



ОТЧЕТ №800-2720-5/2014-О/8

об оценке рыночной стоимости 1/2 доли в
праве собственности нежилого помещения общей
площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, по
состоянию на 02 декабря 2016 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
2016 г.

ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

Уважаемый Андрей Сергеевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №4 от 23 ноября 2016 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 02 декабря 2016 г. округленно, составляет:

12 231 000

(Двенадцать миллионов двести тридцать одна тысяча) рублей.

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

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

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

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

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

Генеральный директор

05 декабря 2016 г.

Слуцкий Д.Е.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	6
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	7
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	8
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	14
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	14
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	17
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	18
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....	19
3.1.	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СЕНТЯБРЕ 2016 ГОДА.....	19
3.2.	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	21
4.	РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.....	22
4.1.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	22
4.2.	РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	27
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	32
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	34
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	36
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	37
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	44
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	44
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	52
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	56
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	59
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	66
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	70

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	1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 205,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Иные участники общей долевой собственности	Огиевецкий Евгений Ильич доля в праве: 1/2
Текущее использование объекта	Офисное помещение
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 – 13 562 181 руб. Доходный подход – 10 900 485 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 1/2 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А по состоянию на 02 декабря 2016 г., округленно составляет:

12 231 000

(Двенадцать миллионов двести тридцать одна тысяча) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №4 от 23 ноября 2016 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	1/2 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 205,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	02 декабря 2016 г.
Срок проведения оценки	С 02 декабря 2016 г. по 05 декабря 2016 г.
Дата составления отчета	05 декабря 2016 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

Также при оценке объекта были использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

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

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

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

– Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

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

Прочие источники

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

– ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

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

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР 126863 от 23 мая 2014 г.;

2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №4 от 23 ноября 2016 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

В соответствии с Заявкой №4 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: 1/2 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 205,2 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А;

Оценке подлежит: право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 02 декабря 2016 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой

характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка, а так же перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 02 декабря 2016 г.

Объектом, в настоящей работе, является 1/2 доли в праве собственности на офисное помещение общей площадью 205,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, в 300 м. от станции метро Чистые Пруды. Объект расположен в центре города, в районе Басманный Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

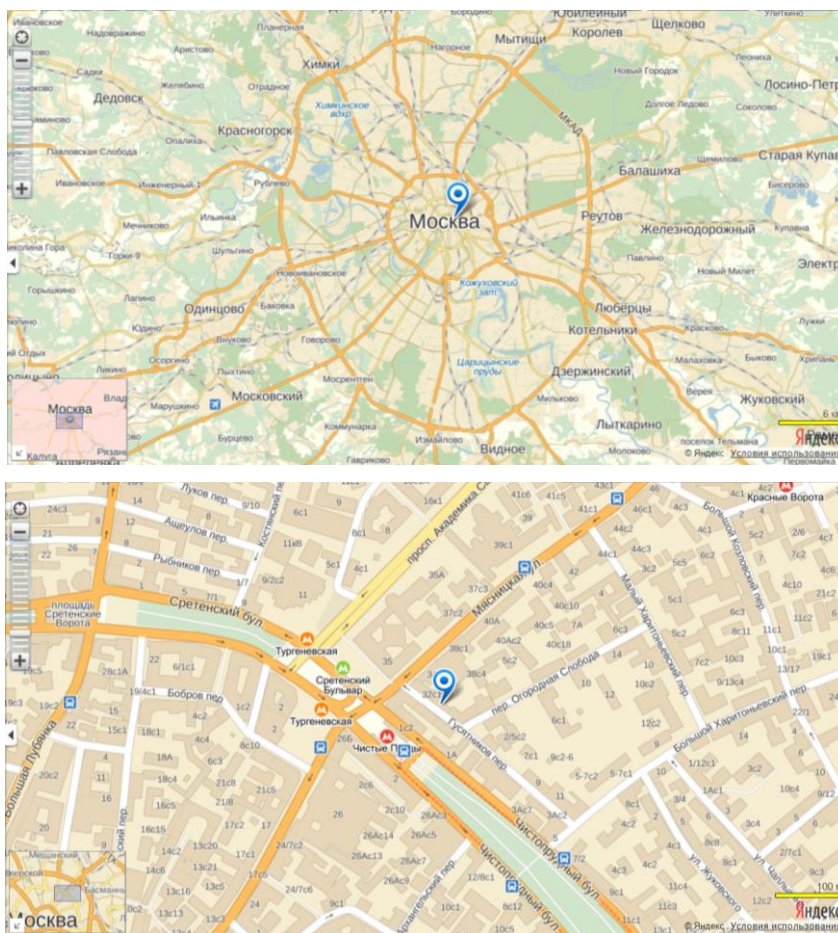


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Центральный административный округ ¹

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

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

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

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

Районы

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

Район Басманный²

Соседние районы: Замоскворечье, Китай-Город, Красносельский, Таганский (ЦАО), Лефортово (ЮВАО), Преображенское, Соколиная Гора, Сокольники (ВАО)

Район Басманный располагается в Центральном административном округе столицы. Район занимает территорию более 8 квадратных километров. На территории района проживает более 100 тысяч человек.

Границы района проходят по улицам Мясницкой, Новая Басманная, 1-ая Басманная,

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

² <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=23/>

Ольховская, Новопереведеневская, Госпитальная, реке Яузе, Казанскому направлению МЖД, Курскому направлению МЖД, улицам Сыромятническая, Воронцово Поле, Солянка.

На территории Басманного района располагается множество достопримечательностей, памятников истории и архитектуры. Среди них можно выделить Богоявленский собор в Елохове, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Театр «Современник», Музей Маяковского, Театр имени Гоголя.

Общественный транспорт на территории района Басманный представлен станциями метрополитена Бауманская, Чкаловская, Красные ворота, Курская кольцевая, Курская радиальная, Лубянка, Чистые пруды, Китай-город, маршрутами автобуса № 40, № 59, № 78, № 158, № 730, № 783, трамвайными маршрутами №А, № 3, № 39, № 20, № 24, № 32, № 37, № 43, № 45, № 46, № 50, маршрутами троллейбусов №Б, № 10, № 22, № 24, № 25, № 25к, № 45, № 53, № 63.

На территории района Басманный располагаются средние общеобразовательные школы № 1203, № 1225, № 661, № 1204, № 1227, № 1247, № 1621, № 1871, № 310, № 320, № 330, № 353, № 414, № 435, № 613, лицей № 1589, центры образования № 1429, № 1480, № 345, № 354.

Также здесь находятся детские сады № 1374, № 17, № 1729, № 1733, № 1734, № 1808, № 1865, № 1948, № 1976, № 1977, № 1979, № 1982, № 1983, № 2032, № 2299, № 2334, № 290, № 296, № 299, № 30, № 304, № 376, № 452, № 53, № 6, № 827.

Система здравоохранения в Басманном районе представлена городской поликлиникой № 160, поликлиникой московской железной дороги на станции Москва-Курская, поликлиникой ГУП РАМН, поликлиникой РАН № 1, поликлиникой № 75 министерства обороны РФ, центральной поликлиникой Федеральной службы РФ по контролю за оборотом наркотиков, городской поликлиникой № 129, № 46, № 5, детской городской поликлиникой № 117, № 34, стоматологической поликлиникой № 53.

