



ОТЧЕТ № 800-2720-11/2014-О/9

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 241,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1, по состоянию на 29 ноября 2019 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Ноябрь 2019

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г. и Заявкой №5 от 25.11.2019 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 241,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 29 ноября 2019 г. округленно составляет, с НДС:

53 157 000

(Пятьдесят три миллиона сто пятьдесят 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 справедливой стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

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

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

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

Генеральный директор

29 ноября 2019 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	9
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	15
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА.....	19
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ	20
4.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА	24
	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....	24
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	31
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	33
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	41
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	41
9.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	51
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	54
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	61
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	66

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 241,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 5
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 – 54 204 584 руб. Доходный подход – 52 109 892 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 241,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1 по состоянию на 29 ноября 2019 г., округленно составляет, с НДС:

53 157 000

(Пятьдесят три миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №5 от 25.11.2019 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 241,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 5
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	29 ноября 2019 г.
Срок проведения оценки	С 29 ноября 2019 г. по 29 ноября 2019 г.
Дата составления отчета	29 ноября 2019 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г.Москва к/с 30101810445250000360 р/с 40702810203000370774 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIXS.RU WWW.OBIXS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестата №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 г., действует до 02.02.2021 г.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Настоящий Отчет, а также содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости,

достоверны лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020.
Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

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

– Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

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

Прочие источники

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

– ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

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

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

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

2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1.

3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, 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.

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №5 от 25.11.2019 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.

В соответствии с Заявкой №5 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 241,1 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, 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: 29 ноября 2019 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 29 ноября 2019 г.

Объектом, в настоящей работе, является помещение свободного назначения общей площадью 241,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 5.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1, в 300 м. от станции метро Новокузнецкая. Объект расположен в центре города, в районе Замоскворечье Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

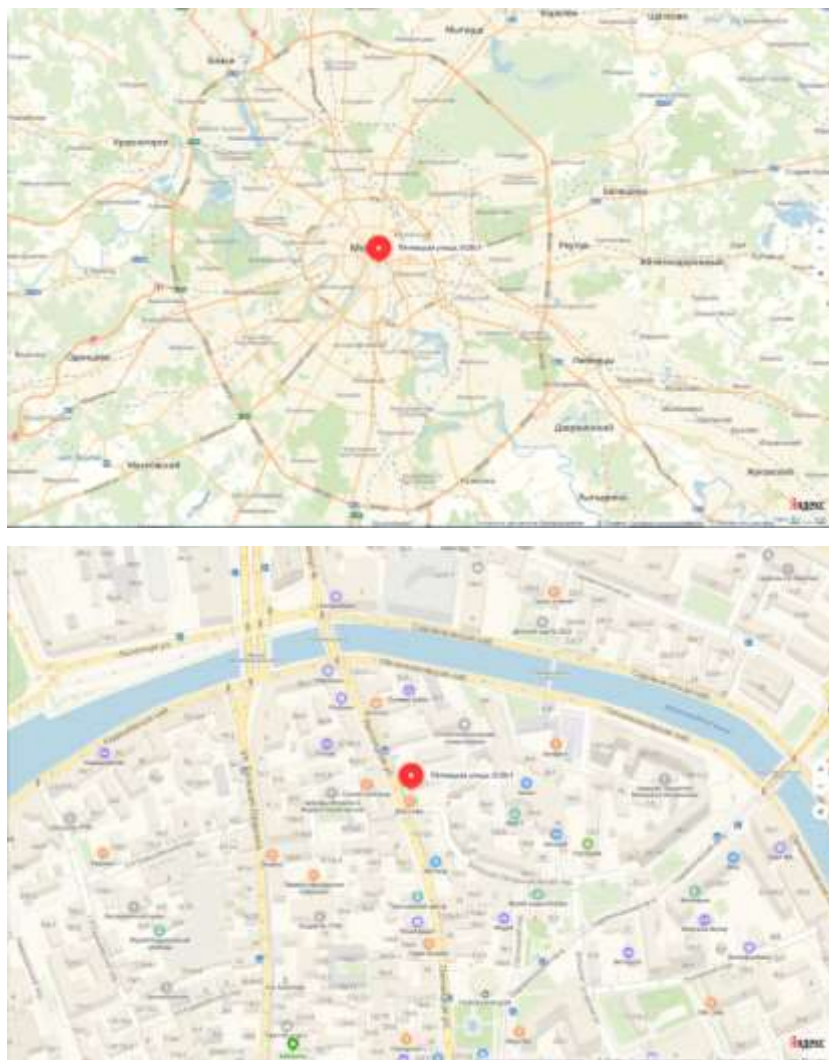


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Центральный административный округ ¹

