



# ОТЧЕТ №800-2720-3/2014-О/1

об оценке рыночной нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, по состоянию на 09 октября 2015 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОБИКС»



**МОСКВА**  
Октябрь 2015 г.

**ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР**



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

## ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

Уважаемый Андрей Сергеевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 25 сентября 2015 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 09 октября 2015 г. округленно, составляет:

**208 727 000**

**(Двести восемь миллионов семьсот двадцать семь тысяч) рублей.**

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

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

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

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

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

Генеральный директор  
Слуцкий Д.Е.

10 октября 2015 г.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1.</b>	<b>РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....</b>	<b>3</b>
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	6
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	6
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....	6
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	8
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	10
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>13</b>
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	13
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	16
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА .....	17
<b>3.</b>	<b>ПРОГНОЗ ОТДЕЛЬНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ .....</b>	<b>20</b>
3.1.	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	20
3.2.	ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ .....	21
3.3.	РЫНОК ТОВАРОВ .....	21
3.4.	ЦЕНЫ.....	23
<b>4.</b>	<b>РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.....</b>	<b>24</b>
4.1.	РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ.....	24
4.2.	РЫНОК АРЕНДЫ .....	27
<b>5.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>31</b>
<b>6.</b>	<b>ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>36</b>
<b>9.</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>42</b>
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	42
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	50
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА .....</b>	<b>53</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>56</b>
<b>12.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....</b>	<b>64</b>
<b>13.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....</b>	<b>68</b>

## 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Помещение свободного назначения
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 219 480 071 руб. Доходный подход – 197 973 662 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 09 октября 2015 г., округленно составляет:

**208 727 000**

**(Двести восемь миллионов семьсот двадцать семь тысяч) рублей.**

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Заявка №1 от 25 сентября 2015 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Назначение оценки</b>	Для принятия управленческого решения
<b>Дата оценки</b>	09 октября 2015 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	С 25 сентября 2015 г. по 10 октября 2015 г.
<b>Дата составления отчета</b>	10 октября 2015 г.

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 К/с 30101810500000000604 БИК 044583604 в ЗАО «Банк ФИНАМ», г. Москва ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 КПП 774401001
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО) к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
<b>ОЦЕНЩИК</b>	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 1486AB40R2701 от 20.06.2014 г., сроком действия с 18 июня 2014 г. по 17 июня 2015 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 июля 2007 г. № 256, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 255, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. №254.

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

<b>Образование в области оценки</b>	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.
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
<b>Сведения о страховании ответственности</b>	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 1486AB40R2701 от 20.06.2014 г., сроком действия с 18 июня 2014 г. по 17 июня 2015 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
<b>Стаж работы в области оценки</b>	Стаж работы в оценочной деятельности: 19 лет.

## 1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

### Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

#### **Прочие источники**

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

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;



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

#### **Перечень данных, использованных при проведении работы**

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

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

### **1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

---

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

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

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

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

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

## 1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

### **Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки**

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

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

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 09 октября 2015 г.

### **Анализ рынка, к которому относится объект оценки**

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

### **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

#### **Составление и передача Заказчику отчета об оценке**

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

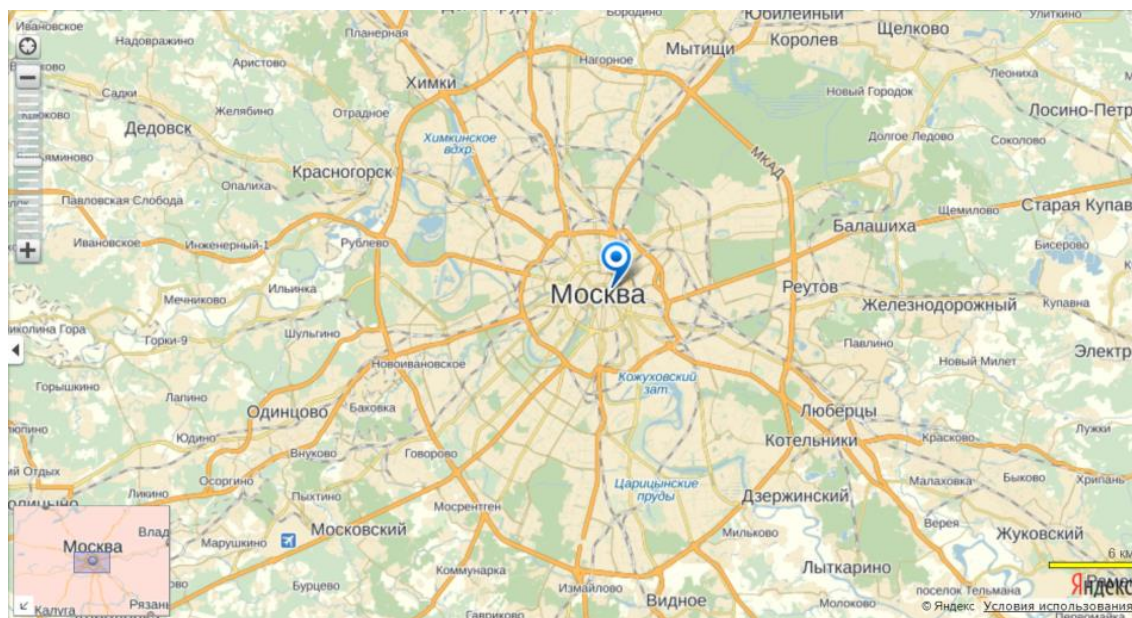
## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

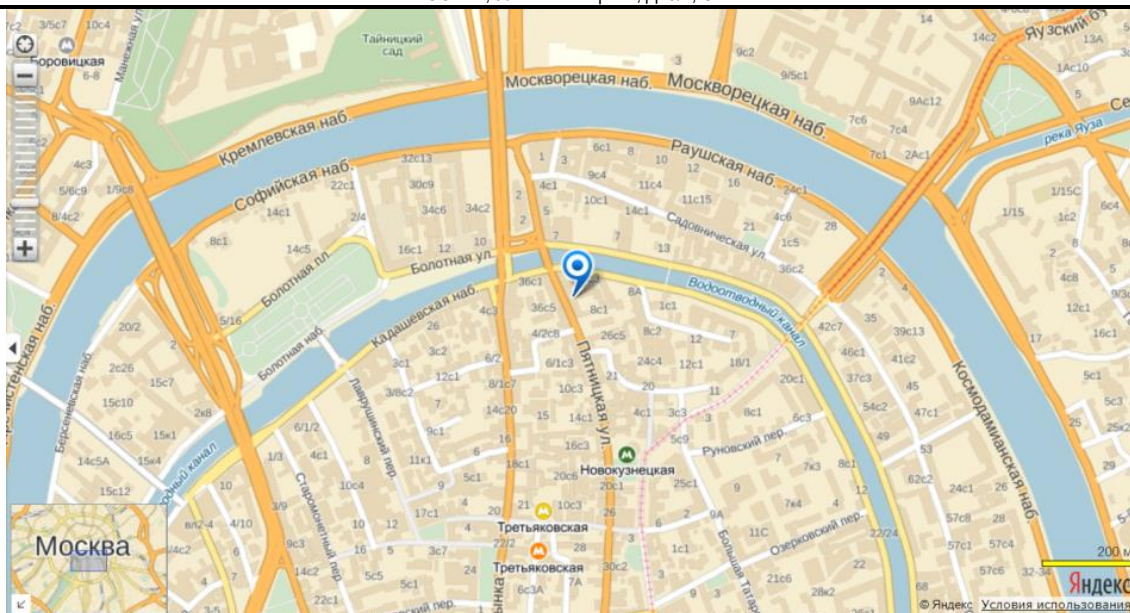
Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 09 октября 2015 г.

Объектом, в настоящей работе, является помещение свободного назначения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.

### 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, в 300 м. от станции метро Новокузнецкая. Объект расположен в центре города, в районе Замоскворечье Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.





**Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания  
Центральный административный округ <sup>1</sup>**

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.