На территории Басманного района планируется проведение работ по реконструкции административных и жилых зданий, гостиниц и деловых центров.

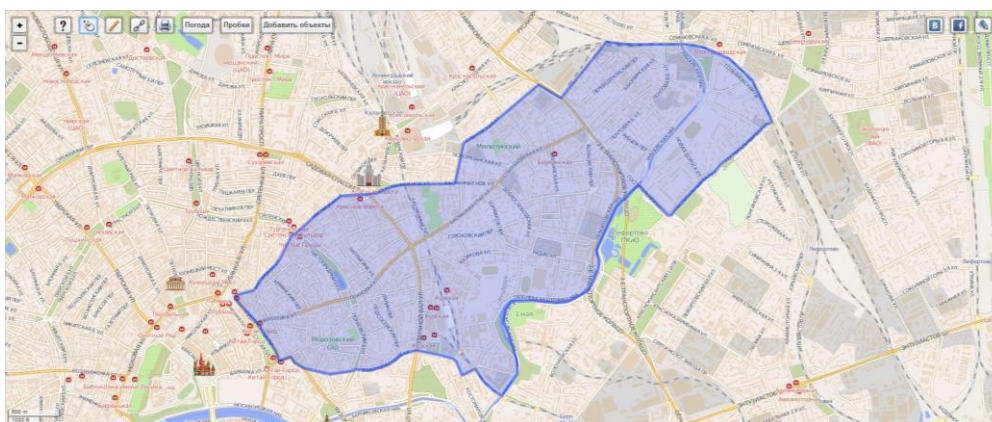


Рисунок 2.2. Басманный район

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 205,2 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А
Год постройки	1890
Число этажей	4
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	2 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	205,2
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	2 этаж - 3,53
Вид, состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	15658
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АН 191606 от 14 марта 2011 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 № 0527799000002 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 73-11-ЭМ-12/6401 от 05.03.2011 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, доля в праве 1/2
Иные участники общей долевой собственности	Огиевецкий Евгений Ильич, доля в праве: 1/2
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ³

3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СЕНТЯБРЕ 2016 ГОДА

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

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

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45/itogi9mnth.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45>

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г.

3.2. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Октябрь 2016г.	В % к		Январь-октябрь 2016г. в % к январю-октябрю 2015г.	Справочно		
		октябрю 2015г.	сентябрю 2016г.		октябрь 2015г. в % к октябрю 2014г.	сентябрю 2015г.	январь-октябрь 2015г. в % к январю-октябрю 2014г.
Валовой внутренний продукт		99,3 ^{1,2)}			96,3 ³⁾		
Индекс промышленного производства		99,8	105,8	100,3	96,4	105,2	96,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	781,1	102,4	72,8	102,9	107,0	72,3	102,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	457,4	99,4	104,0	101,6	104,5	108,9	99,5
в том числе железнодорожного транспорта	202,6	101,8	103,8	101,6	101,5	103,4	100,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2442,3	95,6	100,7	94,7	88,7	101,6	90,8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	703,7	97,9	99,2	99,3	97,6 ⁴⁾	100,8	98,2 ⁴⁾
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	43,7 ⁵⁾	101,2 ⁶⁾	104,9 ⁷⁾	83,5 ⁸⁾	67,4 ⁶⁾	104,3 ⁷⁾	65,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	25,5	97,0	109,6	76,6	69,2	104,9	68,4
импорт товаров	18,2	107,9	98,8	96,0	64,6	103,5	60,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9116,1 ⁹⁾	97,7 ²⁾			90,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		106,1	100,4	107,4	115,6	100,7	115,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		103,1	100,3	103,6	114,2	101,8	112,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		94,1	101,0	94,7	93,2 ⁴⁾	105,7	95,5 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	36200	108,2	101,0	107,9	103,4 ⁴⁾	101,3	105,2 ⁴⁾
реальная		102,0	100,6	100,5	89,5 ⁴⁾	100,6	90,8 ⁴⁾
Общая численность безработных, млн.человек	4,1 ¹⁰⁾	96,4	102,1	100,9	108,0 ⁴⁾	105,5	106,9 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	91,5	96,7	100,6	113,7 ⁴⁾	99,2	108,4 ⁴⁾

1) Предварительная оценка.
2) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года.
3) Январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014 года.
4) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.
5) Данные за сентябрь 2016 года.
6) Сентябрь 2016г. и сентябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Сентябрь 2016г. и сентябрь 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-сентябрь 2016г. и январь-сентябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-сентябрь 2016 года.
10) Предварительные данные.
11) Данные за периоды 2016г. - оценка.

4. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

4.1. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁴

Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В за I-III кварталы 2016 г. снизился на 45% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Уровень вакантных площадей по итогам III квартала 2016 г. в офисах класса А составил 22,9%, в офисах класса В – 16,5%.

С начала 2016 г. ставки аренды, номинированные в российских рублях, снизились на 2,8% в офисах класса А и 11,4% – в офисах класса В.

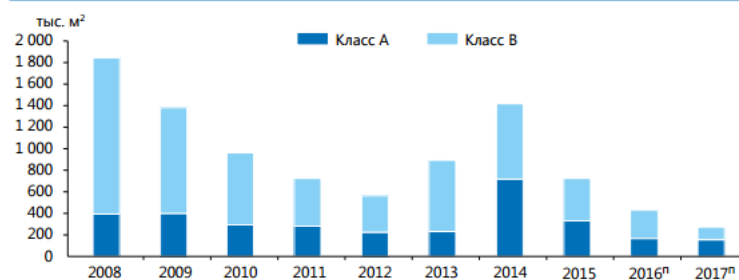
Основные показатели. Динамика*			
	Класс А	Класс В	
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	15 795		
в том числе, тыс. м ²	3 859	11 936	
Введено в эксплуатацию в I-III кварталах 2016 г., тыс. м ²	257		
в том числе, тыс. м ²	39	218	
Объем чистого поглощения, тыс. м ²	382		
в том числе, тыс. м ²	227	155	
Доля свободных площадей, %	22,9 (-0,5 п. п.)*	16,5 –	
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	455 (-4,0%)*	252 (-11,6%)*
	руб./м ² /год	24 434 (-2,8%)*	13 384 (-11,4%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	280–850	250–650
	руб./м ² /год	10 000–45 000	6 000–35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м ² /год	4 000–7 000	2 500–4 500	

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2016

⁴ <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/597/documents/ru/2016q3kofficemarketreportmscrus-4204.pdf>

