



ОТЧЕТ №800-2720-3/2014-О/2

об оценке рыночной нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, по состоянию на 27 октября 2015 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Октябрь 2015 г.

ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

Уважаемый Андрей Сергеевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №2 от 25 сентября 2015 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 27 октября 2015 г. округленно, составляет:

48 396 000

(Сорок восемь миллионов триста девяносто шесть тысяч) рублей.

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

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

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

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №256, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №255, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.07.07 г. №254, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

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

Генеральный директор
Слуцкий Д.Е.

28 октября 2015 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	6
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	6
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	8
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	10
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	13
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	13
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	15
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	16
3.	ПРОГНОЗ ОТДЕЛЬНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	20
3.1.	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	20
3.2.	ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ	21
3.3.	РЫНОК ТОВАРОВ	21
3.4.	ЦЕНЫ.....	23
4.	РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.....	24
4.1.	РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....	24
4.2.	РЫНОК АРЕНДЫ	27
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	31
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	33
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	35
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	42
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	42
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	50
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	53
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	56
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	68
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	72

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Офис
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 46 944 124 руб. Доходный подход – 49 848 359 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 27 октября 2015 г., округленно составляет:

48 396 000

(Сорок восемь миллионов триста девяносто шесть тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №2 от 25 сентября 2015 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Назначение оценки	Для принятия управленческого решения
Дата оценки	27 октября 2015 г.
Срок проведения оценки	С 25 сентября 2015 г. по 28 октября 2015 г
Дата составления отчета	28 октября 2015 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 К/с 30101810500000000604 БИК 044583604 в ЗАО «Банк ФИНАМ», г. Москва ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО) к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Страхование оценочной деятельности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 1586AB00R2045 от 19.05.2015 г., сроком действия с 18 июня 2015 г. по 17 июня 2016 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

Также при оценке объекта были использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные приказом МЭРТ РФ от 29 сентября 2015 г. № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 29 сентября 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом МЭРТ РФ 29 сентября 2015 г. №299.

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Сведения о страховании ответственности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 1586AB00R2045 от 19.05.2015 г., сроком действия с 18 июня 2015 г. по 17 июня 2016 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 19 лет.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

Прочие источники

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

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

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

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №2 от 25 сентября 2015 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

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

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 27 октября 2015 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 27 октября 2015 г.

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

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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

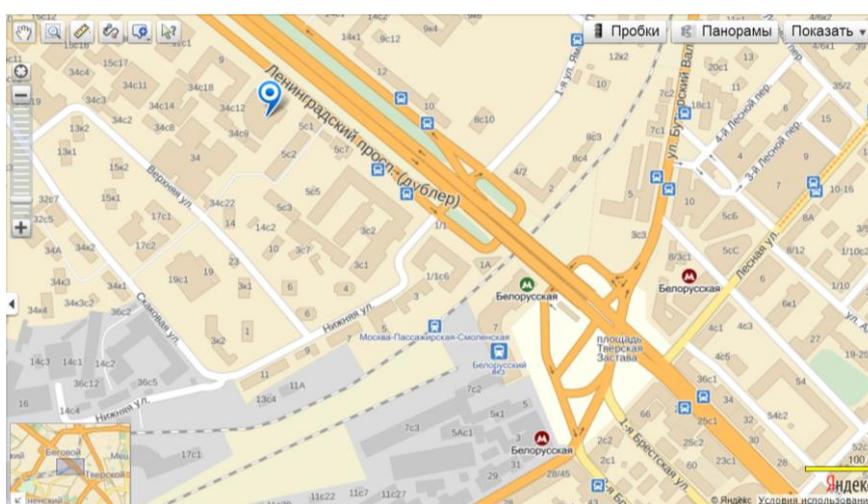
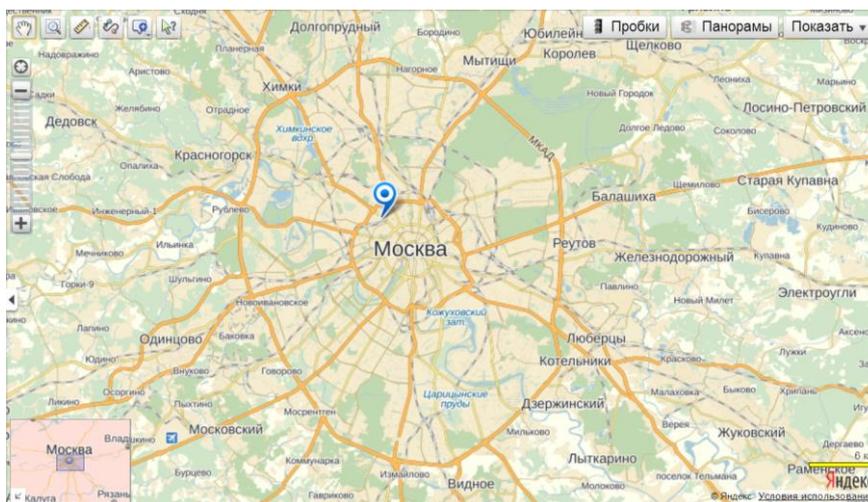


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания Северный административный округ ¹

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

Сокращённое название — САО.

Включает в себя 16 районов.

Код ОКATO — 45 277 000 000.

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

Районы

Таблица 2.1. Районы северного административного округа

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

Район Беговой²

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

¹ <http://ru.wikipedia.org/>

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

Таблица 2.2. Характеристики района Беговой

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

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

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

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

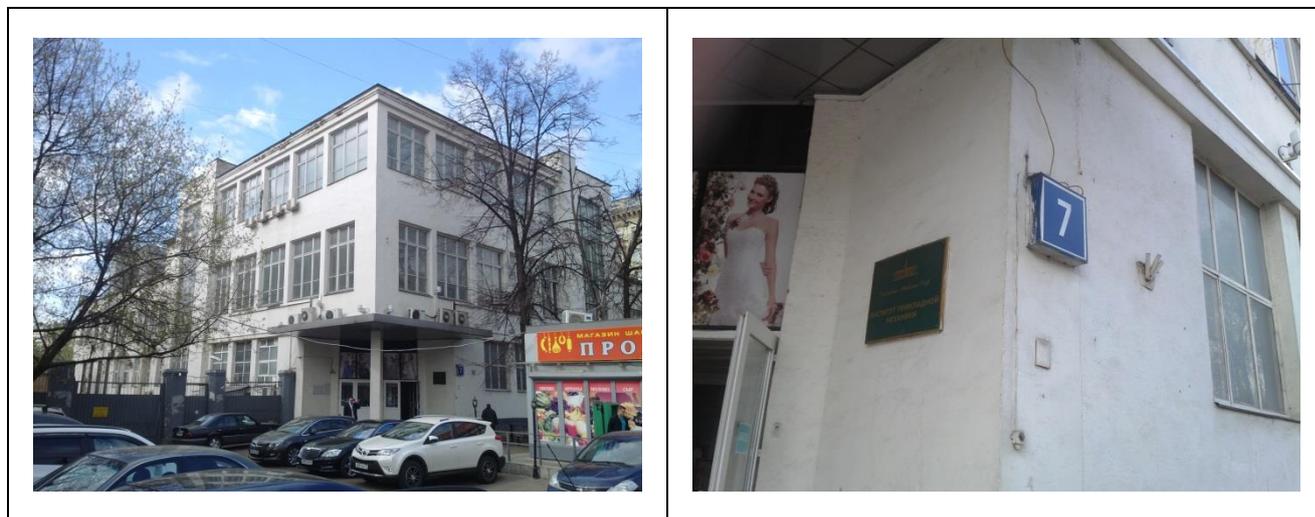
Таблица 2.3. Описание технических характеристик объекта

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

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

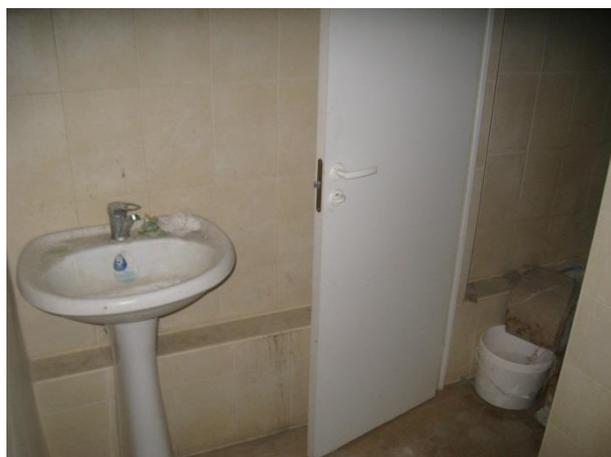
Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА