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

## **Районы**

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

### ***Район Замоскворечье<sup>2</sup>***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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



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

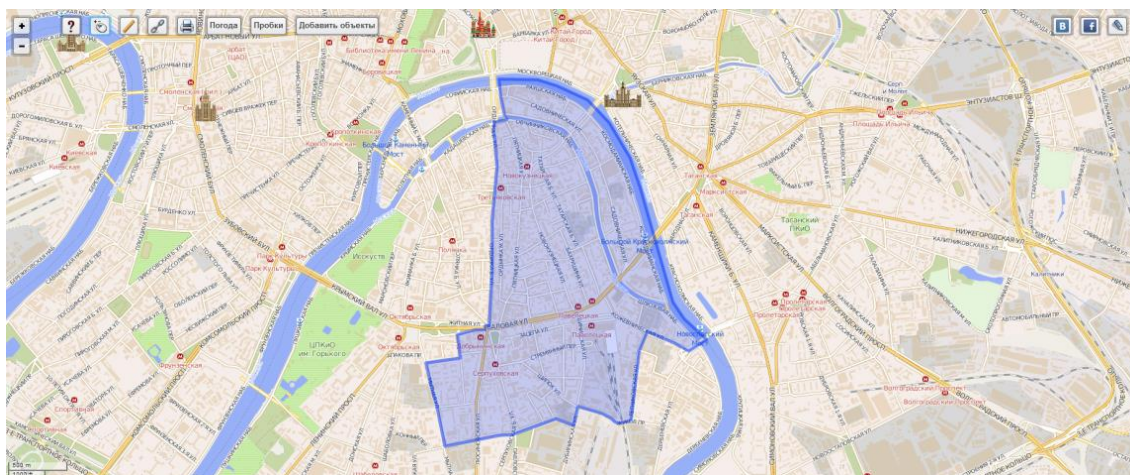


Рисунок 2.2. район Замоскворечье  
**2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА**

### Земельный участок

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

### Описание объекта

Встроенное помещение свободного назначения общей площадью 1 775,7 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

**Таблица 2.1. Описание технических характеристик объекта**

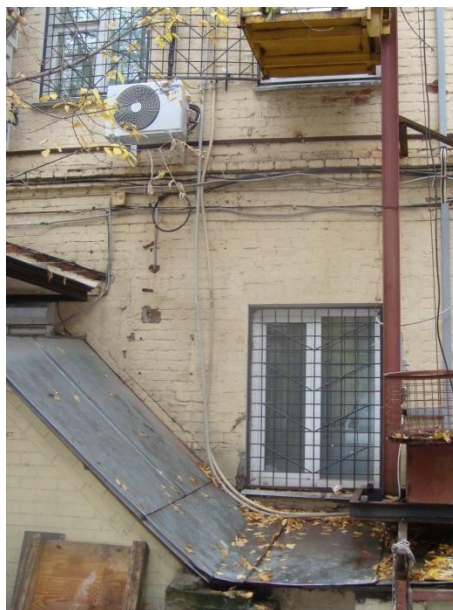
Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1
Год постройки	1900
Число этажей	2
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж, антресоль, чердак
Общая площадь помещения, кв.м.	1 775,7
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	нет данных
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002018:2548
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.

<b>Иные документы, подтверждающие право собственности</b>	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000011 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
<b>Собственник</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
<b>Имущественные права</b>	Общая долевая собственность
<b>Состояние инженерного оборудования</b>	не требует замены

*Источник: данные предоставленные Заказчиком.*

### 2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА







### 3. ПРОГНОЗ ОТДЕЛЬНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ <sup>3</sup>

#### 3.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

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

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

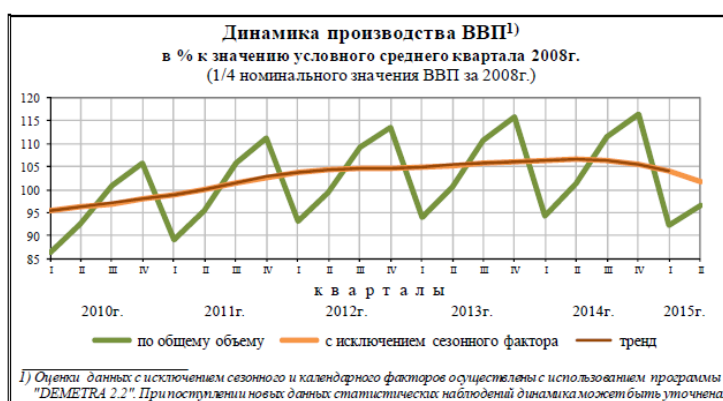
<sup>3</sup> Источник информации: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140087276688](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688)

### 3.2. ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

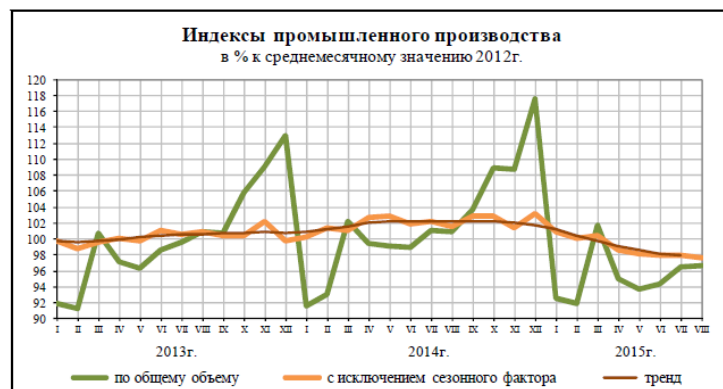
Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП, Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за II квартал 2015г. и I полугодие 2015 года.

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

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



Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> в августе 2015г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,7%, в январе-августе 2015г. - 96,8%.



### 3.3. РЫНОК ТОВАРОВ

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4. ЦЕНЫ

#### ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

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

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.  
2) Данные пересчитаны в связи с изменением с 01.06.2013г. порядка формирования тарифов на транспортировку нефтепродуктов по магистральным трубопроводам ОАО "АК Транснефть".



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

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

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

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

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



## 4. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

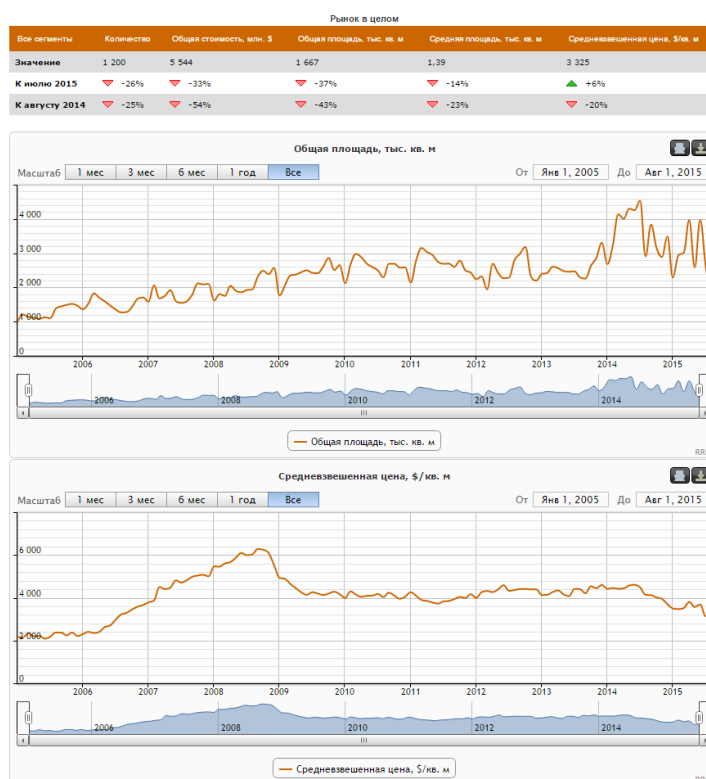
### 4.1. РЫНОК КУПЛИ-ПРОДАЖИ<sup>4</sup>