Предложение

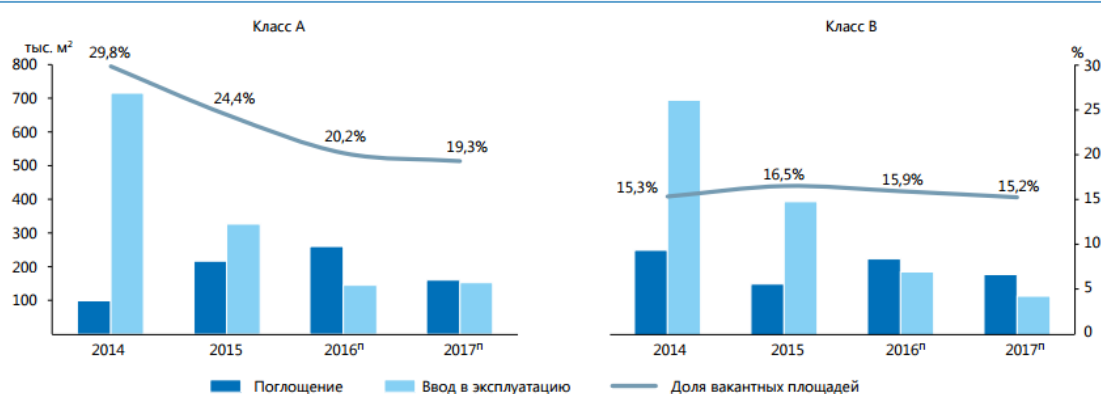
По итогам III квартала 2016 г. объем предложения введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей в Москве составил 15,8 млн м². Объем ввода в эксплуатацию офисов классов А и В за I–III кварталы 2016 г. снизился относительно аналогичного периода 2015 и 2014 гг. на 45% и 75% соответственно и составил 257 тыс. м², из которых 15% соответствует офисам класса А.

С учетом объема, заявленного к вводу в эксплуатацию до конца текущего года, прирост качественных офисных площадей в 2016 г. станет минимальным за всю историю развития рынка офисной недвижимости столицы. Строительство большинства офисных объектов с заявленным вводом в эксплуатацию в IV квартале 2016 г. уже завершено, однако девелоперы откладывают сроки ввода в эксплуатацию до обеспечения минимального необходимого арендного потока.

В связи с выходом на рынок 55 тыс. м² офисных площадей, сдаваемых в субаренду в бизнес-центрах класса А, доля свободных площадей в офисах данного сегмента увеличилась на 2,4 п. п. относительно предыдущего квартала и по итогам III квартала 2016 г. составила 22,9%. В офисах класса В показатель доли свободных площадей составил 16,5%, снизившись относительно предыдущего квартала менее чем на 1 п. п.

Дефицит офисных блоков площадью более 10 тыс. м² характерен для некоторых центральных деловых районов: в связи с ограничением строительства в центре города объем вакантных площадей здесь формируется за счет ввода в эксплуатацию объектов, получивших разрешение на строительство до 2011 г., а также за счет высвобождения офисных блоков в бизнес-центрах, в которых компании оптимизируют арендуемое помещение. Между тем в таких развитых деловых зонах, как ММДЦ «Москва-Сити» и Павелецкий деловой район, сегодня сконцентрировано около 40% объема предлагаемых в аренду площадей класса А (с учетом строящихся зданий), что в абсолютном выражении составляет 430 тыс. м².

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2016

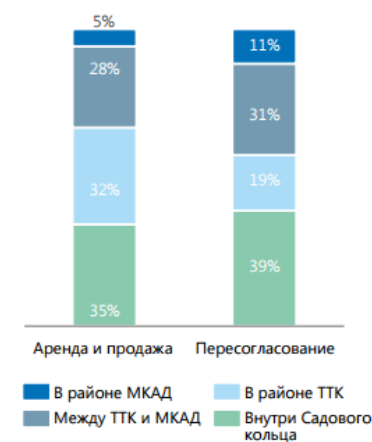
Спрос

Объем чистого поглощения качественных офисных площадей за I–III кварталы 2016 г. составил 382 тыс. м². Без учета сделок по переходу прав собственности башни «Евразия» группе «ВТБ» и бизнес-центра «Президент Плаза» Сбербанку в счет кредитной задолженности объем поглощения за данный период составляет 188 тыс. м². При этом в III квартале в офисах класса А было зафиксировано отрицательное значение показателя чистого поглощения (в связи с увеличением предложения офисных площадей для сдачи в субаренду).

Начиная с 2014 г. спрос на офисные помещения был во многом обусловлен стремлением компаний сократить издержки на аренду. Однако сегодня компании изучают возможности по переезду в новые офисы, в то время как год назад арендаторы предпочитали вступать в переговоры по пересмотру условий аренды. Так, объем сделок по пересогласованию условий аренды по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. сократился в два раза, а объем сделок новой аренды увеличился на 16%. Впервые с начала 2015 г. сделки по пересогласованию коммерческих условий перестали занимать большую долю в общем объеме сделок.

Наиболее активными в части аренды офисных помещений в первые три квартала 2016 г. стали компании, оперирующие в сфере высоких технологий, медиа и телекоммуникаций: с января по сентябрь представители отрасли заняли 21%-ю долю в общем объеме сделок. При этом около 70% офисных помещений, арендованных компаниями ТМТ сектора, приходится на объекты, расположенные в пределах ТТК. Стоит отметить, что два года назад спрос со стороны представителей данного сегмента был ориентирован преимущественно на децентрализованные объекты: 50% объема сделок было заключено в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАД.

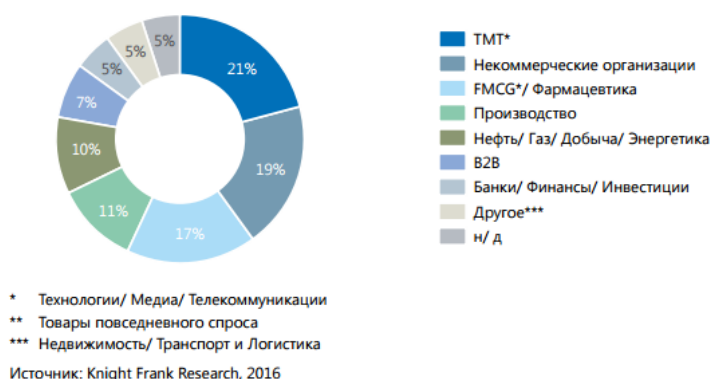
Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2016

Децентрализация деловой жизни, получившая развитие в 2012–2014 гг., сегодня практически незаметна. Несколько лет назад многие компании делали выбор в пользу удаленных бизнес-центров с целью арендовать офисное помещение значительной площади по низкой ставке аренды. Сегодня эти опции возможны в объектах, расположенных ближе к центру города и имеющих хорошую транспортную доступность. Доля сделок по аренде качественных офисных помещений в объектах, расположенных в районе МКАД, год назад достигала 33%, а по результатам I–III кварталов 2016 г. составила 5%.

Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Коммерческие условия

Начавшееся в середине 2014 г. активное снижение арендных ставок в офисах класса А замедлилось в 2015 г., и уже на протяжении трех кварталов 2016 г. мы наблюдаем стагнацию ставок в офисах данного сегмента: относительно начала текущего года снижение показателя средневзвешенной арендной ставки в рублевом эквиваленте составило 1,2%. По итогам III квартала 2016 г. средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в офисах класса А в российских рублях составила 24 434 руб./м²/год, в долларах США – 455 \$/м²/год.