3. ПРОГНОЗ ОТДЕЛЬНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ³

3.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

	Август 2015г.	В % к		Январь- август 2015г. в % к январю- августу 2014г.	Справочно		
		августу 2014г.	июлю 2015г.		август 2014г. в % к августу 2013г.	июлю 2014г.	январь- август 2014г. в % к январю- августу 2013г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	34056,1 ¹⁾	96,5 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ^{4),5)}		95,7	100,2	96,8	100,0	99,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	602,4	102,3	140,1	101,8	104,8	134,4	104,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	412,0	100,1	98,3	98,6	98,6	99,8	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	193,7	100,8	98,5	99,9	104,2	100,0	105,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2389,6	90,9	103,0	91,8	101,6	103,0	102,6
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	670,4	96,9 ⁶⁾	99,6	98,3 ⁶⁾	101,1	100,6	101,0
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	44,6 ⁷⁾	59,2 ⁸⁾	95,4 ⁹⁾	66,4 ¹⁰⁾	102,0 ⁸⁾	111,8 ⁹⁾	99,3 ¹⁰⁾
в том числе:							
экспорт товаров	27,7	59,8	91,3	69,7	105,7	113,6	101,8
импорт товаров	17,0	58,1	102,9	60,8	96,5	109,2	95,3
Инвестиции в основной капитал ¹¹⁾ , млрд.рублей	1209,1	93,2	109,0	94,0	98,4	107,1	97,3
Индекс потребительских цен		115,8	100,4	115,9	107,6	100,2	107,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		113,7	100,1	112,2	105,7	100,0	106,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		95,1 ⁶⁾	100,4	96,9 ⁶⁾	104,0	103,5	100,2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹⁰⁾ :							
номинальная, рублей	31870	104,4 ⁶⁾	94,0	105,5 ⁶⁾	106,3	94,6	109,8
реальная		90,2 ⁶⁾	93,7	91,0 ⁶⁾	98,8	94,4	102,5
Общая численность безработных, млн.человек	4,1 ¹²⁾	108,9 ⁶⁾	100,0	106,8 ⁶⁾	92,5	99,1	93,8
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0	113,5 ⁶⁾	98,1	107,1 ⁶⁾	90,4	97,8	88,5

1) Данные за I полугодие 2015г. (первая оценка).
2) I полугодие 2015г. в % к I полугодию 2014 года.
3) I полугодие 2014г. в % к I полугодию 2013 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
5) С учетом поправки на неформальную деятельность.
6) В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.
7) Данные за июль 2015 года.
8) Июль 2015г. и июль 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Июль 2015г. и июль 2014г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
10) Январь-июль 2015г. и январь-июль 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
11) Данные за периоды 2015г. - оценка.
12) Предварительные данные.

³ Источник информации: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688

3.2. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП, Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за II квартал 2015г. и I полугодие 2015 года.

Объем ВВП России за II квартал 2015г. составил в текущих ценах 17491,4 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2014г. составил 95,4%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2015г. по отношению к ценам II квартала 2014г. составил 106,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2015г. составил в текущих ценах 34056,1 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2014г. составил 96,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2015г. по отношению к ценам I полугодия 2014г. составил 107,7%.



Индекс промышленного производства¹⁾ в августе 2015г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,7%, в январе-августе 2015г. - 96,8%.



3.3. РЫНОК ТОВАРОВ

Оборот розничной торговли в августе 2015г. составил 2389,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 90,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2015г. - 17637,4 млрд. рублей и 91,8%.



В августе 2015г. оборот розничной торговли на 91,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8,4% (в августе 2014г. - 91,5% и 8,5% соответственно).

Внешнеторговый оборот России по методологии платежного баланса в июле 2015г. составил (в фактически действовавших ценах) 44,6 млрд. долларов США (2547,0 млрд. рублей), в том числе экспорт - 27,7 млрд. долларов (1578,3 млрд. рублей), импорт - 17,0 млрд. долларов (968,7 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в июле 2015г. сложилось положительное, 10,7 млрд. долларов (в июле 2014г. - положительное, 17,0 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в январе-июле 2015г. составил 314,1 млрд. долларов США. Экспорт составил 210,5 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 183,0 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 26,1 млрд. долларов.

Импорт составил 103,6 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 90,4 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 12,0 млрд. долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-июле 2015г. составил (в фактически действовавших ценах) 24,3 млрд. долларов США (1387,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 15,9 млрд. долларов (911,8 млрд. рублей), импорт - 8,3 млрд. долларов (475,5 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-июле 2015г. сложилось положительное, 7,6 млрд. долларов (в январе-июле 2014г. - положительное, 8,1 млрд. долларов).

В январе-июле 2015г. товарооборот России с Республикой Беларусь составил в текущих ценах 14,0 млрд. долларов США (801,0 млрд. рублей), в том числе экспорт - 9,0 млрд. долларов (517,4 млрд. рублей), импорт - 5,0 млрд. долларов (283,6 млрд. рублей); с Республикой Казахстан товарооборот составил 9,6 млрд. долларов США (550,5 млрд. рублей), в том числе экспорт - 6,4

млрд. долларов (363,5 млрд. рублей), импорт - 3,3 млрд. долларов (187,0 млрд. рублей); с Республикой Армения товарооборот составил 0,6 млрд. долларов США (35,8 млрд. рублей), в том числе экспорт - 0,5 млрд. долларов (30,9 млрд. рублей), импорт - 0,1 млрд. долларов (4,9 млрд. рублей).

3.4. ЦЕНЫ

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Август 2015г. к		Январь-август 2015г. к январю-августу 2014г.	Справочно август 2014г. к декабрю 2013г.
	июнь	июль	август	декабрю 2014г.	августу 2014г.		
Индекс потребительских цен	100,2	100,8	100,4	109,8	115,8	115,9	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100,7	101,5	100,1	113,2	113,7	112,2	106,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,4 ²⁾	107,0	100,9	116,8	113,7	111,3	104,3

¹⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
²⁾ Данные пересчитаны в связи с изменением с 01.06.2015г. порядка формирования тарифов на транспортировку нефтепродуктов по магистральным трубопроводам ОАО "АК Транснефть".



В августе 2015г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 101,3%.

В августе 2015г. в 6 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,8% и более, из них в Камчатском крае - на 1,4% в результате увеличения тарифов на услуги на 2,9%.

Вместе с тем в 14 субъектах Российской Федерации отмечалось снижение потребительских цен на 0,1-0,8%, что связано с удешевлением продуктов питания на 1,0-2,3%.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,4% (с начала года - 111,6%), в Санкт-Петербурге - 100,1% (с начала года - 110,1%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2015г. составил 100,8%, с начала года - 110,7% (в августе 2014г. - 100,6%, с начала года - 105,6%).

4. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

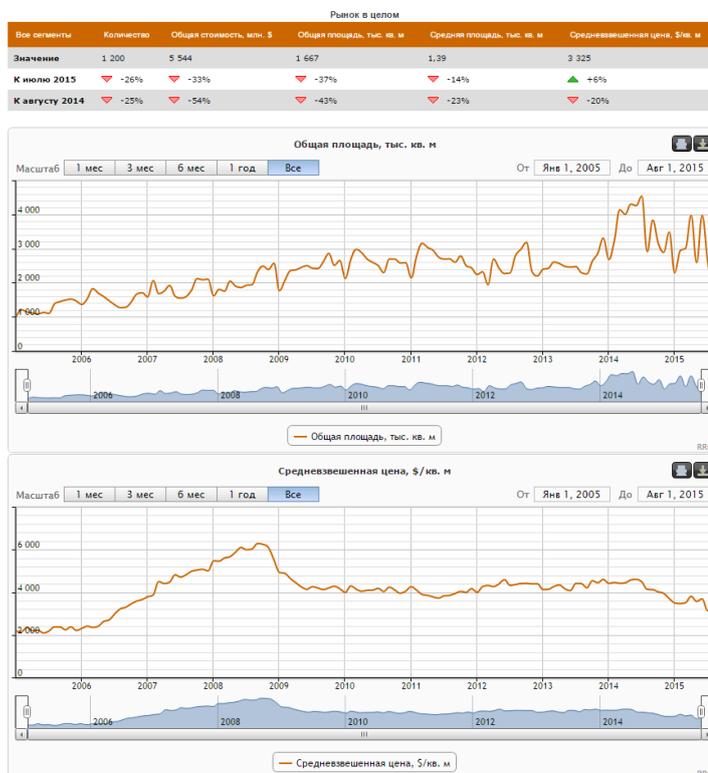
4.1. РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ⁴

В августе на продажу предлагалось 1200 объектов общей площадью 1 667 тыс. кв.м и общей стоимостью 5,544 млрд. \$, что ниже показателей июля 2015 г. на 26% по количеству и на 37% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 6% и составила 3 325 \$/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 14%, в результате чего в рублевом эквиваленте цена выросла на 20%.

Снижение объема предложение обусловлено традиционно низкой деловой активностью в конце лета. Общий рост цен был обусловлен изменением структуры предложения - уходом с рынка относительно дешевых и выходом на рынок более дорогих объектов. При этом по объектам, которые экспонируются давно, цены снижаются, что продолжает свидетельствовать об отрицательном влиянии проблем в макроэкономике на рынок продажи коммерческой недвижимости. Другими словами волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 55%. Далее идут производственно-складские помещения (17%), торговые помещения (16%) и помещения свободного назначения (12%).