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

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

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

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



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

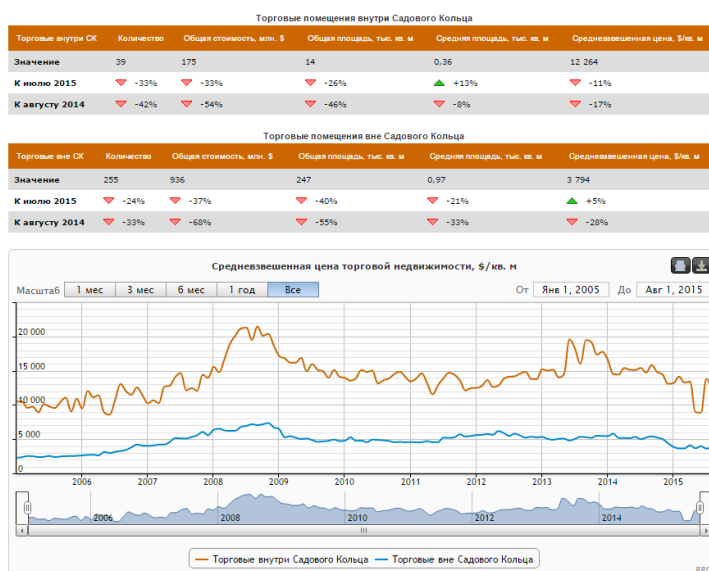
## Торговая недвижимость

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

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

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

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



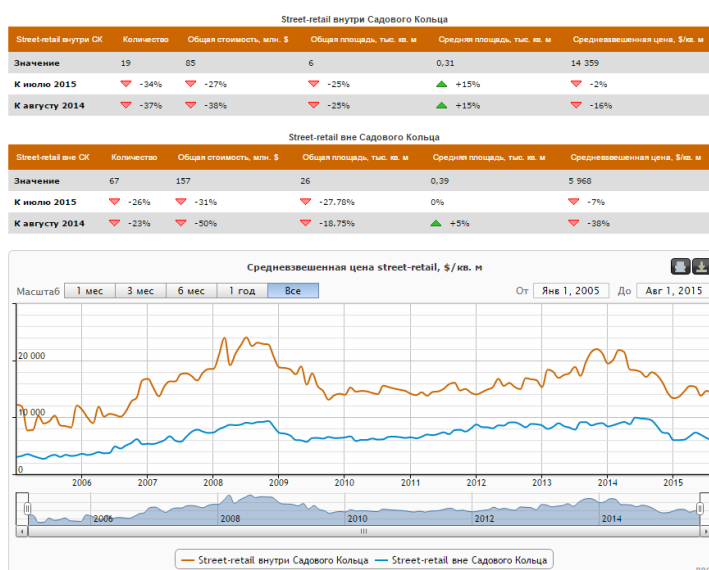
## Street-retail

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

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

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

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



## Офисная недвижимость

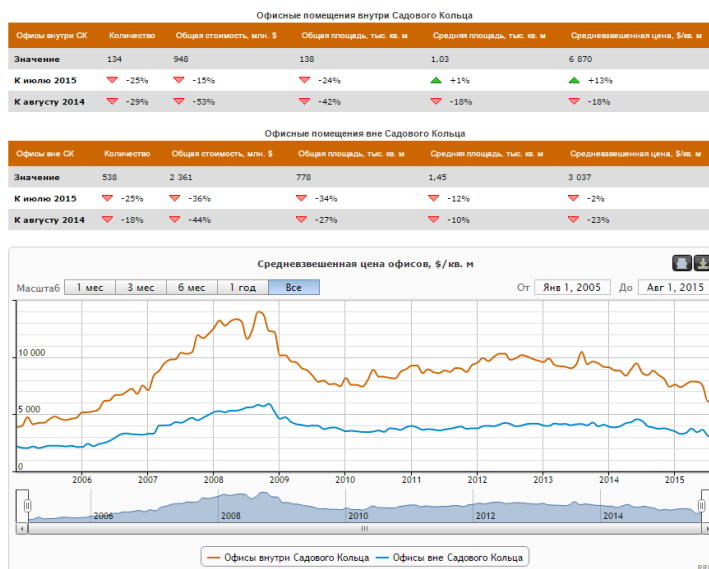
Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2015 г. снизился на 25% по количеству и на 33% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 672 объекта общей площадью 915 тыс. кв.м и общей стоимостью 3,309 млрд. \$.

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

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

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

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



## 4.2. РЫНОК АРЕНДЫ<sup>5</sup>

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

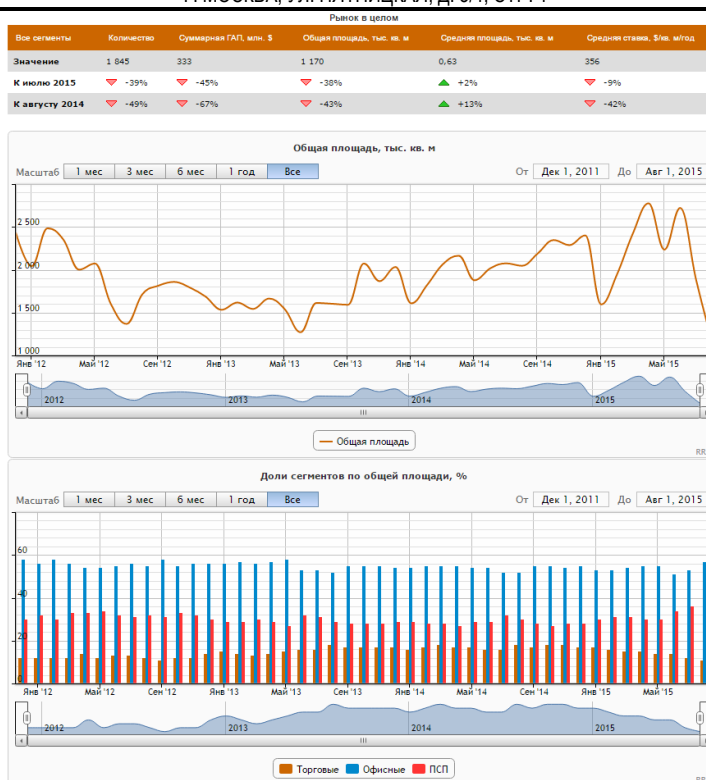
Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 9% и составила 356 \$/кв.м/год. С учетом роста курса доллара в августе на 14%, средняя арендная ставка в рублевом эквиваленте увеличилась на 5%.

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

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

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

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



### Торговая недвижимость

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

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

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

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

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	40	11	12,095	0,302	967
К июлю 2015	▼ -42%	▼ -45%	▼ -22%	▲ +34%	▼ -10%
К августу 2014	▼ -67%	▼ -85%	▼ -71%	▼ -12%	▼ -46%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	397	56	111,388	0,281	522
К июлю 2015	▼ -39%	▼ -53%	▼ -46%	▼ -12%	▼ -11%
К августу 2014	▼ -52%	▼ -77%	▼ -65%	▼ -28%	▼ -44%



## Street-retail

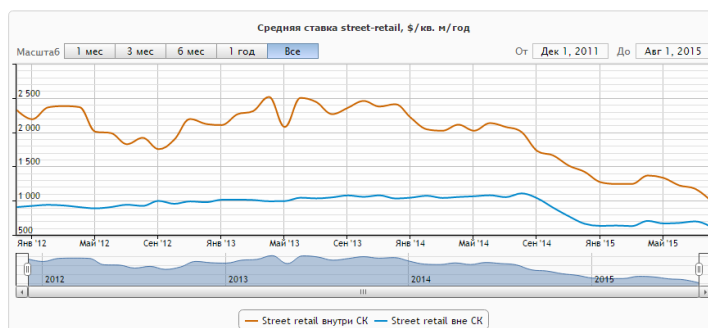
Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2015 г. по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 35%. Всего экспонировалось 176 объектов площадью 46 тыс. кв.м, из них 24 объекта предлагалось в центре и 152 – за его пределами.

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

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

Street-retail внутри Садового Кольца					
Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	24	9	9,023	0,376	999
К июлю 2015	▼ -41%	▼ -40%	▼ -7%	▲ +58%	▼ -15%
К августу 2014	▼ -59%	▼ -77%	▼ -56%	▲ +7%	▼ -50%

Street-retail вне Садового Кольца					
Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	152	23	37,296	0,245	619
К июлю 2015	▼ -36%	▼ -41%	▼ -39%	▼ -4%	▼ -11%
К августу 2014	▼ -52%	▼ -70%	▼ -53%	▼ -3%	▼ -44%

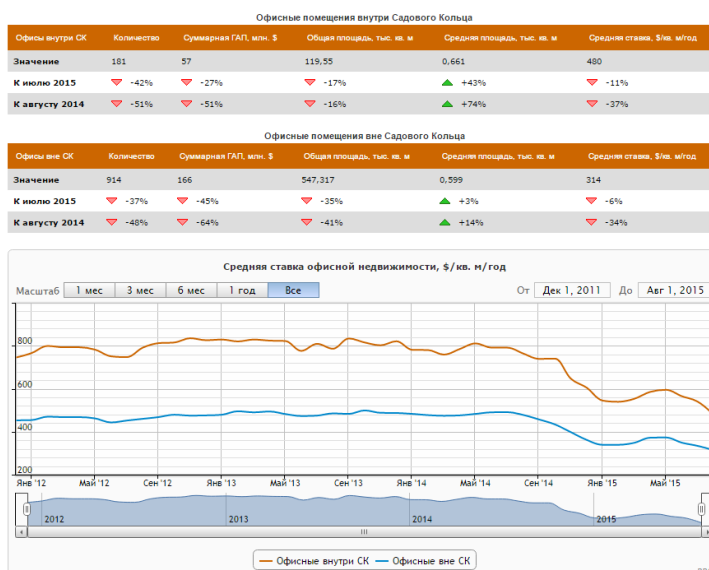


## Офисная недвижимость

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

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

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



## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

### ***Критерий юридической допустимости***

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

### ***Критерий физической возможности***

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

### ***Критерий финансовой осуществимости***

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

### ***Критерий максимальной продуктивности***

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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