Наибольшее снижение арендных ставок в офисах класса А за последние 3 года было отмечено в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАД, а также в офисах ММДЦ «Москва-Сити»: средневзвешенный показатель арендной ставки снизился в почти в 2 раза в долларовом эквиваленте, что было обусловлено высокой конкуренцией, вызванной в свою очередь переизбытком предложения, характерного для рынка офисных помещений в этих деловых районах.

Наименьшее снижение арендных ставок за последние три года зафиксировано в офисах Центрального делового района: в связи с высоким уровнем заполняемости офисов в данной локации снижение средневзвешенного показателя в долларовом эквиваленте составило всего 13%.

Арендные ставки в офисах класса В продолжают снижаться: в условиях высокой конкуренции со стороны более качественных офисных объектов, где помещения в аренду предлагаются на привлекательных коммерческих условиях, собственники офисов класса В вынуждены пересматривать запрашиваемые ставки аренды в сторону понижения. Так, показатель средневзвешенной арендной ставки в офисах класса В относительно начала года снизился в рублевом эквиваленте на 8,4% и по итогам III квартала 2016 г. составил 13 384 руб./м²/год.

Прогноз

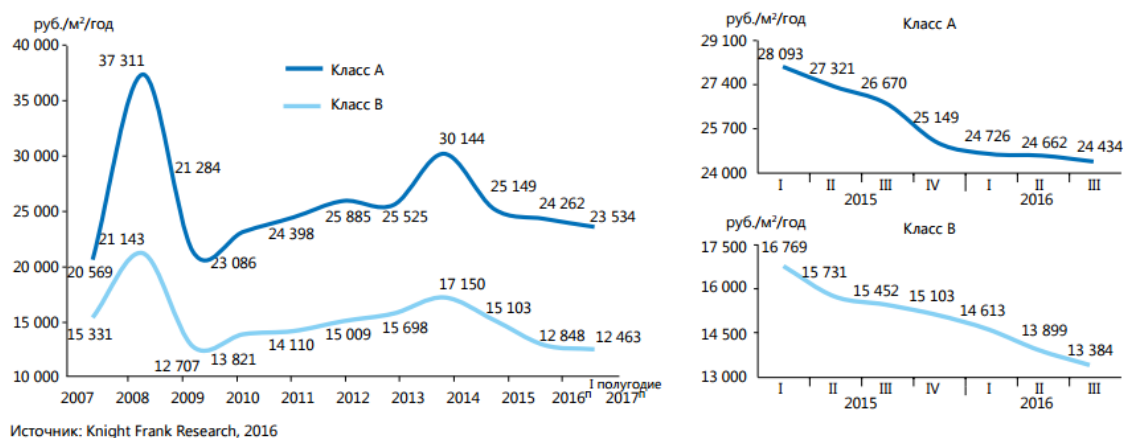
По прогнозам, в 2016 г. в эксплуатацию будет введено около 420 тыс. м² офисных площадей, а в 2017 г. – 270 тыс. м². Таким образом, объем ввода в эксплуатацию новых объектов в 2017 г.

обновит исторический минимум текущего года и будет на 90% сформирован объектами с перенесенными сроками ввода в эксплуатацию с 2015 и 2016 гг.

Рост поглощения качественных офисных площадей на фоне ожидаемого снижения объема ввода в эксплуатацию приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей в офисах Москвы. К концу года, показатель доли свободных площадей может достичь 20,2% в офисах класса А и 15,9% в офисах класса В; в 2017 г. снижение уровня вакантных площадей составит 1–1,5 п. п.

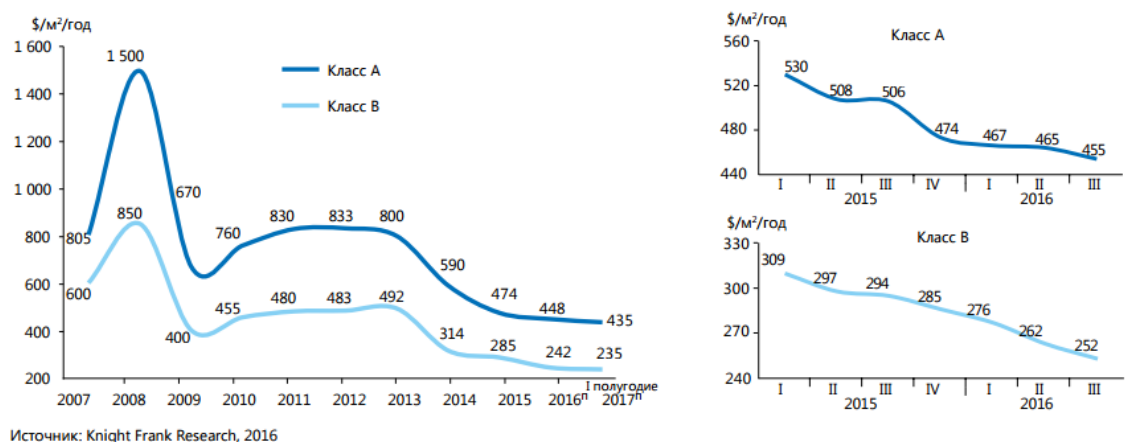
По мере восстановления рынка увеличение запрашиваемых ставок аренды в Москве будет происходить неравномерно. В первую очередь рост ожидается в деловых районах, которые сегодня наиболее востребованы на фоне снизившихся ставок аренды, – между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом. Собственники офисных зданий в районе МКАД на фоне высокой конкуренции как с децентрализованными, так и менее уда- ленными объектами начнут увеличивать ставки аренды в последнюю очередь. Рост арендных ставок может произойти не раньше второго полугодия 2017 г.

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

4.2. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ⁵

Основные показатели*. Динамика	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендуемая), млн м ²	10,6 / 5,5 (4,4% ▲) / (3,8% ▲)**
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2016 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	482,1 / 202,4
Планируется к вводу во II полугодии 2016 г. (площадь общая/арендуемая), млн м ²	1,0 / 0,49
Доля вакантных площадей, %	14,3 (1,2 п. п. ▲)**
Базовые арендные ставки, руб./м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)	
якорные арендаторы	От 0 до 12 000
арендаторы галереи	От 0 до 35 000
Операционные расходы, руб./м ² /год	2 500–9 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	444 (2,9% ▲)**

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

Предложение

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

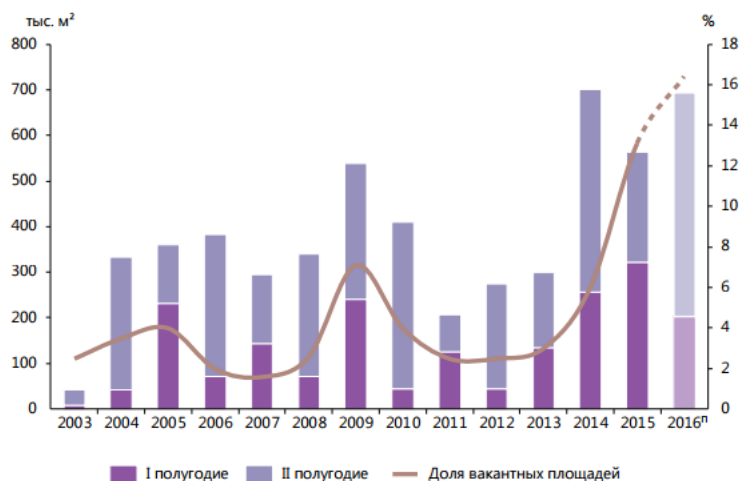
Еще одним крупным торговым центром, открывшимся во II квартале 2016 г., стал ТРЦ «Рига Молл», где в июне начал работу гипермаркет OBI. Активная арендная кампания ТРЦ «Рига Молл» продолжается. Также в столичном регионе были открыты объект районного формата ТЦ «Восточный ветер» (GLA – 15 тыс. м²) и торговый центр микрорайонного типа ТЦ «Акварель Южная» (GLA – 7,4 тыс. м²).