⁴ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-march-2014>

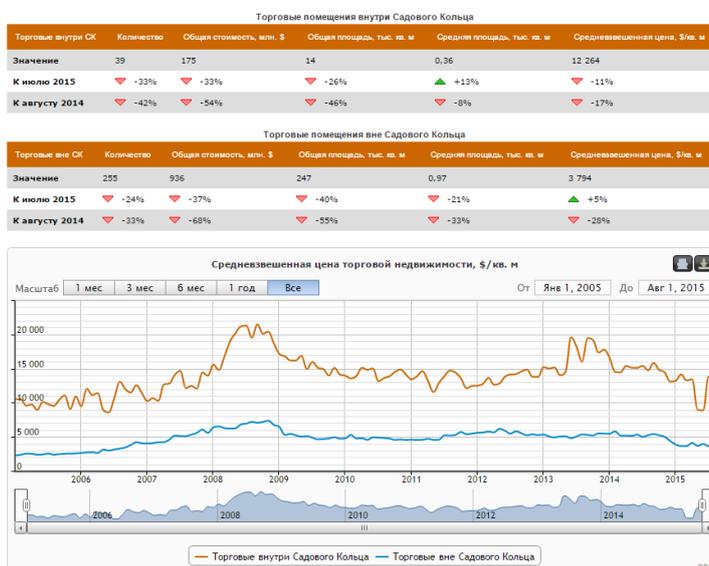
Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2015 г. по количеству снизился на 25%, а по общей площади – на 39%. Всего экспонировалось 294 объекта общей площадью 261 тыс. кв.м и общей стоимостью 1,111 млрд. \$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 39 объектов общей площадью 14 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству уменьшился на 33%, а по общей площади – на 25%. Цена за месяц снизилась на 11% и составила 12 264 \$/кв.м, при этом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 5%. Кроме того, снижение цен было обусловлено уходом с рынка в июле двух дорогих торговых объектов на ул.Арбат (358 кв.м, 28 776 \$/кв.м) и на ул.Коровий Вал (669 кв.м, 19 586 \$/кв.м) и выходом в августе дешевого торгового объекта на Кривоколенном пер. (737 кв.м, 5 551 \$/кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 24%, а по общей площади – на 40%, составив 255 объектов общей площадью 247 тыс. кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 5% и составила 3 794 \$/кв.м. Это было связано с окончанием экспозиции в июле таких дешевых крупных торговых объектов как на Южнобутовской ул. (37 000 кв.м, 1 524 \$/кв.м) и Азовской ул. (45 000 кв.м, 1 311 \$/кв.м).

Несмотря на рост цен в августе, за последние 12 месяцев снижение цен по объектам за пределами центра оказалось выше, чем по объектам в центре, что говорит о сохранении инвестиционной привлекательности объектов в центре.



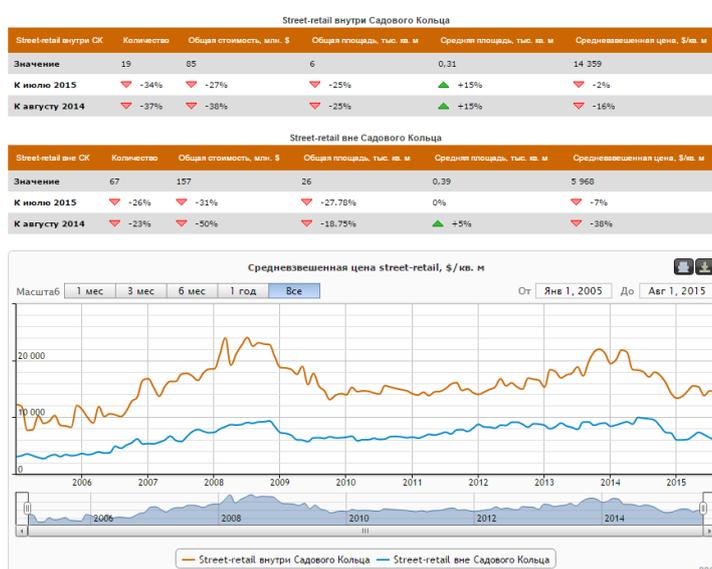
Street-retail

В августе экспонировалось 86 объектов общей площадью 32 тыс. кв.м и общей стоимостью 0,243 млрд. \$. По сравнению с июлем их количество снизилось на 28%, а общая площадь - на 26%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 34%, а по общей площади – на 25% и составил 19 объектов общей площадью 6 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по таким объектам сократилась на 2% и составила 14 359 \$/кв.м, что было связано со снижением на 3% цен по объектам, которые выставляются уже давно.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 67 объектов общей площадью 26 тыс. кв.м, уменьшившись по сравнению с июлем на 26% как по количеству, так и по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра снизилась на 7% и составила 5 968 \$/кв.м, что обусловлено уменьшением на 11% цен по объектам, которые выставляются уже не первый месяц.

Снижение цен на объекты за пределами центра больше как за последний месяц, так и за последние 12 месяцев.



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2015 г. снизился на 25% по количеству и на 33% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 672 объекта общей площадью 915 тыс. кв.м и общей стоимостью 3,309 млрд. \$.

Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 25%, их общая площадь – на 24% до 134 объектов площадью 138 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 13% и составила 6 870 \$/кв.м, что было связано с уходом с рынка в июле крупного и относительно дешевого офисного объекта на Озерковской наб. (23 900 кв.м, 2 995 \$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 25% по количеству и на 34% по общей площади и составил 538 объектов общей площадью 778 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в августе снизилась на 2%

до 3 037 \$/кв.м, что было связано со снижением на 13% цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Несмотря на рост цен за последний месяц, за последние 12 месяцев снижение цен по объектам за пределами центра и в центре сопоставимо, что может подтверждать сделанный ранее вывод об отсутствии сильных отличий влияния негативных тенденций в макроэкономике на объекты офисной недвижимости в зависимости от расположения.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	134	948	138	1,03	6 670
К июлю 2015	▼ -25%	▼ -15%	▼ -24%	▲ +1%	▲ +13%
К августу 2014	▼ -29%	▼ -53%	▼ -42%	▼ -18%	▼ -18%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	538	2 361	778	1,45	3 037
К июлю 2015	▼ -25%	▼ -36%	▼ -34%	▼ -12%	▼ -2%
К августу 2014	▼ -18%	▼ -44%	▼ -27%	▼ -10%	▼ -23%



4.2. РЫНОК АРЕНДЫ⁵

В августе 2015 г. в аренду предлагалось 1 845 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 170 тыс. кв.м. Объем предложения за август по количеству снизился на 39%, а по общей площади – на 38%.

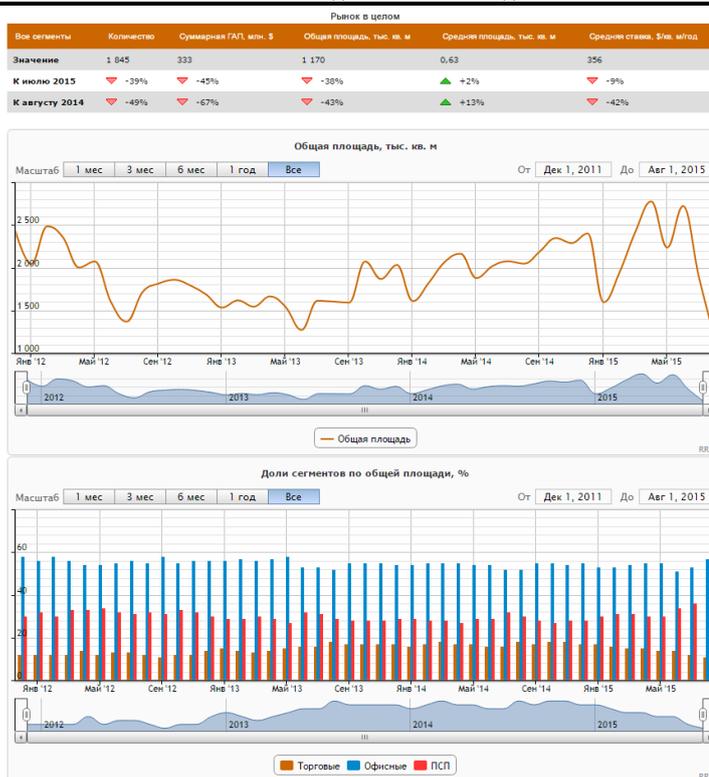
Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 9% и составила 356 \$/кв.м/год. С учетом роста курса доллара в августе на 14%, средняя арендная ставка в рублевом эквиваленте увеличилась на 5%.

Значительное сокращение объема предложения в августе было обусловлено снижением деловой активности в период летних отпусков.

Волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 57%. Далее идут производственно-складские (32%) и торговые помещения (11%).

⁵ Источник: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-march-2014>



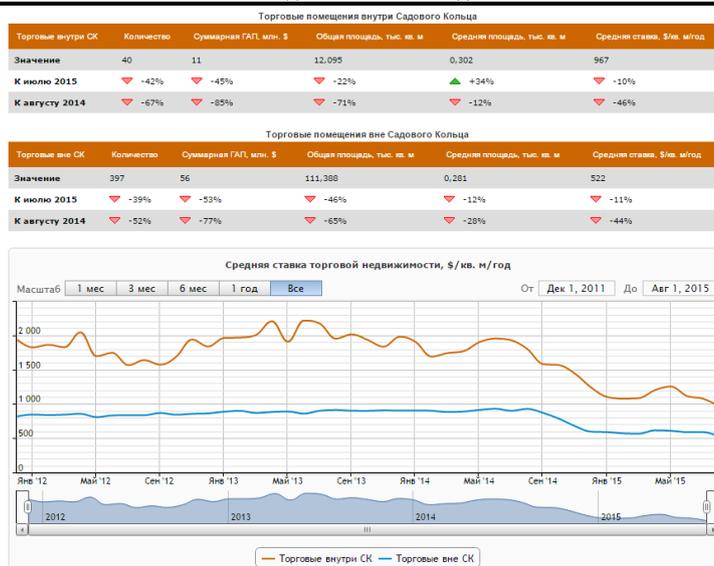
Торговая недвижимость

В августе 2015 г. на рынке экспонировалось 437 объектов общей площадью 123 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов снизилось на 39%, их общая площадь – на 44%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 40 помещений общей площадью 12 тыс. кв.м, что на 42% ниже показателя июля по количеству и на 22% - по общей площади. Рост средней площади объектов наблюдался в связи с выходом на рынок в августе крупного торгового объекта на Столешниковом пер. (4 000 кв.м). Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 10% и составила 967 \$/кв.м/год, что вполне объясняется динамикой курса доллара.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2015 г. уменьшилось на 39%, а общая площадь - на 46%. Объем предложения составил 397 помещений общей площадью 111 тыс. кв.м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 11% и составила 522 \$/кв.м/год, что опять таки находится в пределах колебаний курса доллара.