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

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

## 6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

## 8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

## Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

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

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

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

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.
Адрес интернет страницы		<a href="http://fortexgroup.ru/bc/malaya-ordynka-19/">http://fortexgroup.ru/bc/malaya-ordynka-19/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1392396/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1392396/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1327275/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1327275/</a>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-50-2-s2/">http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-50-2-s2/</a>
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, улица Малая Ордынка, 19 Третьяковская 5 мин пешком	Москва, Садовническая улица, 57АС1, Новокузнецкая 8 мин. пешком	Москва, Космодамианская набережная, 4, Новокузнецкая 7 мин. пешком	Пятницкая улица, 50/2 с2, Полянка 6 мин пешком
Этаж расположения	1	2 этаж	цоколь	цоколь	1 этаж
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	1 775,7	от 129 до 315	1 376	267	от 126 до 309
Стоимость, долл.США		-	-	-	-
Стоимость, руб.		-	220 000 000,00	33 000 000	-
Стоимость за 1 кв.м., руб.		138 300,00	159 883,72	123 595,51	158 000,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 300,00	159 883,72	123 595,51	158 000,00
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 300,00	159 883,72	123 595,51	158 000,00

Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 300,00	159 883,72	123 595,51	158 000,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 300,00	159 883,72	123 595,51	158 000,00
Поправка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		127 236,00	147 093,02	113 707,87	145 360,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		127 236,00	147 093,02	113 707,87	145 360,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		127 236,00	147 093,02	113 707,87	145 360,00
Поправка на этажность, %		16%	20%	20%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		147 594	176 511,62	136 449	145 360
Поправка на площадь объекта, %		-5%	0%	-12%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		140 214,07	176 511,62	120 075,51	138 092,00
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		140 214,07	176 511,62	120 075,51	138 092,00
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		140 214,07	176 511,62	120 075,51	138 092,00
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		140 214,07	176 511,62	120 075,51	138 092,00
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		140 214,07	176 511,62	120 075,51	138 092,00
<b>Итоговая стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>143 723</b>			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 143 723 руб./кв.м.

Так как оцениваемое помещение расположено на первом этаже (около 25%) и в подвале (около 25%), на 2 этаже и чердаке (около 50%) то возникла необходимость рассчитать стоимость 1 кв.м. подвального помещения и помещения расположенного выше 1 этажа.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости таблица 8.2. Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,72 – стоимость 1 кв.м. подвала составит  $143\,723 * 0,72 = 103\,481$  руб./кв.м.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости таблица 8.2. Отношение удельной цены объекта расположенного выше первого этажа к удельной цене такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,86 – стоимость 1 кв.м. выше 1 этажа составит  $143\,723 * 0,86 = 123\,602$  руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит:  $143\,723 * 1\,775,7 * 0,25 + 103\,481 * 1\,775,7 * 0,25 + 123\,602 * 1\,775,7 * 0,50 = 219\,480\,071$  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 – октябрь 2015 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

### *Скидка на торг*

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

Согласно справочнику оценки недвижимости<sup>6</sup>, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: скидка на цены предложений для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 8%.

### *Тип и назначение*

Объект оценки является 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

---

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



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

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

#### *Этаж расположения*

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (25%), частично в подвале (25%), частично на 2 этаже и чердаке (50%). Для расчета стоимости объекта оценки, необходимо рассчитать базовую стоимость 1 кв.м. на 1 этаже, затем применить поправочный коэффициент на этаж расположения для офисно-торговых объектов.

Рассчитывается базовая стоимость 1 кв.м. расположенного на 1 этаже. Объект-аналог №1 расположен выше 1 этажа, следовательно, к нему применяется коэффициент в размере 0,83, следовательно, к нему применялась повышающая корректировка в размере  $1/0,83 = 16\%$ . Объекты-аналоги №2 и №3 расположены в цокольном этаже, следовательно, к ним применяется коэффициент в размере 0,83, следовательно, к нему применялась повышающая корректировка в размере  $1/0,83 = +20\%$ . Объект аналог №4 расположен 1 этаже, коэффициент не применяется. Коэффициенты применены согласно Справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода и представлены в таблице

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

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

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

#### *Площадь объекта*

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

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

**Таблица 8.3. Общая площадь (фактор масштаба)**

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

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

Согласно данной таблице, к объектам-аналогам №1 и №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -5%. К объекту-аналогу №3 необходимо применить понижающую корректировку в размере -12%.

*Коммуникации.*

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

*Охрана.*

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

*Парковка.*

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

*Состояние отделки помещений.*

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

*Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:*

**219 480 071**

**(Двести девятнадцать миллионов четыреста восемьдесят тысяч семьдесят один) руб.**

## 9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

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

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

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

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

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Расчет потенциального валового дохода**

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в октябрь 2015 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		октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.	октябрь 2015 г.
Адрес Интернет-страницы		<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/5593384/">http://www.cian.ru/rent/commercial/5593384/</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/6152921/">http://www.cian.ru/rent/commercial/6152921/</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/4729702/">http://www.cian.ru/rent/commercial/4729702/</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/5548438/">http://www.cian.ru/rent/commercial/5548438/</a>
Наименование объекта	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, Пятницкая улица, 66С1, Новокузнецкая 5 мин. пешком	Москва, Пятницкая улица, 13, Новокузнецкая 2 мин. пешком	Москва, Пятницкая улица, 18С1, Новокузнецкая 1 мин. пешком	Москва, Пятницкая улица, Новокузнецкая 5 мин. пешком
Этаж расположения		цоколь	4-й	2-й	3-й
Арендные площади, кв.м.	1 775,7	169,0	172,0	150,0	393,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		23 432,00	24 419,00	29 600,00	28 000,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 432,00	24 419,00	29 600,00	28 000,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 432,00	24 419,00	29 600,00	28 000,00
Поправка на торг, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 791,76	22 709,67	27 528,00	26 040,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 791,76	22 709,67	27 528,00	26 040,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 791,76	22 709,67	27 528,00	26 040,00
Поправка на этаж расположения, %		20,0%	16,0%	16,0%	16,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 150,11	26 343,22	31 932,48	30 206,40
Поправка на площадь объекта, %		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 012,10	23 182,03	28 100,58	28 696,08
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 012,10	23 182,03	28 100,58	28 696,08
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 012,10	23 182,03	28 100,58	28 696,08
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 012,10	23 182,03	28 100,58	28 696,08
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 012,10	23 182,03	28 100,58	28 696,08

Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.	25 748
----------------------------------------------	--------

*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 – октябрь 2015 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

#### *Скидка на торг*

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

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

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

#### *Местоположение и доступность*

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

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

#### *Этаж расположения*

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (25%), частично в подвале (25%), частично на 2 этаже и чердаке (50%). Для расчета стоимости объекта оценки, необходимо рассчитать базовую стоимость 1 кв.м. на 1 этаже, затем применить поправочный коэффициент на этаж расположения для офисно-торговых объектов.

---

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

Рассчитывается базовая стоимость 1 кв.м. расположенного на 1 этаже, Объект-аналог №1 расположен в цокольном этаже, к нему применяется коэффициент в размере 0,83, следовательно, к нему применялась повышающая корректировка в размере  $1/0,83 = 20\%$ . Объекты-аналоги №2, №3 и №4 расположены выше 1 этажа, следовательно, к ним применяется коэффициент в размере 0,86, следовательно, к нему применялась повышающая корректировка в размере  $1/0,86 = 16\%$ .

Коэффициенты применены согласно Справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода и представлены в таблице

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

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

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

#### Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину 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. Общая площадь (фактор масштаба)**

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

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

Согласно данной таблице, к объекту-аналогу №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -5%. К объектам-аналогам №1, №2 и №3 необходимо применить понижающую корректировку в размере -12%.

#### Коммуникации.

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

#### *Охрана.*

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

#### *Парковка.*

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

#### *Состояние отделки помещений.*

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **25 748 рублей в год за 1 кв.м.**

Так как оцениваемое помещение расположено на первом этаже (около 25%), в подвале (около 25%), на 2 этаже и чердаке (около 50%), то возникла необходимость рассчитать стоимость аренды 1 кв.м. подвального помещения.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости таблица 9.2. Отношение удельной стоимости аренды объекта в подвале к удельной стоимости аренды такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,72 – стоимость аренды 1 кв.м. в год подвала составит  $25\ 748 * 0,72 = 18\ 539$  руб./кв.м. в год.

Отношение удельной стоимости аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной стоимости аренды такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,86 – стоимость аренды 1 кв.м. в год подвала составит  $25\ 748 * 0,86 = 22\ 143$  руб./кв.м. в год.