Таким образом, суммарная арендопригодная площадь торговых объектов, вышедших на рынок во II квартале 2016 г., составила 202,4 тыс. м² (ГВА – 482,1 тыс. м²). Это максимальное значение показателя для второго квартала за всю историю развития рынка торговой недвижимости столичного региона. В то же время следует отметить, что указанная площадь составляет лишь 30% от объема, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2016 г.

⁵ <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/598/documents/ru/2016h1kfretailmarketreportruspdf-3954.pdf>

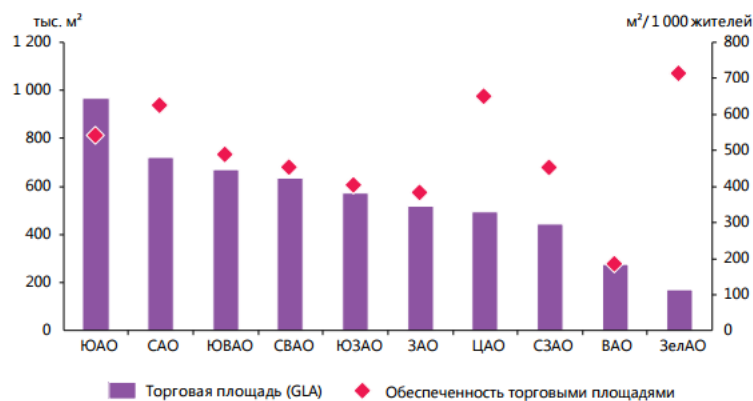
В Южном административном округе столицы на конец I полугодия 2016 г. сосредоточен наибольший объем качественных торговых площадей. Открытие ТРЦ «Ривьера», расположенного здесь, увеличило разрыв с другими округами Москвы по данному показателю. В рейтинге обеспеченности торговыми площадями лидером является Зеленоградский административный округ⁶. А наименее обеспеченным на протяжении нескольких лет остается Восточный административный округ, и, несмотря на то, что в III квартале 2016 г. в ВАО ожидается открытие крупного ТРЦ «Косино Парк» (GLA – 39 тыс. м²), ситуация не изменится.

Динамика прироста предложения и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

⁶ Принимаются во внимание показатели по десяти административным округам г. Москвы

Спрос

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

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

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

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

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

В I полугодии 2016 г. наиболее активными были международные операторы сегмента «одежда и обувь» (54% от количества новых брендов). По стране происхождения традиционно лидировали итальянские компании (25%). Также отличались активностью французские (13%), английские (13%), американские (13%) бренды и операторы из стран СНГ. Примечательно, что 46% новых брендов ориентированы на аудиторию с доходами выше среднего уровня. До конца 2016 г.

ождается еще не менее десятка премьер, среди которых Eataly, Cofix, Presse Café, Eglo, Hofbrauhaus, Lillapois Beauty и другие.

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

Коммерческие условия

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

В текущих условиях, даже несмотря на ранний старт арендной кампании, торговые объекты выходят на рынок со значительной долей вакантных площадей.

В связи со сложностями привлечения в проекты арендаторов стабилизация операционного дохода для собственников большинства новых торговых центров может быть достигнута лишь на 2–3 год эксплуатации объекта недвижимости.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

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

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

Источник: Knight Frank Research, 2016

Прогноз

С большой долей вероятности во II полугодии 2016 г. в Москве состоится ввод в эксплуатацию как минимум еще пятнадцати торговых центров различного формата. Крупнейшими объектами, открытие которых запланировано на III–IV кварталы 2016 г., станут ТРЦ «Океания» (GLA – 60 тыс. м²), ТРЦ «Бутово МОЛЛ» (GLA – 54,5 тыс. м²), ТРЦ «Хорошо!» (GLA – 50 тыс. м²) и вторая фаза ТРЦ «Метрополис» (GLA – 38 тыс. м²). Таким образом, прирост качественных торговых площадей

по итогам 2016 г. составит около 700 тыс. м² (ГВА – около 1,5 млн м²), что может стать одним из самых высоких показателей за всю историю развития рынка торговой недвижимости. Однако не исключено, что арендная кампания некоторых торговых центров потребует значительных временных ресурсов и переноса сроков ввода в эксплуатацию на будущие периоды.

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

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

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

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

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.
Адрес интернет страницы		http://www.cian.ru/sale/commercial/144001e311/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147404095/	http://cian.ru/sale/commercial/1486588/	http://www.cian.ru/sale/commercial/150436966/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	Москва, Большой Сухаревский пер., 15С2, м.Сухаревская, 5 мин. пешком	Москва, Мясницкая ул., 15, м.Чистые пруды 5 мин. пешком	Москва, Трубная ул., 25С2, м.Цветной бульвар 2 мин. пешком	Москва, Большая Сухаревская пл., 16/18С1, м.Сухаревская, 4 мин. пешком, м.Чистые пруды, 6 мин. пешком
Этаж расположения	2	1	цоколь	цоколь	подвал
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	205,2	241	478,0	160,0	220
Стоимость, руб.		49 000 000	80 000 000	27 000 000	32 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		203 319,50	167 364,02	168 750,00	145 454,55
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		203 319,50	167 364,02	168 750,00	145 454,55
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		203 319,50	167 364,02	168 750,00	145 454,55

Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		203 319,50	167 364,02	168 750,00	145 454,55
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		203 319,50	167 364,02	168 750,00	145 454,55
Поправка на торг, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		182 580,91	150 292,89	151 537,50	130 618,19
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		182 580,91	150 292,89	151 537,50	130 618,19
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		182 580,91	150 292,89	151 537,50	130 618,19
Поправка на этажность, %		-13%	6%	6%	21%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		158 845,39	159 310,46	160 629,75	158 048,01
Поправка на площадь объекта, %		0%	10%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		158 845,39	175 241,51	160 629,75	158 048,01
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		158 845,39	175 241,51	160 629,75	158 048,01
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		158 845,39	175 241,51	160 629,75	158 048,01
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		158 845,39	175 241,51	160 629,75	158 048,01
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		158 845,39	175 241,51	160 629,75	158 048,01
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		132 185			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 2 этаже составляет 132 185 руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $132\ 185 * 205,2 = 27\ 124\ 362$ руб.

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 – ноябрь 2016 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 9.1.1.: скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,2%.

Тип и назначение

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

Местоположение и доступность

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

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен на 2 этаже

Объект-аналог №1 расположен на 1 этаже, к нему применялась понижающая корректировка в размере -13%. Объекты-аналоги №2 и №3 расположены в цокольном этаже, к ним применялась повышающая корректировка в размере 6%. Объект-аналог №4 расположен в подвале, к нему применялась повышающая корректировка в размере 21%.