Уровни снижения ставок по объектам в пределах Садового кольца и за его пределами как за месяц, так и за последние 12 месяцев сопоставимы друг с другом.

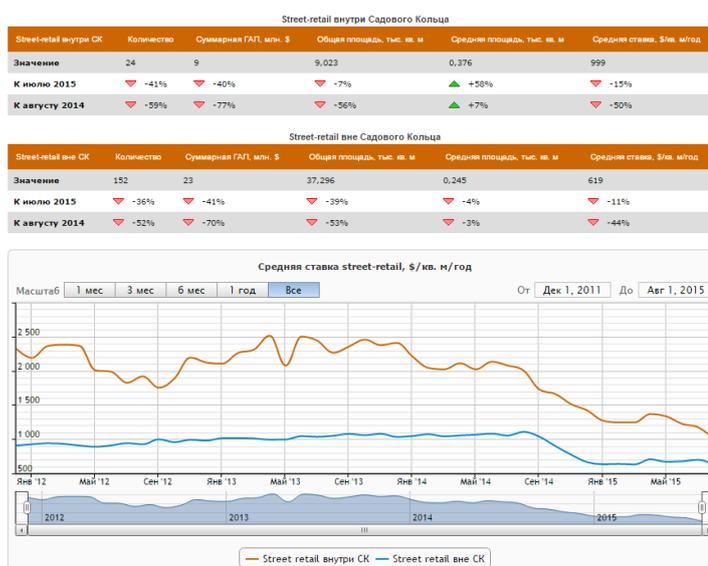


Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2015 г. по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 35%. Всего экспонировалось 176 объектов площадью 46 тыс. кв.м, из них 24 объекта предлагалось в центре и 152 – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц снизился на 41% по количеству и на 7% по общей площади. Средняя ставка аренды в долларовом выражении уменьшилась на 15% и составила 999 \$/кв.м/год.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 36%, а по общей площади - на 39%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 11% и составила 619 \$/кв.м./год.

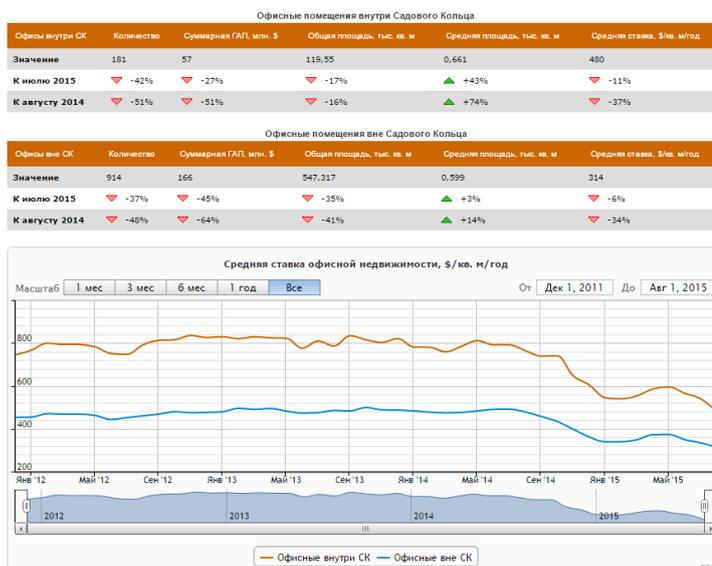


Офисная недвижимость

В августе 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 38% по количеству и на 33% по общей площади и составил 1 095 объектов общей площадью 667 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 42%, а их общая площадь - на 17%. Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 11% и составила 480 \$/кв.м/год. Снижение ставки произошло в связи с тем, что на 17% снизились ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 37%, а по общей площади - на 35%. Средняя ставка снизилась на 6% и составила 314 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые выставляются на рынке уже не первый месяц, снизились на 16%.



5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – октябрь 2015 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.
Адрес интернет страницы		http://www.cian.ru/sale/commercial/1397032/	http://www.cian.ru/sale/commercial/8697636/	http://www.cian.ru/sale/commercial/8178424/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1010135/
Наименование объекта	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, 3-я Тверская-Ямская улица, 21/23, м.Маяковская 3 мин. пешком	Москва, Электрический переулок, 12, м.Белорусская 9 мин. пешком	Москва, Ленинградский проспект, 26К1, м.Белорусская 14 мин. пешком	Москва, Лесная улица, 8А, м.Белорусская 2 мин. пешком
Этаж расположения	2,3	цоколь	цоколь	цоколь	подвал
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	598,8	215,0	62,0	374,0	180
Стоимость, руб.		32 000 000	9 700 000,00	44 999 680	16 577 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		148 837,21	156 451,61	120 320,00	92 094,44
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		148 837,21	156 451,61	120 320,00	92 094,44
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		148 837,21	156 451,61	120 320,00	92 094,44
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		148 837,21	156 451,61	120 320,00	92 094,44

Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		148 837,21	156 451,61	120 320,00	92 094,44
Поправка на торг, %		-8,0%	-8%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		136 930,23	143 935,48	110 694,40	84 726,88
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		136 930,23	143 935,48	110 694,40	84 726,88
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		136 930,23	143 935,48	110 694,40	84 726,88
Поправка на этаж расположения, %		4%	4%	4%	21%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		142 407	149 692,90	115 122,18	102 520
Поправка на площадь объекта, %		-7%	-9%	0%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		132 438,92	136 220,54	115 122,18	95 343,15
Поправка на наличие отдельного входа, %		-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		112 573,08	115 787,46	97 853,85	81 041,68
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		112 573,08	115 787,46	97 853,85	81 041,68
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		112 573,08	115 787,46	97 853,85	81 041,68
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		-23%	-23%	-23%	-23%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		86 681,27	89 156,34	75 347,46	62 402,09
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		78 397			
Итоговая стоимость, руб.		46 944 124			

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – октябрь 2015 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 справочнику оценки недвижимости⁶, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: скидка на цены предложений для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 8%.

Тип и назначение

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

Местоположение и доступность

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа. Объекты-аналоги №1, №3 и №4 расположены в цокольном этаже, к ним применяется корректировка в размере $0,86/0,83 = 1,04$ или +4%. Объект-аналог №2 расположен в подвале, к ним применяется корректировка в размере $0,86/0,71 = 1,21$ или +21%. Коэффициенты применены согласно Справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода и представлены в таблице

Таблица 8.2. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

⁶ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Площадь объекта

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

Согласно справочнику оценки недвижимости⁷, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости представлена в таблице ниже

Таблица 8.3. Общая площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м.	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
более 1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Согласно данной таблице, к объектам-аналогам №1 и №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -7%. к объекту-аналогу №2 необходимо применить понижающую корректировку в размере -9%. К объекту-аналогу №3 корректировка не применяется.

Наличие отдельного входа.

Наличие отдельного входа в помещение существенно влияет на общую стоимость объекта. Объект оценки не имеет отдельного входа, все объекты-аналоги имеют отдельный вход, к ним необходимо применить понижающую корректировку в размере -15%. Коэффициенты применены согласно Справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода и представлены в таблице

Таблица 8.4. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Охрана.

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

⁷ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

Объектом оценки является встроенное помещение свободного назначения с внутренней отделкой требующей ремонта. Все объекты-аналоги имеют внутреннюю отделку хорошего качества (современный стандартный ремонт), поэтому, для всех объектов-аналогов необходимо внести понижающую поправку на состояние и уровень отделки помещений. Поправка рассчитывалась на основании справочных данных опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014» гистограмма страница 115.

Поправка на состояние и уровень отделки для всех объектов-аналогов составит: $1/0,81 = 1,23$ или (23% со знаком минус).

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

46 944 124

(Сорок шесть миллионов девятьсот сорок четыре тысячи сто двадцать четыре) рубля

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

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

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

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

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

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в октябрь 2015 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Расчет средней арендной ставки офисных помещений.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.
Адрес Интернет-страницы		http://www.cian.ru/realestate/commercial/8178832/	http://www.cian.ru/realestate/commercial/8171554/	http://www.cian.ru/realestate/commercial/8198422/	http://www.cian.ru/realestate/commercial/8490016/
Наименование объекта	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, улица 3-я Ямского Поля, м.Белорусская 10 мин. пешком	Москва, Улица 3-я Ямского Поля, 18 м.Белорусская 7 мин. пешком	Москва, Средний Тишинский переулок, 8 м.Белорусская 10 мин. пешком	Москва, Лесная улица, 43 м.Белорусская 6 мин. пешком
Этаж	2,3	9	6	4	3
Арендные площади, кв.м.	598,8	785,0	122,0	115,0	144,3
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		20 000,00	22 000,00	25 000,00	24 606,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 000,00	22 000,00	25 000,00	24 606,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 000,00	22 000,00	25 000,00	24 606,00
Поправка на торг, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 600,00	20 460,00	23 250,00	22 883,58
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 600,00	20 460,00	23 250,00	22 883,58
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 600,00	20 460,00	23 250,00	22 883,58
Поправка на этаж расположения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 600,00	20 460,00	23 250,00	22 883,58
Поправка на площадь объекта, %		0,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 600,00	19 027,80	21 622,50	21 281,73
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 600,00	19 027,80	21 622,50	21 281,73
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 600,00	19 027,80	21 622,50	21 281,73
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 600,00	19 027,80	21 622,50	21 281,73
Поправка на состояние и отделку		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		14 880,00	15 222,24	17 298,00	17 025,38
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		16 106			

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – октябрь 2015 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

Согласно справочнику оценки недвижимости⁸, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: скидка на арендные ставки для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 7%.