Поскольку площадь объекта составляет: 1 775,7 кв.м., из них 25% находятся на 1 этаже, 25% находятся в подвале, а оставшиеся 50% выше 1 этажа, то потенциальный валовой доход составит:

**ПВД =  $25\ 748 \times 1\ 775,7 \times 0,25 + 18\ 539 \times 1\ 775,7 \times 0,25 + 22\ 143 \times 1\ 775,7 \times 0,50 = 39\ 319\ 769,03$  руб.**

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

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

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

#### **Коэффициент недоиспользования площадей**



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

Согласно справочнику оценки недвижимости<sup>8</sup>, Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: процент недозагрузки, при сдаче в аренду, для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 10%.

### **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:**

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

$K_{п}$  - 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:

---

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

---

$$\text{ДВД} = 39\,319\,769,03 \times (1 - 10\%) = 35\,387\,792,13 \text{ руб.}$$

### Расчет операционных расходов

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

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

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

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

Согласно справочнику оценки недвижимости<sup>9</sup>, Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: процент операционных расходов для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 18% от потенциального валового дохода.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 39 319 769,03 руб., операционные расходы составят:  $39\,319\,769,03 / 100 \times 18 = 7\,077\,558,43$  руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.4.

---

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

**Таблица 9.4. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование характеристики	Помещения 1 этажа	Помещения подвала	Помещения расположенные выше 1 этажа
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	25 748	18 539	22 143
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду, 25% - 1 этаж, 25% - подвал, 50% выше 1 этажа (2 этаж + чердак)	443,925	443,925	887,850
Потенциальный валовый доход, руб.	11 430 180,90	8 229 925,58	19 659 662,55
Общий потенциальный валовый доход, руб.	39 319 769,03		
Коэффициент потери от неиспользования площадей, %	10,0%		
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%		
Общий коэффициент потерь, %	10,0%		
Действительный валовый доход, руб.	35 387 792,13		
Операционные расходы, руб.	7 077 558,43		
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>28 310 233,70</b>		

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **28 310 233,70 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:

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

$R_{бр}$  – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет, которая на дату оценки составляет 10,30%;

$R_p$  – 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 1,72%;

$R_{им}$  — 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 0,28%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.5.

**Таблица 9.5. Расчет коэффициента капитализации**

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	10,30%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,72%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	14,02%
Норма возврата инвестиций	0,28%
<b>Коэффициент капитализации</b>	<b>14,30%</b>

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **14,30%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$\text{Сед. об.} = 28\,310\,233,70 / 14,30\% = 197\,973\,662 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

**197 973 662**

**(Сто девяносто семь миллионов девятьсот семьдесят три тысячи шестьсот шестьдесят два) руб.**

## 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	219 480 071
3	Доходный подход	197 973 662

*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.**

<b>Наименование</b>	<b>Значение, руб.</b>	<b>Весовой коэффициент</b>	<b>Средневзвешенное значение, руб.</b>
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	219 480 071	0,5	109 740 036
Результат, полученный в рамках доходного подхода	197 973 662	0,5	98 986 831
<b>Согласованное значение рыночной стоимости</b>			<b>208 726 867</b>

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 09 октября 2015 г., округленно составляет:

**208 727 000**

**(Двести восемь миллионов семьсот двадцать семь тысяч) рублей.**

Оценщик

 / Круглов Н.Т./



## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

повторное, взамен ранее выданного свидетельства

Дата выдачи: 09 ОКТ 2014

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

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000009 от 13.12.2010
- Выписка из реестра инвестиционных фондов №12-08/32840 от 22.12.2010
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 775,7 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль, помещение II - комната 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002018:2548

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Регистратор Перемыслова В. В.

м.п. (подпись)

77-АР 804065 



о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
февраля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/039/2010-267

**МОСКВА**

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

не зарегистрировано

**Регистратор**

Перемыслова В. В.

мп

(подпись)

**77**

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0002018:1005
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, антресоль № 1, чердак № 0	
3	Общая площадь помещения:	1775,7
4	Местоположение:	Москва, ул Пятницкая, д 3/4, строен 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	52860252,53
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	362/20 (04300019:0003-0016), 17793, подвал: комнаты - Б,Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, 3-5, 5а, 6-8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1,2; помещение III - комнаты 1-6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9, этаж I: комнаты - А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты 1-4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, 9-14, 14а, 14б, 15, 16, этаж 2: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, 10, 11, 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, антресоль: помещение II - комнаты 1, чердак: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 1-3; помещение II - комнаты 1-5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--------------------------------------------------------	--------------------------------------



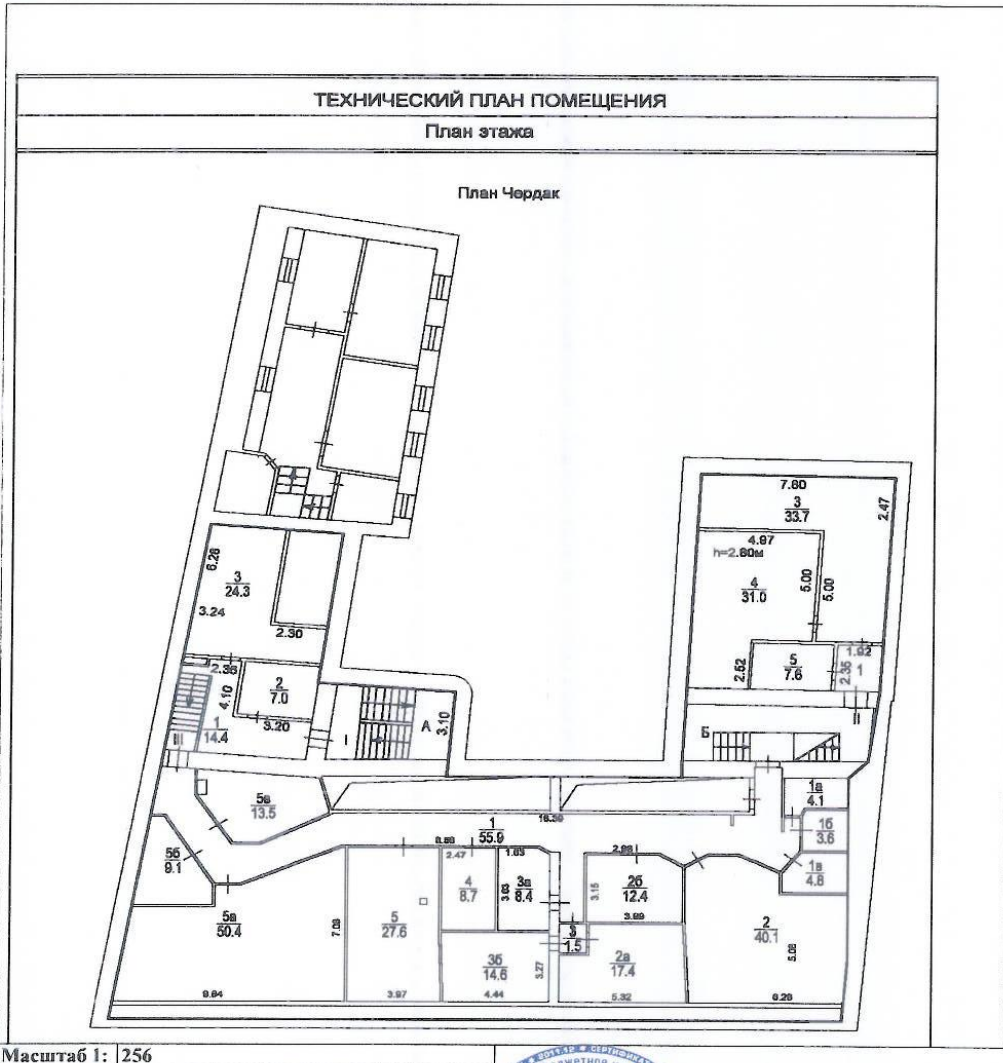
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже чердак № 0:



Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--------------------------------------------------------	--------------------------------------