Корректировки применены согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 50: матрицы коэффициентов.

Таблица 8.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (продажа)

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

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

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.

Корректировки применены согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 38: матрицы коэффициентов.

Таблица 8.3. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

Площадь, кв.м.		Цена							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1

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

Согласно данной таблице, К объектам-аналогам №1, №3 и №4 корректировка не применялась К объекту-аналогу №2 необходимо применить повышающую корректировку в размере 10%.

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как требующее косметического ремонта. Состояние объектов-аналогов классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно необходимо применить корректировку на физическое состояние.

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

Таблица 8.3. Экспертные оценки поправочного коэффициента на физическое состояние для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений</i>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76
<i>Арендные ставки</i>			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта («советский ремонт»), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

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, №2, №3 и №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -19%.

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

27 124 362

(Двадцать семь миллионов сто двадцать четыре тысячи триста шестьдесят два) рубля

Объектом оценки является 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда рыночная стоимость объекта оценки составит $27\,124\,362 / 2 = 13\,562\,181$

Рыночная стоимость 1/2 доли в праве нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

13 562 181

(Тринадцать миллионов пятьсот шестьдесят две тысячи сто восемьдесят один) рубль

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 декабрь 2016 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

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

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.	декабрь 2016 г.
Адрес Интернет-страницы		http://www.cian.ru/rent/commercial/150527787/	http://www.cian.ru/rent/commercial/151457963/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147767476/	http://www.cian.ru/rent/commercial/151429824/
Наименование объекта	Офис	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А	Москва, Мясницкая ул., 35С2, м.Чистые пруды, 3 мин. пешком	Москва, Мясницкая ул., 35, м.Тургеневская, 2 мин. пешком	Москва, Тургеневская пл., 2, м.Тургеневская, 1 мин. пешком	Москва, ул. Сретенка, 12, м. Сухаревская, 5 мин. пешком
Этаж расположения	2-й	4	3	4	5
Арендные площади, кв.м.	205,2	291,0	359,0	342,0	409,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		23 500,00	23 500,00	24 576,00	25 000,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 500,00	23 500,00	24 576,00	25 000,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 500,00	23 500,00	24 576,00	25 000,00
Поправка на торг, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 526,00	21 526,00	22 511,62	22 900,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 526,00	21 526,00	22 511,62	22 900,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 526,00	21 526,00	22 511,62	22 900,00
Поправка на этаж расположения, %		9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 463,34	23 463,34	24 537,67	24 961,00
Поправка на площадь объекта, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 463,34	23 463,34	24 537,67	24 961,00
Поправка на наличие коммуникаций, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 463,34	23 463,34	24 537,67	24 961,00
Поправка на наличие охраны, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 463,34	23 463,34	24 537,67	24 961,00
Поправка на наличие парковки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 463,34	23 463,34	24 537,67	24 961,00
Поправка на состояние и отделку		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 770,67	18 770,67	19 630,14	19 968,80
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		19 285			

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – декабрь 2016 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 9.1.1.: скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 8,4%.

Скидка на тип и назначение объекта

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

Местоположение и доступность

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

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен на 2 этаже.

Все Объекты-аналоги расположены выше 1 этажа, следовательно, к ним корректировка не применяется.

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

Таблица 9.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (аренда)

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

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

Площадь объекта

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

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

Таблица 9.3. Матрица коэффициентов на площадь объекта (аренда)

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

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

Согласно данной таблице, ко всем объектам-аналогам применяется повышающая корректировка в размере 9%.

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как требующее косметического ремонта. Состояние объектов-аналогов классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно необходимо применить корректировку на физическое состояние.

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

Таблица 9.4. Экспертные оценки поправочного коэффициента на физическое состояние для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Цены предложений</i>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего серьезного ремонта (неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,71	0,76
<i>Арендные ставки</i>			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта («советский ремонт»), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

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, №2, №3 и №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -20%.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **19 285 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 205,2 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 19\,285 \times 205,2 = 3\,957\,282,00 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый доход (ДВД) - это потенциальный валовый 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:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

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

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

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 3\,957\,282,00 \times (1 - 12,3\%) = 3\,470\,536,31 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

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

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

Учитывая, что потенциальный валовой доход равен 3 957 282,00 руб., операционные расходы составят: $3\,957\,282,00 / 100 \times 17,9 = 708\,353,48$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Помещения 2 этажа
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	19 285
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	205,2
Потенциальный валовый доход, руб.	3 957 282,00
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,3%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,3%
Действительный валовый доход, руб.	3 470 536,31
Операционные расходы, руб.	708 353,48
Чистый операционный доход, руб.	2 762 182,83

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **2 762 182,83 руб.**

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R — ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n — норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

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

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

$R_{\text{бр}}$ — В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет, которая, на дату оценки составляет 8,81%;

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

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

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

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

где:

$T_{эксп}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,47%;

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

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

Для определения нормы возврата капитала для оцениваемого объекта использован метод

Инвуда. В этом случае используется следующая формула:

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

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

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,39%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	8,81%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,47%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	12,28%
Норма возврата инвестиций	0,39%
Коэффициент капитализации	12,67%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,67%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 2\,762\,182,83 / 12,67\% = 21\,800\,969 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

21 800 969

(Двадцать один миллион восемьсот тысяч девятьсот шестьдесят девять) рублей

Объектом оценки является 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда рыночная стоимость объекта оценки составит: $21\,800\,969 / 2 = 10\,900\,485$

Рыночная стоимость 1/2 доли в праве нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

10 900 485

(Десять миллионов девятьсот тысяч четыреста восемьдесят пять) 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	13 562 181
3	Доходный подход	10 900 485

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	13 562 181	0,5	6 781 091
Результат, полученный в рамках доходного подхода	10 900 485	0,5	5 450 243
Согласованное значение рыночной стоимости			12 231 334


Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость 1/2 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 205,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 32/1, стр. 2-2А по состоянию на 02 декабря 2016 г., округленно составляет:

12 231 000

(Двенадцать миллионов двести тридцать одна тысяча) рублей.

Оценщик


_____ / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

14 МАР 2011

Дата выдачи:

Документы-основания: • Заявка на приобретение дополнительных инвестиционных паев от 13.12.2010 №0527799000002

- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.03.2011 №73-11-ЭМ-12/6401

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, доля в праве 1/2

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 205,2 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11, адрес объекта: г.Москва, ул.Мясницкая, д.32/1, стр.2-2А

Кадастровый (или условный) номер: 9-2780193

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-12/006/2011-349

14 МАР 2011

Регистратор **ЮРОВСКАЯ, М. А.**

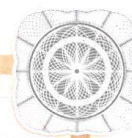

М.п. (подпись)

77-АН 191606





Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Огиевецкий Евгений Ильич, доля в праве: 1/2



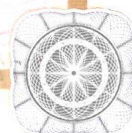
МОСКВА

Регистратор

БРОВСКАЯ. М. А



М.П. (подпись)





Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(МосгорБТИ)**

Центральное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 105087, г. Москва, ул. Бакутинский, д. 43-55
Тел.: (495) 265-53-63
Факс: (495) 261-59-42

№ 225822
на № _____ от 06.07.2006г.