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

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

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

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

Районы

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

Район Замоскворечье²

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

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

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

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

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

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.

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 241,1 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1
Год постройки	1904
Число этажей	3
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	241,1
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	подвал – 2,91; 1 этаж – 3,36
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	33166
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АМ 585356 от 12 ноября 2010 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000001 от 23.09.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/27201 от 01.11.2010 г. Акт приёма-передачи от 08.11.2010 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

Таблица 1. Макроэкономический анализ экономики РФ за январь-сентябрь 2019 года

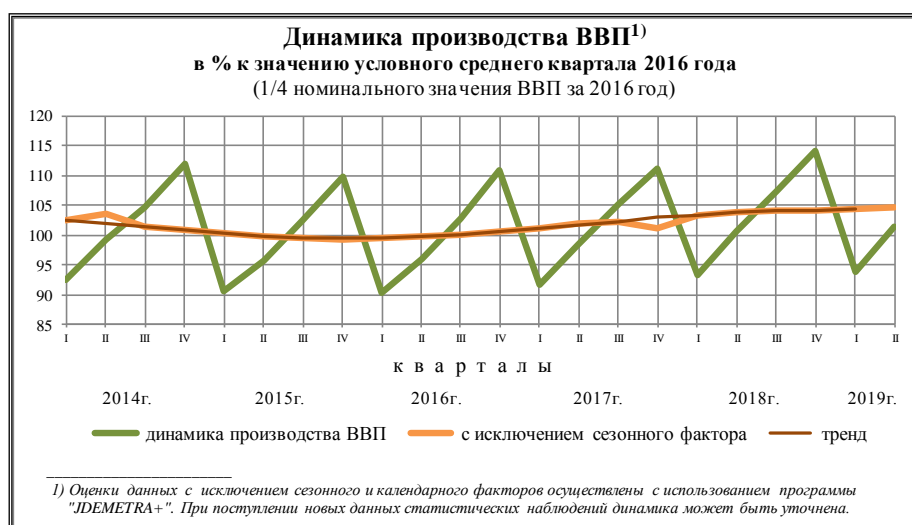
	Сентябрь 2019 г.	В % к		Январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.	Справочно		
		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.		сентябрь 2018 г. в % к		январь- сентябрь 2018 г. в % к январю- сентябрю 2017 г.
					сентябрю 2017 г.	августу 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,0	102,7	102,7	102,1	102,5	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1255,8	105,6	186,9	103,6	95,8	183,0	98,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,3	99,8	98,4	101,0	102,2	98,0	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	212,6	101,3	99,4	100,9	103,0	96,2	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2848,6	100,7	98,8	101,4	102,3	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	861,8	101,2	100,6	99,3	101,3 ⁵⁾	98,4 ⁵⁾	101,5 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁶⁾	94,1 ⁷⁾	100,7 ⁸⁾	97,1 ⁹⁾	114,8 ⁷⁾	106,4 ⁸⁾	120,4 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	33,8	90,3	102,4	96,1	128,9	109,1	128,2
импорт товаров	21,8	100,8	98,1	98,8	96,5	102,1	109,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ¹⁰⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,0	99,8	104,8	103,4	100,2	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		98,8	99,7	105,8	114,4	101,3	110,8
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				100,2			100,9 ¹²⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	44961 ⁶⁾	106,8 ¹³⁾	96,5 ¹⁴⁾	107,2 ¹⁵⁾	110,1 ¹³⁾	97,5 ¹⁴⁾	111,0 ¹⁵⁾
реальная		102,4 ¹³⁾	96,7 ¹⁴⁾	102,2 ¹⁵⁾	106,8 ¹³⁾	97,5 ¹⁴⁾	108,4 ¹⁵⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ¹⁶⁾	98,2	103,5	94,5	89,9	97,9	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	102,5	93,5	103,3	88,7	95,6	86,8

1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка).
2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 года.
3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
6) Данные за август 2019 года.
7) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Данные за I полугодие 2019 года.
11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
13) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
14) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу.
15) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
16) Предварительные данные.