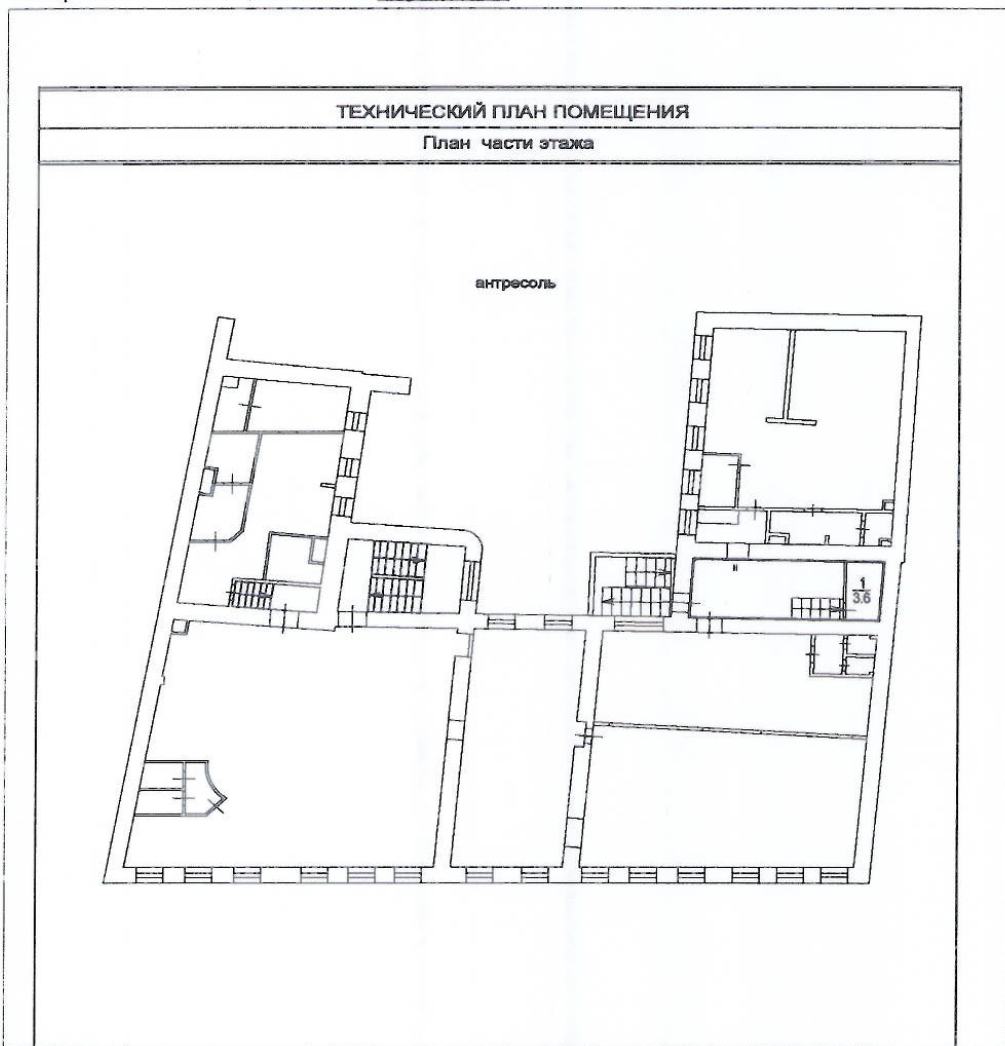
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже антресоль № 1:



Масштаб 1: 387

Инженер 1 категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--------------------------------------------------------	--------------------------------------



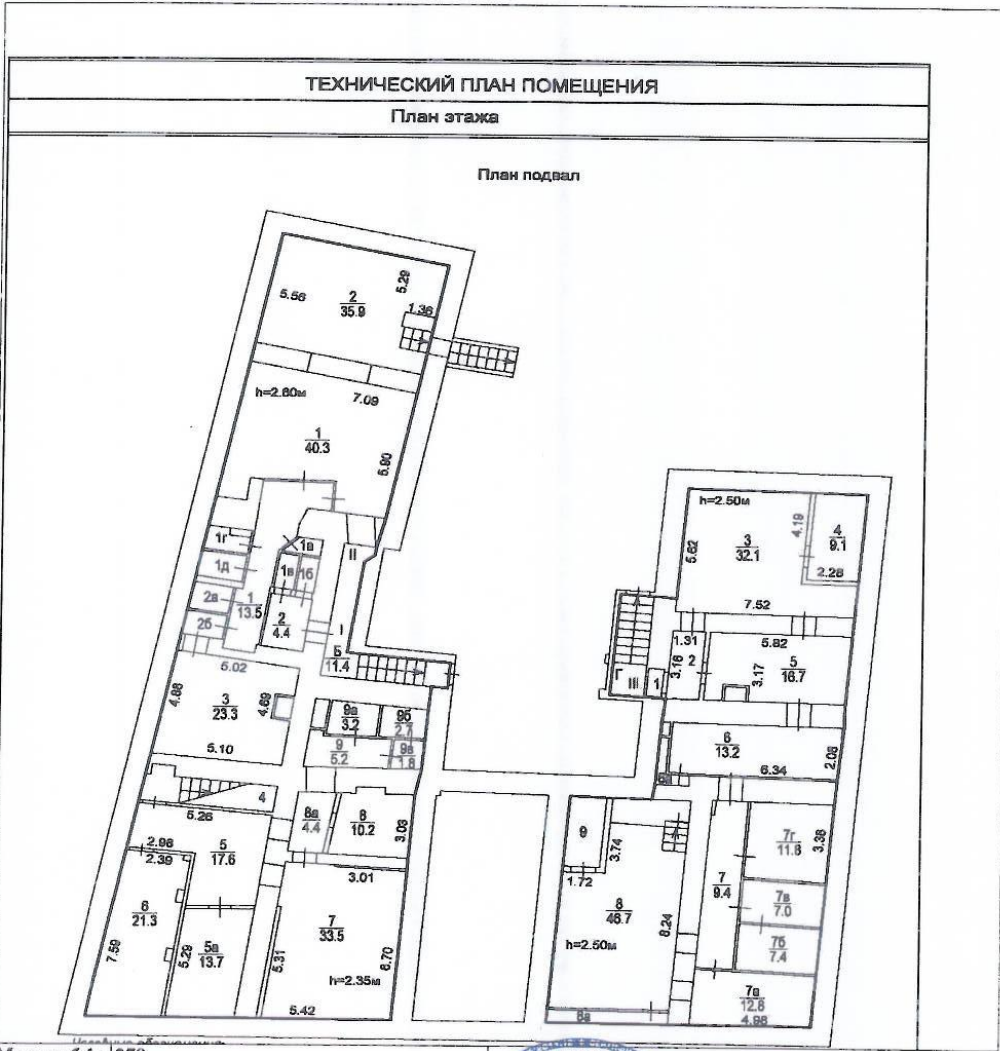
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473
Кадастровый номер: 77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 278

Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--------------------------------------------------------	--------------------------------------



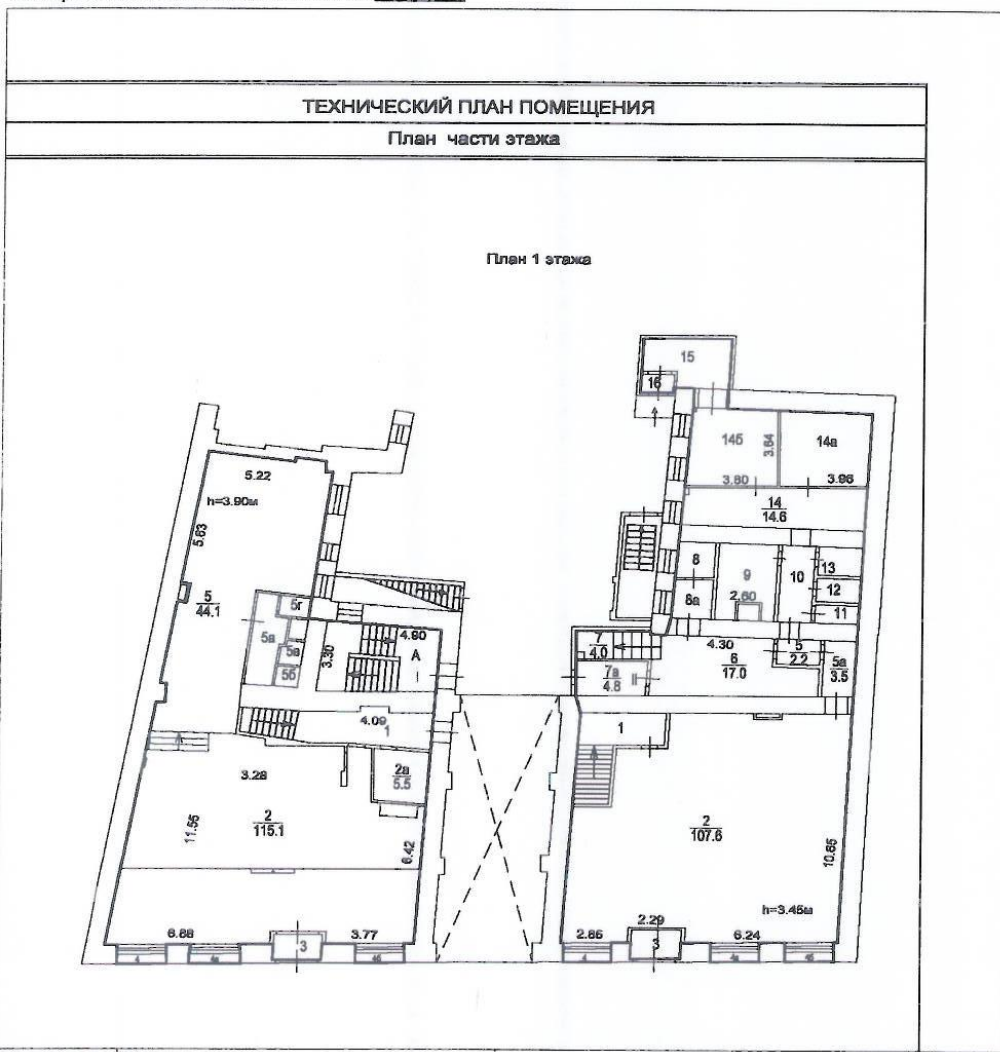
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473
Кадастровый номер: 77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--------------------------------------------------------	--------------------------------------