СПРАВКА

По данным ТБТИ «Центральное» в домовладении № 32
Стр. 2 по ул. (пр., пр-т, пер.) Мясницкая
В связи с текущей инвентаризацией изменились нумерация помещений:
Помещение(кв.) 1 кв.к в 1 п.п. на 2 этаже

изменено на помещение (кв.) 1 кв.к в 1 п.п. на 2 этаже

Правильно читать:
Помещение № 1 кв.к в 1 п.п.
на 2 этаже этаже.

Курочкина
Наталья Игоревна
Заместитель начальника
ТБТИ «Центральное»

Начальник ТБТИ «Центральное»



М.К.Владиминова

Исп.: Серженко И.С.
З:



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Центральное ВТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 287/2 Литер -
по состоянию на 6.11.2007 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Примечаний кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00010077		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Мясницкая ул.	
Дом	32	Корп.	- Строение 2
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1553,2	Количество квартир	4
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	155,3	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	127,4	Год постройки	1890
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	27,9	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	341,7
Площадь застройки (кв.м.)	553	Плановник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	502,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	836,5 -



01 10 07 0047095

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер М -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "КАЛИНИИ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	75,2	Жилая площадь (кв.м.) в т.ч.	75,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы

Начальник БТИ

Курочкина Н.И.

6.11.2007

Подпись

Исполнитель

Гаджиева Е.Р.

6.11.2007

Подпись

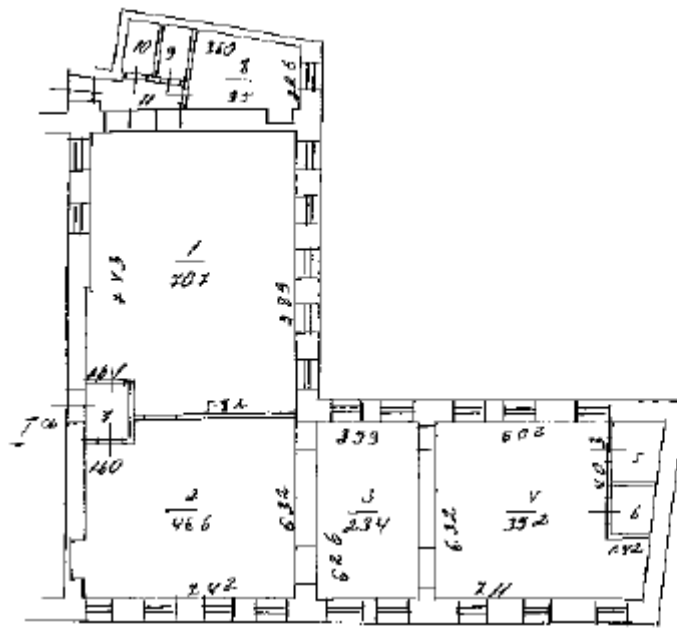


Исполнитель
Гаджиева Е.Р.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ 2 ЭТАЖА № 5 ПОМ. № 5
 СТР. № 2 Д. № 32
 КОР. УЛ. МЯСНИЦКАЯ 40
 КВАРТ. № 227/2
 АД Г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

2 Й ЭТАЖ



2 Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации
 средств и сооружений
Герасова Г.А.

Масштаб 1:200

№ 225/22
 поэтажный план составлен по состоянию на
 " 05 " 07 2007 г.
 Исполнитель Герасова
 Проверил Г.А.
 " 05 " 07 2007 г.

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

действительна в течение 1 года

По адресу: Мясницкая ул., 32, стр.2

стр. 1

Помещение N 1а Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 5.07.2004
 Распоряжение ДМК и жилищной комиссии
 о переводе из жилого в нежилой фонд
 от 18.06.2004 N 297

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	70,7	70,7		учрежд.			35,3
	2	кабинет	45,6	45,6		учрежд.			
	3	кабинет	23,4	23,4		учрежд.			
	4	кабинет	39,2	39,2		учрежд.			
	5	санузел	3,1		3,1	учрежд.			
	6	душевая	2,3		2,3	учрежд.			
	7	коридор	3,0		3,0	учрежд.			
	8	комната отдыха	9,5		9,5	учрежд.			
	9	уборная	2,1		2,1	учрежд.			
	10	уборная	2,2		2,2	учрежд.			
	11	коридор	4,1		4,1	учрежд.			
Итого по помещению			205,2	178,9	26,3				
----- Нежилые всего			205,2	178,9	26,3				
в т.ч. Учрежденческие			205,2	178,9	26,3				
Площадь с летними			305,2						

Примечание.

Здание по адресу:
 г.Москва Мясницкая ул., 32, стр.2
 и здание по адресу:
 г.Москва Мясницкая ул., 32/1, стр.2-2А
 являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 1 странице

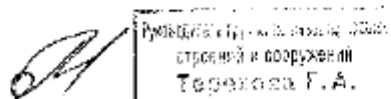
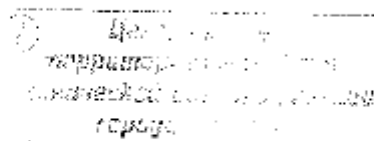
6.07.2006 г.

Исполнитель

В.В. Бочарова

Бочарова В.В.

2006.2.225822



12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Сухаревская > Большой Сухаревский переулок

своб. назнач.
Москва, район Мещанский, Большой Сухаревский пер., 15С2 Показать на карте
▲ Сухаревская, 5 мин. пешком

49 000 000 руб.
205 067 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 915 014-22-12, +7 916 494-62-63
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 241 м²
Этаж: 1 из 4

О здании
Тип здания: жилой дом

Без комиссии! Продажа нежилого помещения 241,3 м² под гостиницу, арендный бизнес, офис, шоу-рум, учебный центр, массажный салон, салон красоты и т.д. В 3 минутах ходьбы от метро Сухаревская на 1-м этаже жилого дома, состоящее из 9 комнат, коридора и с/у. Блок имеет отдельный вход на улицу. В настоящий момент помещение позиционируется как офисное. Проведены ремонт и замена коммуникаций. В кабинетах высокие потолки и большие окна. Цена продажи 49 000 000 руб. Торг на переговорах. От собственника!