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

Местоположение и доступность

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа. Объекты-аналоги так же расположены выше 1 этажа, к ним корректировка не применялась. Коэффициенты применены согласно Справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода и представлены в таблице

Таблица 9.2. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставке аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной ставке аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

⁸ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Площадь объекта

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

Согласно справочнику оценки недвижимости⁹, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости представлена в таблице ниже

Таблица 9.3. Общая площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м.	менее 100	100-300	300-1000	более 1000
менее 100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
более 1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Согласно данной таблице, к объекту-аналогу №1 корректировка не применялась. К объектам-аналогам №2, №3 и №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -7%.

Наличие отдельного входа.

Наличие отдельного входа в помещение существенно влияет на величину арендной ставки объекта. Объект оценки и все объекты-аналоги не имеют отдельного входа, следовательно, к ним корректировка не применяется. Коэффициенты применены согласно Справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода и представлены в таблице

Таблица 9.4. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

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

⁹ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

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

Состояние отделки помещений.

Объектом оценки является встроенное помещение свободного назначения с внутренней отделкой требующей ремонта. Все объекты-аналоги имеют внутреннюю отделку хорошего качества (современный стандартный ремонт), поэтому, для всех объектов-аналогов необходимо внести понижающую поправку на состояние и уровень отделки помещений. Поправка рассчитывалась на основании справочных данных опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014» гистограмма страница 115.

Поправка на состояние и уровень отделки для всех объектов-аналогов составит: -20%.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **16 106 рублей в год за 1 кв.м.**

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

$$\text{ПВД} = 16\ 106 \times 598,8 = 9\ 644\ 272,80 \text{ руб.}$$

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 справочнику оценки недвижимости¹⁰, Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: процент недозагрузки, при сдаче в аренду, для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 10%.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 9\,644\,272,80 \times (1 - 10\%) = 8\,679\,845,52 \text{ руб.}$$

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 справочнику оценки недвижимости¹¹, Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: процент операционных расходов для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 18% от потенциального валового дохода.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 9 644 272,80 руб., операционные расходы составят: $9\,644\,272,80 / 100 \times 18 = 1\,735\,969,10$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Административные помещения
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	16 106
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	598,8
Потенциальный валовый доход, руб.	9 644 272,80
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	10,0%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	10,0%
Действительный валовый доход, руб.	8 679 845,52
Операционные расходы, руб.	1 735 969,10
Чистый операционный доход, руб.	6 943 876,42

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **6 943 876,42 руб.**

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R — ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n — норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

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

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

$R_{\text{бр}}$ — В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет, которая на дату оценки составляет 9,97%;

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

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

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

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

где:

$T_{\text{эксп}}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,66%;

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

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

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

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект недвижимости можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю вследствие их старения.

Продолжительность экономической жизни оцениваемого объекта недвижимости с учетом его физических и функциональных характеристик принят равным 30 годам.

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,30%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	9,97%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,66%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	13,63%
Норма возврата инвестиций	0,30%
Коэффициент капитализации	13,93%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **13,93%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 6\,943\,876,42 / 13,93\% = 49\,848\,359 \text{ руб.}$$

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

49 848 359

(Сорок девять миллионов восемьсот сорок восемь тысяч триста пятьдесят девять) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	46 944 124
3	Доходный подход	49 848 359

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

Табл.10.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	46 944 124	0,5	24 822 356
Результат, полученный в рамках доходного подхода	49 848 359	0,5	23 667 972
Согласованное значение рыночной стоимости			48 396 242

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 27 октября 2015 г., округленно составляет:

48 396 000

(Сорок восемь миллионов триста девяносто шесть тысяч) рублей.

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 30 АПР 2013

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

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

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

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

Кадастровый (или условный) номер: 192214

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

Регистратор АРЖАНОВА Г.С.

М.П. 

77-АО 688419 



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

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

М.П.

(подпись)

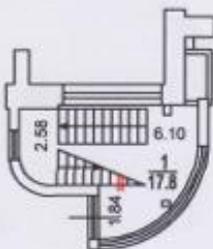
77



ООО "БИКС" - Москва, 2012 год, уровень К, ин. № А377, выдана ФНС России

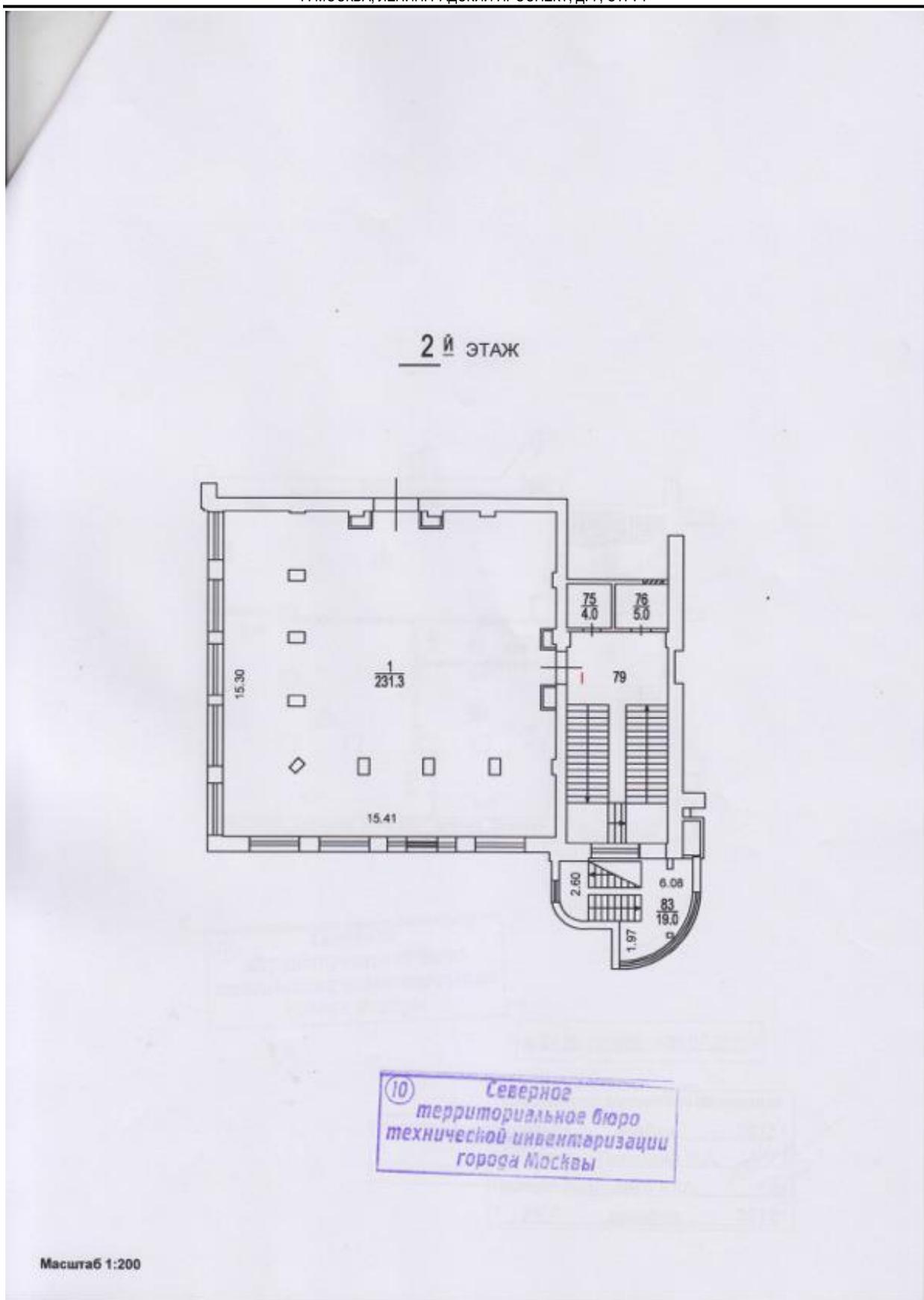
КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА
по адресу: Ленинградский просп.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.): _____ дом 7
нужное подчеркнуть
корпус _____ строение (сооружение) 1
нужное подчеркнуть
на часть 1,2,3 этажа помещ. (квартира) _____
квартал № 2132 Северного АО г. МОСКВЫ