Валовой внутренний продукт

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2019 г. составил в текущих ценах 26188,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2018 г. составил 100,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2019 г. по отношению к ценам II квартала 2018 г. составил 104,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2019 г. составил в текущих ценах 50675,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2018 г. составил 100,7%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2019 г. по отношению к ценам I полугодия 2018 г. составил 106,5%.



Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства³⁾ в сентябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-сентябре 2019 г. - 102,7%.

Таблица 2. Индексы промышленного производства

	В % к		
	соответствующему	предыдущему периоду	среднемесячному значению 2016 г.

³ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

Информация сформирована на основе оперативных данных респондентов о производстве товаров и объеме отгруженной продукции (работ, услуг) без учета уточнений предыдущих периодов в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2019 г. составил 932,3 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2019 г. - 6117,8 млрд рублей, или 100,3%.

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "строительство"



4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА⁵

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Совокупный объем инвестиций I квартала 2019 г. составил 78 млрд руб., на 4% выше, чем годом ранее.

Спрос инвесторов сместился в сторону сегмента земельных участков под девелопмент, доля которого в общем объеме инвестиций составила 31%.

Девелоперы стали основными инвесторами в недвижимость с долей в 36%.

Доля иностранных инвестиций снизилась на 21 п. п. по сравнению с I полугодием 2018 г. до 30%.

Рынок инвестиций

Основные индикаторы экономики России по итогам I полугодия текущего года оказались ниже ожидаемых, не все из планируемых показателей удалось достичь. Рост экономики во II квартале составил 0,8%, а с начала текущего года – 0,7%. Официальный прогноз роста российского ВВП был снижен с 1,2–1,7% до 1–1,5%. Аналогичное изменение произошло и в оценках Всемирного Банка и рейтингового агентства Fitch, которые изменили ожидаемый годовой показатель с 1,4% до 1,2% и с 1,5% до 1,2% соответственно. По итогам первых шести месяцев 2019 г. инфляция в России составила 2,46% по отношению к декабрю 2018 г. и 4,66% в годовом выражении. В июне наблюдалось замедление темпов роста цен, ЦБ снизил прогноз годовой инфляции с 4,7–5,2% до 4,2–4,7%. Минэкономразвития ожидает показатель на уровне 4,3%, а при оптимистичном сценарии в 2019 г. инфляция может опуститься ниже 4%. В июне Центральный Банк принял решение о дальнейшем снижении ключевой ставки, понизив ее до 7,5% (также в июле произошло снижение до 7,25%). Долгосрочный суверенный кредитный рейтинг России по оценкам агентств S&P Global Ratings (S&P) остался неизменным на инвестиционном уровне «BBB-» со стабильным прогнозом. Moody's также оставил неизменной свою оценку инвестиционного рейтинга России – на уровне «Вaa3» со стабильным прогнозом. В свою очередь по итогам полугодия агентство Fitch пересмотрело свою позицию, изменив кредитный рейтинг России с «BBB-» до «BBB», а прогноз рейтинга на стабильный. Среди факторов, повлиявших на такое изменение - улучшение макроэкономической стабильности в России, уменьшение зависимости экономики от цен на нефть и повышение устойчивости к внешним шокам. Отток капитала, как и в прошлом году, значительно превысил прогнозируемые Центральным Банком уровни: уже в I полугодии 2019 г. показатель

⁵ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review>

составил около \$27 млрд, что больше ожидаемого ЦБ годового уровня в \$20 млрд. С учетом данного факта, ожидания ЦБ относительного годового объема вывоза капитала скорректировались до \$50 млрд, при этом фактическое значение показателя по итогам года может превысить указанный прогноз, что скажется на основных секторах экономики.