Продать быстрее Просмотров: всего 128, за сегодня 1 Платное 15 июл, 10:14

ЦИАН ID 500157

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Тургеневская > Мясницкая улица

своб. назнач.
Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 15 Показать на карте
▲ Тургеневская, 5 мин. пешком

80 000 000 руб.
167 365 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 478 м²
Этаж: полуподвал
Мебель: нет

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 478 м²

Помещение свободного назначения. 5 мин. пешком от м. Тургеневская. Помещение расположено в исторической части города на оживленной магистрали, в окружении офисов и учреждений. Отличный клиентский поток. Предлагается как арендный бизнес с доходностью 17% годовых. Арендатор - компьютерный магазин, валютный договор, ежегодная индексация. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 24014

Продать быстрее Просмотров: всего 101, за сегодня 4 Платное сегодня, 01:01

ЦИАН ID 28717

Креативные пространства в собственности
Продажа недвижимости для офисов, студий и пространств на дизайн-РЕКЛАМА

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ 1/2 ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 205,2 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МЯСНИЦКАЯ, Д. 32/1, СТР. 2-2А

www.cian.ru/sale/commercial/1486588/ Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир 0 Выход

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Цветной бульвар > Трубная улица Новый поиск

своб. назнач.
Москва, район Мещанский, Трубная ул., 25С2
 Показать на карте
 М Цветной бульвар, 2 мин. пешком

27 000 000 руб.
 168 750 руб. за м², продажа
 Следить за изменением цены

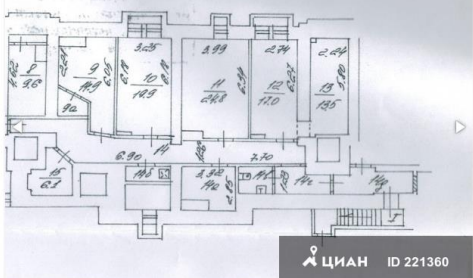
+7 963 978-55-90
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
 Площадь: 160 м²
 Этаж: полуподвал
 Высота потолков: 2,80 м


О здании
 Тип здания: жилой дом

Продается помещение площадью 160 кв.м. с ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ. Высота потолков 2,8м. Кабинетная планировка. Шокль с окнами. Вторая линия домов. Парковка. Шаговая доступность от трех станций метро Цветной бульвар, Трубная, Сухаревская. Пожарная сигнализация, вентиляция, кондиционеры. Отлично подходит под сдачу или для собственного использования. Готово к въезду без дополнительных затрат. Звоните расскажу подробнее.

Продать быстрее Просмотров: всего 553, за сегодня 2 Платное 16 ноя, 16:50



ЦИАН ID 221360



www.cian.ru/sale/commercial/150436966/ Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир 0 Выход

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Сухаревская > Большая Сухаревская площадь Новый поиск

своб. назнач.
Москва, район Красносельский, Большая Сухаревская пл., 16/18С1
 Показать на карте
 М Сухаревская, 4 мин. пешком

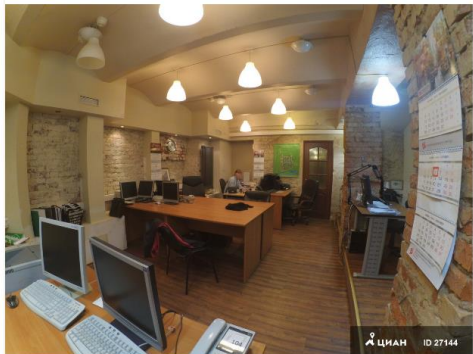
32 000 000 руб.
 145 455 руб. за м², продажа
 Следить за изменением цены

+7 962 931-05-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте
 Площадь: 220 м²
 Этаж: 1 из 8
 Высота потолков: 3 м
 Помещение: свободно
 Специализация помещения: клуб, офис, салон красоты, фитнес, шоурум
 Состояние: дизайнерский ремонт

О здании
 Тип здания: жилой дом

Продать быстрее Просмотров: всего 91, за сегодня 2 Платное 15 ноя, 15:35



ЦИАН ID 27144



Аренда помещений

www.cian.ru/rent/commercial/150527787/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Чистые пруды > Мясницкая улица

Новый поиск

офис в бизнес-центре на ул. Мясницкая, д.35с2
Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35С2

Показать на карте
Чистые пруды, 5 мин. пешком

569 875 руб. в месяц
23 500 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 926 762-23-73, +7 926 698-55-90
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 291 м²
Этаж: 4 из 10
Состояние: офисная отделка
Доступ: пропускная система
Парковка: наземная

Бизнес-центр «на ул. Мясницкая, д.35с2»

Сдать быстрее

Просмотров: всего 11, за сегодня 1 28 ноя, 09:56



www.cian.ru/rent/commercial/151457963/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Тургеневская > Мясницкая улица

Новый поиск

офис
Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 35

Показать на карте
Тургеневская, 2 мин. пешком

703 042 руб. в месяц
23 500 руб. за м² в год, включая: операционные расходы

Следить за изменением цены



+7 495 648-99-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 359 м²
Этаж: 3 из 5
Планировка: кабинетная
Состояние: офисная отделка
Доступ: пропускная система
Парковка: наземная

Сдать быстрее

Просмотров: всего 7, за сегодня 1 2 дек, 16:10



ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ 1/2 ДОЛИ В ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 205,2 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МЯСНИЦКАЯ, Д. 32/1, СТР. 2-2А

www.cian.ru/rent/commercial/147767476/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Тургеневская > Тургеневская площадь

Новый поиск

офис

Москва, район Красносельский, Тургеневская пл., 2

Показать на карте

Тургеневская, 1 мин. пешком

700 416 руб. в месяц
24 576 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 926 235-76-87, +7 916 998-65-70

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте


Площадь: 342 м²
Этаж: 4 из 6
Доступ: пропускная система

О здании

Класс: А

Сдать быстрее

Просмотров: всего 13, за сегодня 1 28 ноя, 08:42



ЦИАН ID 122431

www.cian.ru/rent/commercial/151429824/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Суваревская > улица Сретенка

Новый поиск

офис

Москва, район Красносельский, ул. Сретенка, 12

Показать на карте

Суваревская, 5 мин. пешком

208 334 – 852 084 руб. в месяц
25 000 руб. за м² в год, включая НДС, операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 495 228-53-74

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

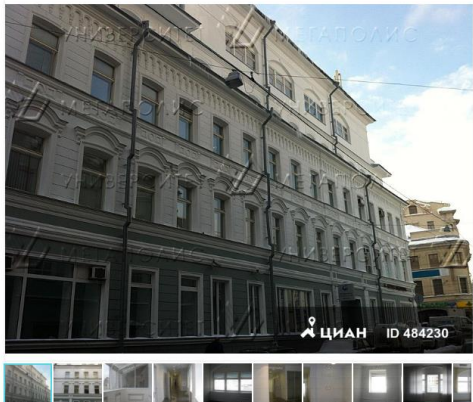
Площадь: 100 – 409 м²
Этаж: 5 из 5

О здании

Тип здания: особняк
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Отопление: центральное

Сдать быстрее

Просмотров: всего 11, за сегодня 0 Премия вчера, 15:50



ЦИАН ID 484230

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1272-07
Дата *№* *Намер 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

Петровская Е.В.


Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R2046

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Страховое акционерное общество «ВСК» ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.) ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0633%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» июня 2016 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2016г.	по «17» июня 2017г.	
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. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Центральное отделение

г.Москва, ул.Б. Андроньевская, д.17

От имени Страховщика:

/В.В. Карачев /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru

Лиц. ФССН С №0621 77 от 19.01.11



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R3508

Страховое акционерное общество «ВСК» СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ИНН 7710026574, ОГРН 1027700014001 ул. Островная, 4, г. Москва, 121552 тел.: 7 (495) 727-4444, info@vsk.ru	
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,044
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2016 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2016 г. по «01» сентября 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

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

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

М.П.
 Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: 02/09/2016 г. www.vsk.ru

Лиц. ФССН С №0621 77 от 19.01.11