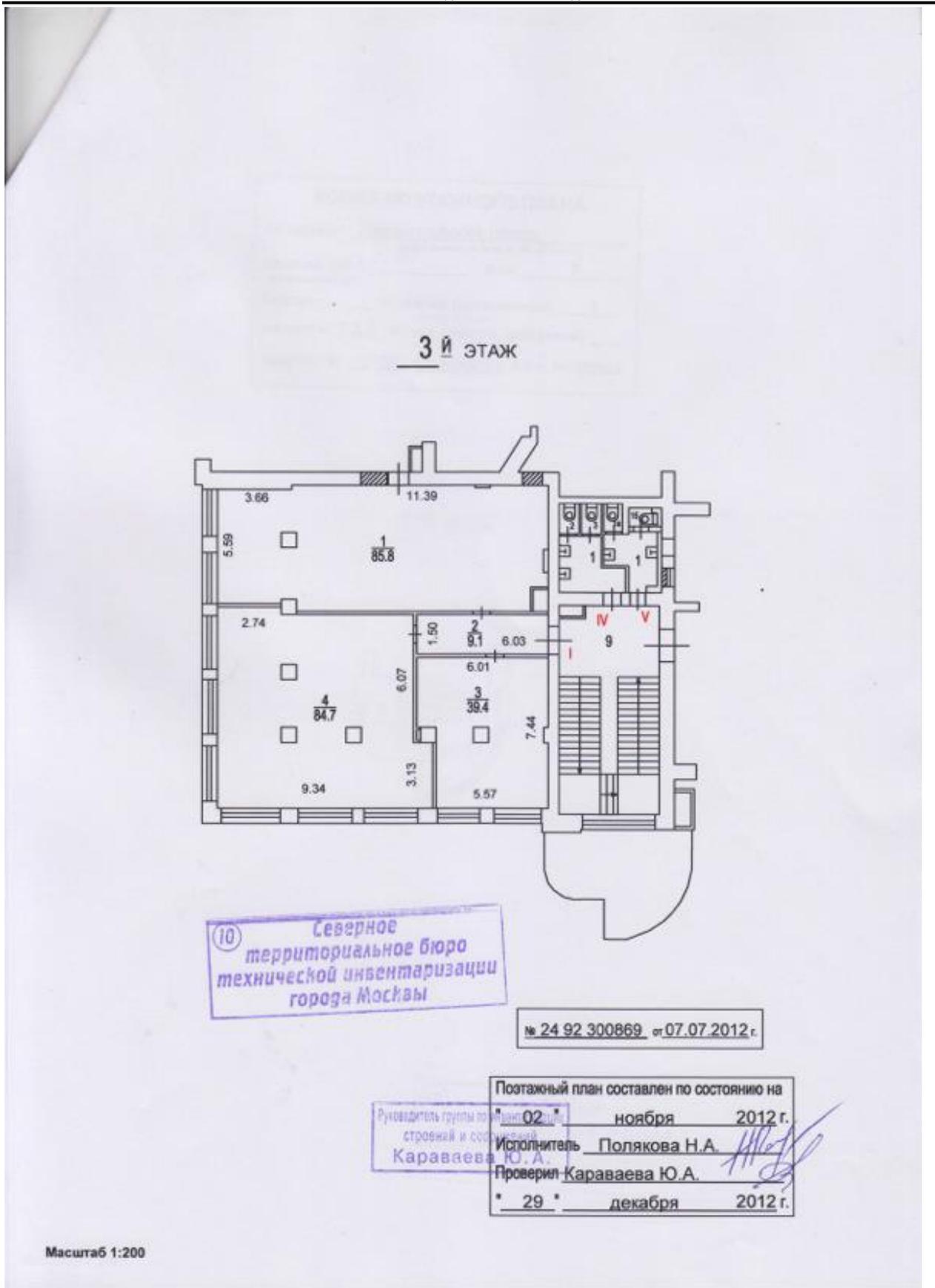
1 й ЭТАЖ



10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200





Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

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

ф.25

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

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

ф.25

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

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 12 0077291

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

стр. 2

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

ф.25

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

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

ф.25

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

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 4

Дата 29.12.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3 (02117323:0032.0010.0013.0016.0017)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3
1.3. Общая площадь помещения 598,8 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

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

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. II ком. 1, этаж 2: пом. I
ком. 1, 75, 76, 79, 83, этаж 3: пом. I ком. 1-4, 9, пом. IV ком. 1-3, пом. V ком. 1,
1а, 1б.
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: дата обследования 02.11.2012
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ



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



02 92 12 0077289

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

стр. 3

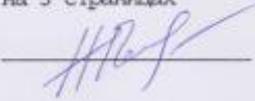
Помещение N V Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 2.11.2012
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

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

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

Экспликация на 3 страницах 29.12.2012 г.

Исполнитель  Полякова Н.А.

24 92 300869

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

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

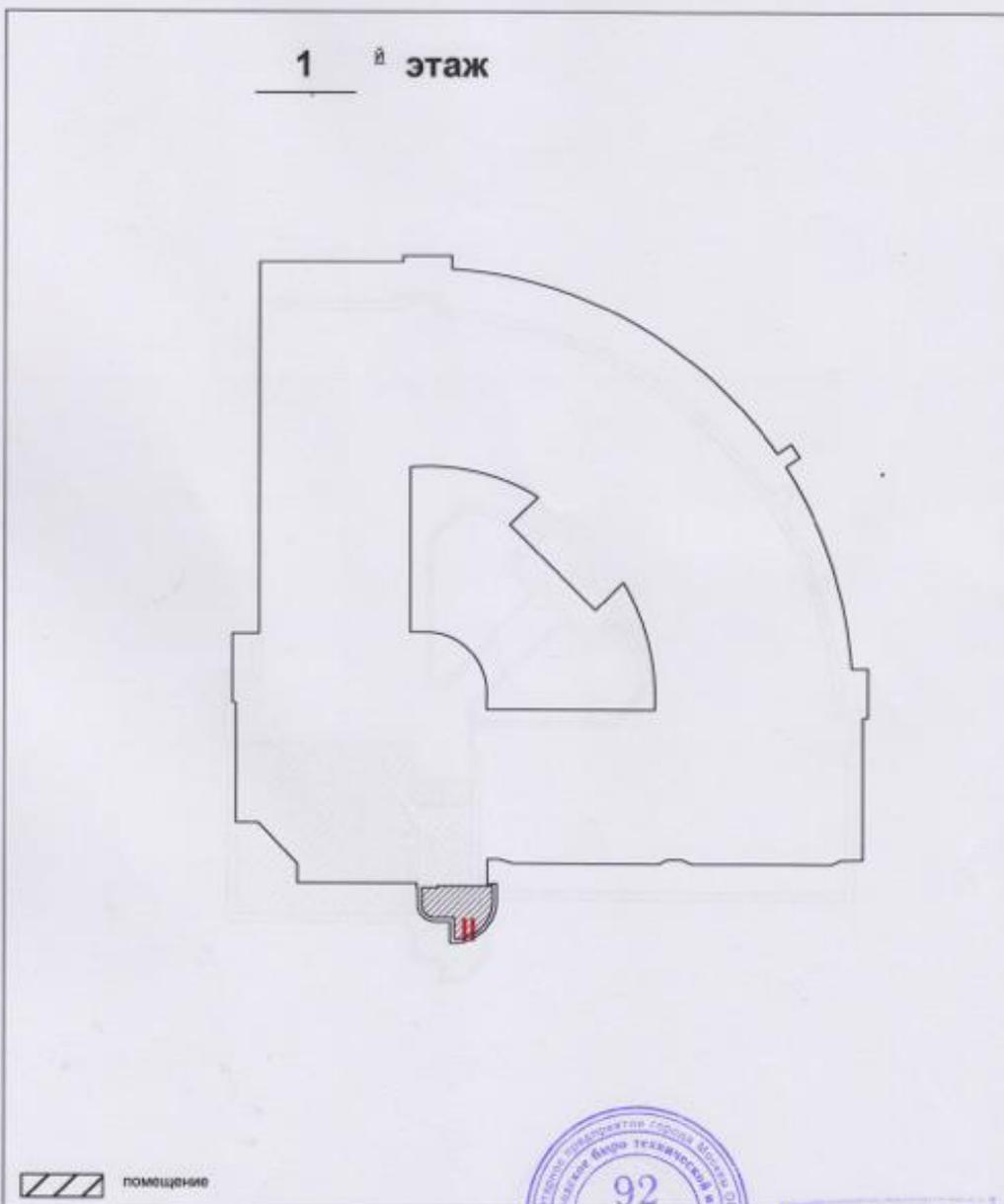
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТВТИ

М. П.