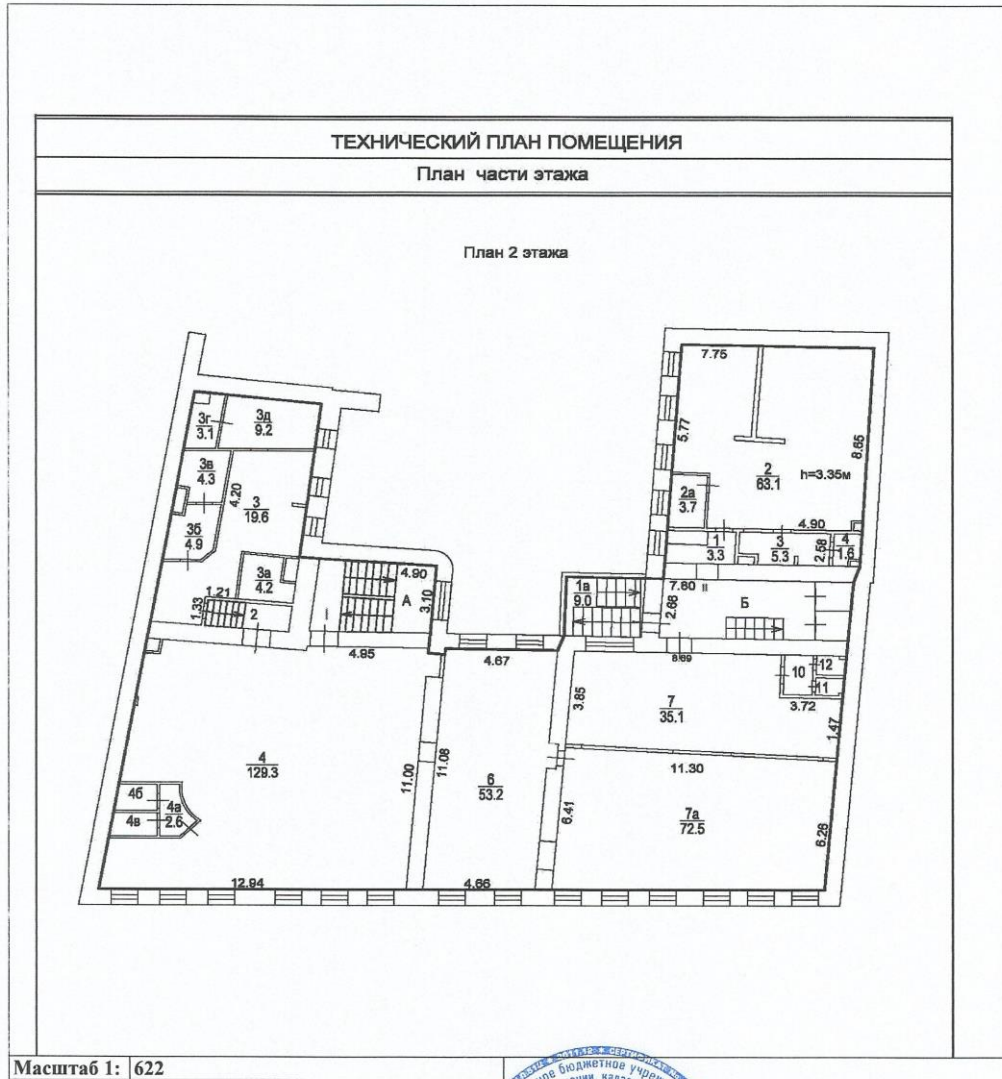
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Инженер 1 категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--------------------------------------------------------	--------------------------------------





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

### Продажа помещений

**Бизнес-центр «Малая Ордынка 19»**

Москва, улица Малая Ордынка, 19  
Третьяковская

**ХАРАКТЕРИСТИКИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА**

**Местоположение**

ОКРУГ ЦАО  
РАЙОН Замоскворечье  
МЕТРО Третьяковская  
ОТ МЕТРО 5 мин пешком

НАЛОГОВАЯ ИНТЕГРАЦИЯ № 5

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ**

КЛАСС В  
ЭТАЖНОСТЬ 4  
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 5000

**ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ**

ВЕНТИЛЯЦИЯ естественная  
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ отсутствует  
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ интернет/телефония

**Аренда офиса**

ПЛОЩАДЬ	СТАВКА
224 кв.м	17 000 руб
315 кв.м	Блок с/дм
348 кв.м	17 000 руб
548 кв.м	17 000 руб
748 кв.м	17 000 руб
972 кв.м	17 000 руб
1 272 кв.м	17 000 руб
1 620 кв.м	17 000 руб
2 720 кв.м	17 000 руб

**Продажа офиса**

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
120 кв.м	138 300 руб
223 кв.м	138 300 руб
315 кв.м	138 300 руб

**ОБЪЯСНЕНИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА «МАЛАЯ ОРДЫНКА 19»**

Вашим клиентам будет очень легко найти офис компании, ведь бизнес-центр «Малая Ордынка 19» находится на расстоянии 5 минут ходьбы от метро «Третьяковская».

Относно офисных зданий класса В объект имеет прекрасную транспортную доступность. Общая площадь помещений составляет 5000 кв. м, поэтому бизнес-центр относится к классу небольших зданий. Офисный центр является комплексной и единой зданием. Бизнес-центр «Малая Ордынка 19» имеет собственную охраняемую открытую стоянку, где можно арендовать нужное количество машиномест.

Что касается состояния помещений объекта, то рынок в них уже сделал предложения арендаторам. Открытая планировка помещений предоставляет арендаторам бизнес-центра возможность создать офис любой конфигурации.

**ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!**  
повышаем об.м.м.м.

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы можете узнать по телефону

**+7 (495) 255-09-65**

Вопрос собственнику

**Аренда офисов от 450 руб/м.мес.**

**СОБСТВЕННИК**  
от 287-48-58

Москва, Замоскворечье, Садовническая улица, 57АС1

**220 000 000 руб.**  
159 884 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 3  
Площадь: 1376,0 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 0

Представитель: ID: 152714 Участник акции

РЕСТОРАН ЦАО, м.Новокузнецкая, ул. Садовническая. Цокольный этаж офисного здания. Площадь 1376 кв.м. Открытая планировка, под отделку. Потолок сводчатый, высота 3,7 м. Современное инженерные системы, оптоволоконная связь, Интернет. 2-я отдельный входа. Парковка. Продажа 220 млн руб. БЕЗ КОМИССИИ!

Телефоны: +7 910 455-75-75

Покажите, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН

комментарий пожаловаться экспорт

Карта 360 Панорамы Похожие рядом

**Продажа офисов класса «А» на Ленинградском проспекте**  
БЦ рядом с метро Динамо. Офисы от 170 кв.м. Продажа последних этажей! Развитая инфраструктура. Выгодные условия.

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 775,7 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
Г. МОСКВА, УЛ. ПЯТНИЦКАЯ, Д. 3/4, СТР. 1

www.cian.ru/sale/commercial/1327275/

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки

Ищете офис по разумной цене?

Новый поиск

своб. назнач.  
**Москва, Замоскворечье, Космодамианская набережная, 4** Показать на карте

Новокузнецкая 7 мин. пешком

**33 000 000 руб.**  
123 596 руб за м²

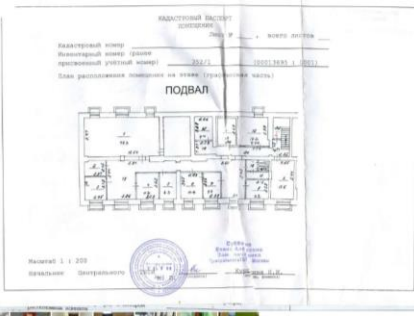
Общая информация:  
Площадь: 2670 м²  
Комнаты: 0  
Здание: жилое  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 1

Представитель: частный маклер Участник акции  
до Крестя 1км.Цоколь жилого 8-этажного дома.Продается как арендный бизнес.Сдано в долгосрочную аренду за 300г.р.Два отдельных входа.