(подпись)

З.И. Кузнецова Северного ТВТИ
Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

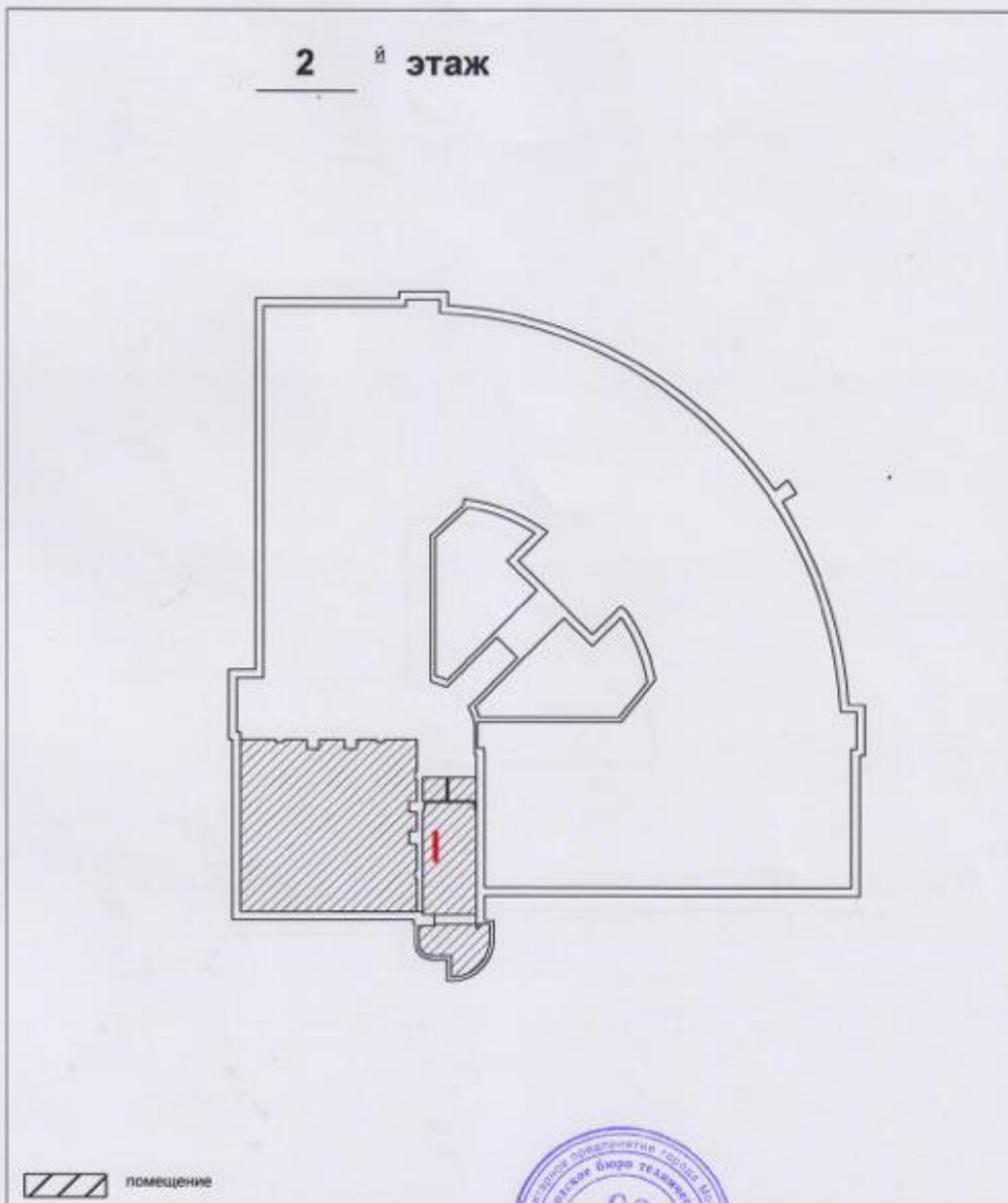
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



 помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



Начальник Северного ТБТИ

Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

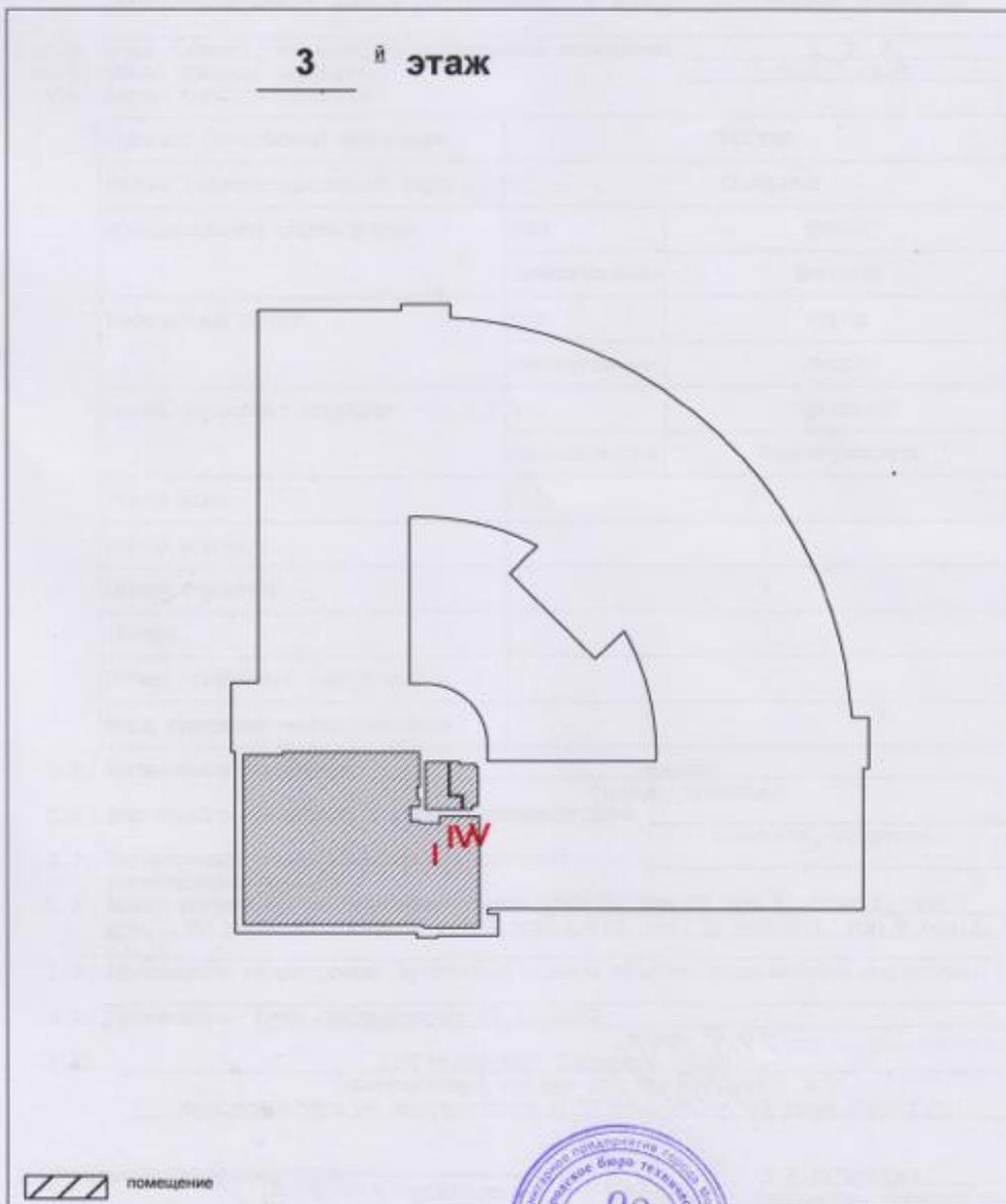
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



Заст. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.
Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

www.cian.ru/sale/commercial/1397032/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

ИЗБРАННОЕ Разместить объявление Вход / Регистрация

Аренда офисов, Складских помещений

Новый поиск

офис

Москва, 3-я Тверская-Ямская улица, 21/23 Показать на карте

Маяковская 3 мин. пешком

32 000 000 руб.
148 837 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 6
Площадь: 215,0 м²
Комнаты: 0
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: есть
Телефонные линии: 0

Представитель: **ЕГСН продажа** Участник акции

Продается офис: Площадь 215 кв. м. Адрес: Москва г., Тверская-Ямская 3-я ул., 21, 3 мин. пешком от метро Маяковская, парковка, интернет, телефон, хорошее состояние. Цокольный этаж с окнами, окна двор, улица. 6 кабинетов, 3 туалета, 3 отдельных входа, видеонаблюдение, одна машиностоянка. Цена 34000000руб.

Телефоны: **+7 495 225-25-25**, **+7 962 951-77-77**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

www.cian.ru/sale/commercial/8697636/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

ИЗБРАННОЕ Разместить объявление Вход / Регистрация

ДУБОВКА ПЛАЗА

Новый поиск

офис

Москва, Пресненский, Электрический переулк, 12 Показать на карте

Белорусская 9 мин. пешком

9 700 000 руб.
156 452 руб за м²

Общая информация:
Этаж: -1 / 4
Площадь: 62,0 м²
Комнаты: 2
Здание: жилое
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 2

Представитель: **ID: 376947** Участник акции

ОБЯЗАТЕЛЬНО ПОСМОТРЕТЬ! Продается офис в легкой доступности от м. Белорусская. В помещении сделан ремонт. Подвал с окнами, окна выходят на Электрический пер. Отдельный вход. Готов к эксплуатации. Возможно использование под арендный бизнес.

Телефоны: **+7 962 938-97-40**, **+7 905 723-68-21**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

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

www.cian.ru/sale/commercial/8178424/ Установите мобильное приложение ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

ЦИАН [Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Избранное](#) [Разместить объявление](#) [Вход / Регистрация](#)

Новый поиск

★ торговая площадь
Москва, Беговой, Ленинградский проспект, 26К1 [Показать на карте](#) сегодня, 01:00

Белорусская 14 мин. пешком

44 999 680 руб.
120 320 руб за м²

Общая информация:
Этаж: -1 / 7
Площадь: 374,0 м²
Комнаты: 1
Здание: жилое
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: есть мебель
Телефонные линии: 1

Представитель: ID:375939 [Участник акции](#)

Торговая площадь на 1-ой линии Ленинградского проспекта (левая сторона). Цокольный этаж с большими окнами. Высокий пешеходный и интенсивный автомобильный трафик. Напротив остановки общественного транспорта. Полная копия застройка. Возможно работать 24 часа. Большая рекламная потенциал. Зальная планировка.