Телефоны: **+7 926 969-58-52**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт



27 Сен, 07:23

Продажа офисов класса «А» на Ленинградском проспекте  
БЦ рядом с метро Динамо. Офисы от 170 кв.м. Продажа последние этажей.  
Развитая инфраструктура. Выгодные условия.

fortgroup.ru/bc/pyatnitskaya-50-2-s2

Главная > Бизнес-центры Москвы

Бизнес-центр «Пятницкая 50/2 с2»

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ | СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ | КОНТАКТЫ

РЕШАТЬ | ПРЕЗЕНТАЦИЯ

Москва, Пятницкая улица, 50/2 с2  
Политка

ХАРАКТЕРИСТИКИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Местоположение

ОФИС: ЦАО  
РАЙОН: Замоскворечье  
МЕТРО: Политка  
ОТ МЕТРО: 6 мин. пешком  
НАСЛОВНАЯ ИНСТАЛЛЯЦИЯ: №5

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ

КЛАСС: В  
ЭТАЖНОСТЬ: 1

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

ВЕНТИЛЯЦИЯ: естественная  
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ: сплит-системы  
ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ: интернет/телефония

ОПИСАНИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА «ПЯТНИЦКАЯ 50/2 С2»

Дане если основная масса ваших клиентов передвигается городским транспортом, добраться до офиса вашей компании или на составе труда, ваш бизнес-центр «Пятницкая 50/2 с2» расположен не более, чем в километре от метро «Политка»!

По критериям международной классификации особенно относится к зданиям класса В, что свидетельствует о наличии в нем всего необходимого для эффективной работы. Будучи автономным зданием, бизнес-центр создает комфортные условия для взаимодействия с клиентами и посетителями. В объекте имеется возможность арендовать машиноместа на открытой охраняемой стоянке.

В бизнес-центре «Пятницкая 50/2 с2» имеются как помещения с уже готовой отделкой, так и без ремонта. Основная помещения, особенно оснащены сплит-системами кондиционирования, поддерживающими комфортную температуру. Коридорно-общественная планировка бизнес-центра отлично подходит для ведения административной деятельности.

ПЛОЩАДЬ	СТАВКА
218 кв.м	19 300 руб
309 кв.м	19 400 руб

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
126 кв.м	158 000 руб
218 кв.м	158 000 руб
309 кв.м	158 000 руб

**% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!**  
подробнее об акции

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы можете узнать по телефону

**+7 (495) 255-09-65**

Вопрос собственнику

Привлечение на почту

Аренда офиса на Политке

Продажа офиса на

## Аренда помещений

www.cian.ru/rent/commercial/5593384/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

СИМОНОВСКИЙ ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ ПАРКИНГ НА 2000 МАШИНОМЕСТ

К результату поиска Изменить условия Подписаться на похожие

офис  
Москва, Замосворечье, Пятницкая улица, 66С1 Показать на карте

Новокузнецкая 5 мин. пешком

**330 000 руб.**  
23 432 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:  
Этаж: -1 / 3  
Площадь: 165,0 м²  
Здание: административное  
Тип договора: пренная аренда  
Пропускная система: нет  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 1


Представитель: RENTAVIK real estate Участник акции

Офис, 5 мин. пешком от м. Новокузнецкая. Презентабельный особняк расположен на первой линии домов по Пятницкой улице, в престижном районе Замосворечье. Локация данного особняка определяет престижное окружение в лице представителей крупных компаний, посольств иностранных государств, а также бизнес-центров класса "А". Парковка во внутреннем дворе. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: с отделкой за выездом арендатора. Вентиляция: приточная вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: МТС. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, фитнес-центр, конференц-залы, гостиница. Вакантные площади: Цоколь - 169 м2. Арендная ставка: 330000 руб/мес. Лот 22768.

Телефоны: +7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт



www.cian.ru/rent/commercial/6152921/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

СИМОНОВСКИЙ ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ ПРОСТРАНСТВО ВОЗМОЖНОСТЕЙ +7 (495) 803-33-33

К результату поиска Изменить условия Подписаться на похожие

офис  
Москва, Замосворечье, Пятницкая улица, 13 Показать на карте

Новокузнецкая 2 мин. пешком

**350 000 руб.**  
24 419 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:  
Этаж: 4 / 4  
Площадь: 172,0 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: пренная аренда  
Пропускная система: нет  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 2 +


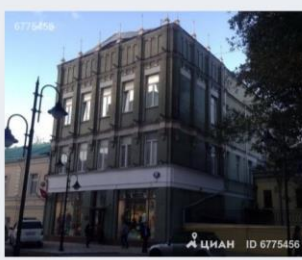
Представитель: ID: 6775456 Участник акции

Лот 8465 БЦ класса А. Старинный особняк на Пятницкой улице был возведен в 1907 году полная реконструкция здания была проведена в 2008 году. Открыта планировка. С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Столовая. Наземная парковка. Видеонаблюдение. Лифты: Огт. ОТИС. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: 4 этаж - мансарда, 172 м2. Высота потолка 6 метров. Панорамные виды на Кремль. Арендная ставка 350000 рублей/мес. УЧН Парковка на охраняемой территории.

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

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт



**Помещение на Пречистенской наб.**  
Продажа под ресторан, салон, бутик, галерею и т.д. Отдельные входы. Вид на Новокузнецку! Высокие потолки! Дровяные камин! Возможно 24 ч. работы!

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 775,7 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
Г. МОСКВА, УЛ. ПЯТНИЦКАЯ, Д. 3/4, СТР. 1

www.cian.ru/rent/commercial/4729702/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

Избранное Разместить объявление Вход / Регистрация

10 минут от Воробьевы горы Собственный

Новый поиск

торговая площадь  
Москва, Замосворечье, Пятницкая улица Показать на карте

Добрининская 3 мин. пешком

**770 000 руб.**  
29 807 руб. за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%

Общая информация:  
Этаж: 1 / 5  
Площадь: 310,0 м<sup>2</sup>, можно частями от 310,0 м<sup>2</sup>  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: нет  
Телефонные линии: 1

Представитель: **ДонЭль Недвижимость** Участник акции


Москва, Пятницкая улица - сдается Магазин, общ.пл. 310, 1/5 этаж. Сдается помещение с высокосортной отделкой: под банк, офис продаж, страховую компанию, офис с высоким посещением, медицинский центр, 1 этаж, 1-я линия домов, отдельный вход. Сдача в рубль, возможен долгосрочный договор. Панорамные окна h3,5м, высота потолка 4,5 м. Возможность размещения рекламы на фасаде. Круглосуточный доступ. Индивидуальное кондиционирование.

Телефоны: **+7 962 999-07-84, +7 495 755-20-87**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

вчера, 01.00



Помещение на Пречистенской наб.  
Продажа под ресторан, салон, бутик, галерею и т.д. Отдельные входы. Вид на Москву-реку! Высокие потолки! Дровяные камин! Возможно 24 ч. работы!

www.cian.ru/rent/commercial/5548438/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки

Избранное Разместить объявление Вход / Регистрация

ИЩЕТЕ ОФИС РАЗУМНОЙ ЦЕНЕ?

К результатам поиска Изменить условия Подписаться на похожие

офис  
Москва, Замосворечье, Пятницкая улица Показать на карте

Новокузнецкая 5 мин. пешком

**917 000 руб.**  
28 000 руб. за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%

Общая информация:  
Этаж: 3 / 4  
Площадь: 395,0 м<sup>2</sup>  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: есть  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 10

Представитель: **РИМКО** Участник акции


Номер объекта: 70-36121 Предлагается в аренду офисный блок на 3 этаже в 4-этажном отдельно стоящем здании класса В+. Месторасположение - м. Новокузнецкая, 5 минут пешком. Планировка коридорно-кабинетная. В помещении есть свои санузлы. Состояние отделки - идеальное. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 28 000 руб. за 1 кв.м. в год, включая НДС. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы. Депозит 2 мес. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником. Срок договора - от 3-х лет.

Телефоны: **+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

сегодня, 03.00



Ком. площади, А101, от 60м2  
Аренда до 31.10! Скидка 20 000 руб. за кв. метр при покупке помещения!  
Парков. места, новая парковка. Звоните!

## 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

*Дата*

№ 1272-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Круглов Николай Терентьевич**

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

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения *(данные документа, удостоверяющие личность)*  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001

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

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

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

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Москва





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586AB00R2045

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

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	19 440 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч четыреста сорок рублей 00 копеек)

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ**  
(в % от страховой суммы) **0,0648 от страховой суммы**

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** Единовременно до 18.06.2015г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** с «18» июня 2015 г. по «17» июня 2016 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

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

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

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

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

От имени Страховщика:



/ Е.К. Лонин /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 19.05.2015г.

[www.vsk.ru](http://www.vsk.ru)

Лист. ФССН С №0621 77 от 19.01.11