Телефоны: **+7 926 537-14-23**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Циане

комментарий [пожаловаться](#) [экспорт](#)



www.cian.ru/sale/commercial/1010135/ Установите мобильное приложение ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

ЦИАН [Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Избранное](#) [Разместить объявление](#) [Вход / Регистрация](#)

10 минут от Воробьевы горы

Новый поиск

★ своб. назнач.
Москва, Лесная улица, 8А [Показать на карте](#) 26 апр, 13:10

Белорусская 2 мин. пешком

16 577 000 руб.
92 074 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 7
Площадь: 180,0 м²
Комнаты: 2
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: есть
Телефонные линии: 10

Представитель: Миц-недвижимость [Участник акции](#)

Миц-Недвижимость продает Подвальное помещение свободного назначения 163 м2, ЦАО, Тверской район, пересечение улиц Лесная и Александра Невского. В помещении размещается действующая сауна. Соответствующий состав помещений: две комнаты отдыха, санузел, общий зал с бассейном, джакузи, парной и обведенной зоной, подсобные помещения. На объекте два телефонных номера, интернет, приточно-вытяжная вентиляция, разрешенная мощность 25 кВт. Документы оформлены должным образом. Имеются два отдельных входа, есть возможность присоединения от 10 до 15 м2. Помещение подойдет под магазин или офис, интересно и для сдачи в аренду. Двор закрытый, имеется парковка на 3-4 машино-места. Торг.

Телефоны: **+7 495 995-10-09, +7 968 093-37-18**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на Циане

Аренда помещений

www.cian.ru/rent/commercial/8178832/ Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

ИЗБРАННОЕ Разместить объявление Вход / Регистрация

ДУМОВКА ПЛАЗА

К результату поиска Изменить условия Подписаться на похожие

офис
Москва, Беговой, улица 3-я Ямского Поля Показать на карте
Белорусская 10 мин. пешком

1 308 333 руб.
20 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 9 / 9
Площадь: 785,0 м², можно
частями от 3270 м²
Комнаты: 17
Здание: административное
Тип договора: пренная аренда
Пропускная система: есть
Мебель: есть мебель
Телефонные линии: 4 +

Представитель: ID: 859423
Бизнес центр В-9 этаж - 785 кв.м. Возможно деление на 2 офисных блока: Левый - 327 кв.м, Правый - 404 кв.м. Планировка смешанного типа. Отдельно офисная. Рабочие системы: 3 су на этаже. Здание оборудовано системой приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования (климат контроль), системой пожарной безопасности. Комм. операторы связи: Гисс Телеком, Билайн, АКАДО. Также есть линии МГТС. Круглосуточная охрана. Стоимость 1 м²/м на паркинге = 8500 руб. в месяц. Связка аренды: 20.000 руб. кв.м. в год вкл. НДС, эксплуатационные расходы. Пренная аренда. Справочной депозит - 1 месяц.

Телефоны: +7 916 648-75-89, +7 495 737-34-79

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе



ЦИАН ID 859423

www.cian.ru/rent/commercial/8171554/ Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

ИЗБРАННОЕ Разместить объявление Вход / Регистрация

СИМОНОВСКИЙ ИДЕАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ

НОВЫЙ МАСШТАБНЫЙ ПРОЕКТ
ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

К результату поиска Изменить условия Подписаться на похожие

офис
Москва, Беговой, улица 3-я Ямского Поля, 18 Показать на карте
Белорусская 7 мин. пешком

223 666 руб.
22 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 6 / 9
Площадь: 122,0 м²
Комнаты: 0
Здание: административное
Тип договора: пренная аренда
Пропускная система: нет

Представитель: PENNY LANE REALTY (Коммерческий отдел) Участие акции
Торг возможен! Местоположение здания: Район пролегают оживлённые магистрали: улицы: Беговая, Новая Башиловка, Первая Тверская-Ямская, а также Бутырский и Грузинский вал. Удобный выезд на Ленинградский проспект: До ТТК - 1 км, до Садового кольца - 2 км. Расположение блока: Офис расположен на 6-м этаже. Парковка: Машинместа на крытой стоянке (24) - 14 500 р./мес; Машинместа на территории БЦ (24) - 12 500 р./мес. Дополнительная информация: Офис с ремонтом, готов к въезду, 6 этаж, 3 кабинета + переговорка + ресепшн.

Телефоны: +7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт



ЦИАН ID 380137

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

www.cian.ru/rent/commercial/8198422/ Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

ИЗБРАННОЕ Разместить объявление Вход / Регистрация

флагман ДЕЛОВОГО КВАРТАЛА СИМОНОВСКИЙ

К результатам поиска Изменить условия Подписаться на похожие

офис Москва, Пресненский, Средний Тишинский переулок, 8 Показать на карте 25 окт, 14:02

Белорусская 10 мин. пешком

239 583 руб.
23 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

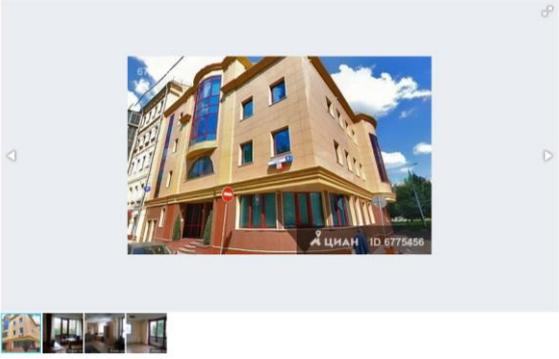
Общая информация:
Этаж: 4 / 4
Площадь: 115,0 м²
Комнаты: 0
Здание: административное
Тип договора: пренная аренда
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 3 +

Представитель: ID: 6775456 Участник акции

Для Б2В БЦ класса В+ "Средний Тишинский". Бизнес-центр класса В+ в шаговой доступности от метро Белорусская и Маяковская. Презентационный фасад и входная группа. Круглосуточная охрана. Современные инженерные системы. Приточно-вытяжная вентиляция. Новые лифты. Сменная планировка. С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая. Предприятия быстрого питания. Банк. Наземная парковка. Видеонаблюдение. Контроль доступа. Круглосуточная охрана. Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Этаж 4 - 115 м2. Готово к въезду. Арендная ставка: 23000 руб/м2/год, указанная цена включает НДС, эксплуатацию и коммунальные услуги.

Телефоны: +7 495 776-75-79 , +7 919 104-06-60

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе



www.cian.ru/rent/commercial/8490016/ Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

ИЗБРАННОЕ Разместить объявление Вход / Регистрация

СИМОНОВ ПЛАЗА БИЗНЕС-ЦЕНТР

БИЗНЕС-ЦЕНТР ОТКРЫТ! ЗАЯВКА НА ЛУЧШИЙ ОФИС

К результатам поиска Изменить условия Подписаться на похожие

офис Москва, Тверской, Лесная улица, 43 Показать на карте сегодня, 13:28

Белорусская 6 мин. пешком

295 880 руб.
24 606 руб. за м² в год, комиссия 0%

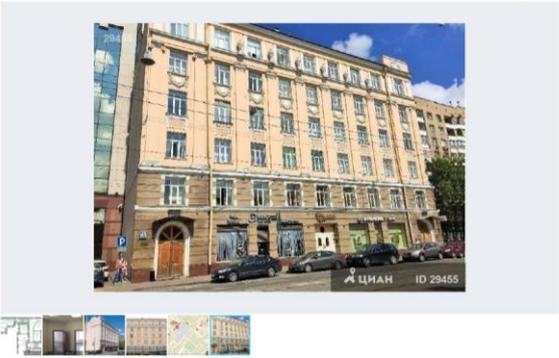
Общая информация:
Этаж: 3 / 7
Площадь: 144,3 м²
Здание: административное
Тип договора: пренная аренда
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 4 +

Представитель: Master Realty Участник акции

Сдается в аренду офис в БЦ класса В+ на ул. Лесная, д. 43, 3/7 кирпичного дома. Офис: 144,3 кв.м., с отделкой, большое окно, светлые помещения. Окно выходит во двор. В подвальном этаже БЦ предлагаются небольшие (10-15 кв.м) помещения для вспомогательных целей (архив, небольшой склад). Проведены 4 линии МГТС. Здание находится в 5 минутах от станции и, Белорусская, рядом расположены продуктовые магазины, кафе, рестораны, столовая, аптеки. БЦ с пропускной системой 24/7. На 1 этаже находится отделение банка, установлены банкоматы. Бизнес-центр расположен на первой линии домов, рядом протекает улица Новослободская ул., 1 на Тверскую-Янскую ул., ул. Бутырский Вал и Ленинградский проспект. Парковка наземная охраняемая. Удобное расположение. В ставку не входит услуги уборки офиса, услуги телефонной связи и Интернета. Ставка арендной платы: 24 605,00 руб. за 1 кв.м. в год, включая НДС и эксплуатационный услуги.

Телефоны: +7 926 206-06-36

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе



13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

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

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586AB00R2045

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	19 440 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч четыреста сорок рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0648 от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно до 18.06.2015г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2015 г. по «17» июня 2016 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 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

Центральное отделение САО «ВСК «ВСК-Москва»: 109147, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 17

От имени Страховщика:



/ Е.К. Лонин /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 19.05.2015г.

www.vsk.ru