Совокупный показатель инвестиций в недвижимость России в I пол. 2019 года составил 78 млрд руб., на 4% выше, чем за аналогичный период годом ранее. Несмотря на такое несущественное повышение, до конца года мы ожидаем ряд крупных, в том числе портфельных сделок, что станет основным фактором увеличения годового объема инвестиций в недвижимость.

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



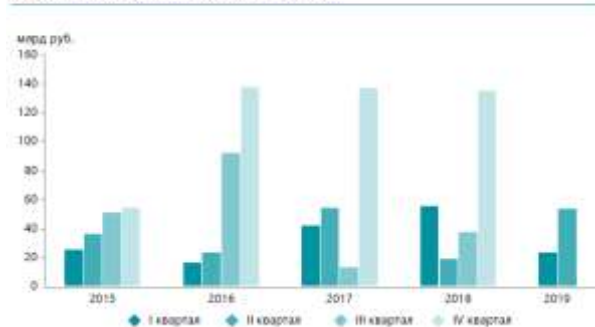
Источник: Knight Frank Research, Центральный Банк РФ, 2019

Общие показатели



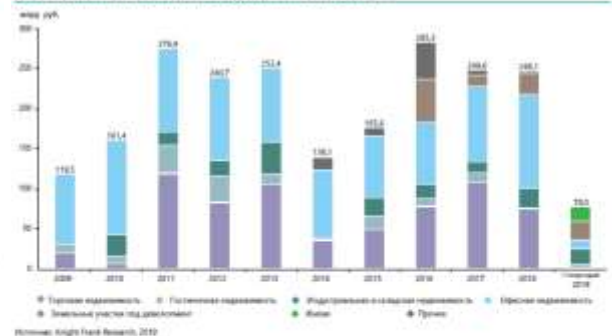
Источник: Knight Frank Research, 2019

Квартальная динамика объемов инвестиций



Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



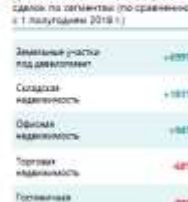
Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с I полугодием 2018 г.)



Источник: Knight Frank Research, 2019

Динамика инфляции и ключевой ставки

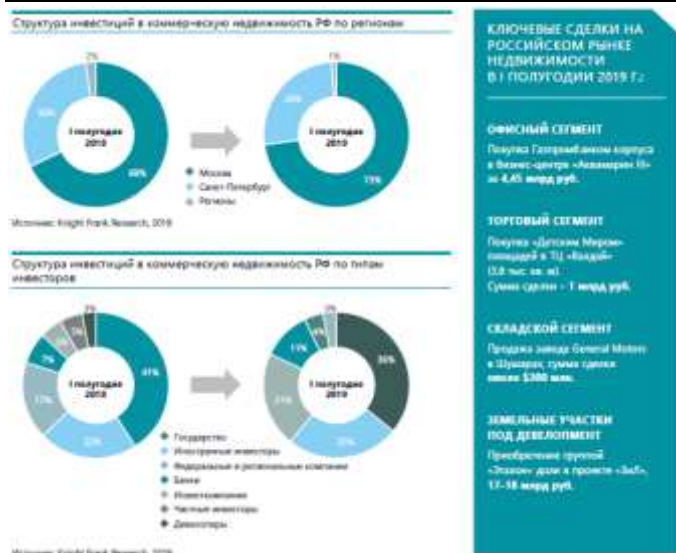


Источник: Центральный Банк РФ, 2019



Как и в предыдущие три года, ожидается что основная доля годового объема инвестиций в недвижимость России придется на вторую половину года. Учитывая прогнозируемый объем инвестиций на уровне 260-280 млрд руб., во второй половине года нас ждет ряд крупных сделок на общую сумму около 200 млрд руб.

Структура спроса со стороны инвесторов в первой половине 2019 года претерпела существенные изменения: офисный сегмент потерял лидерство, а наибольшая доля инвестиций пришлась на земельные участки под девелопмент. Совокупный объем инвестированных в сегмент земельных участков средств составил почти 24 млрд руб., а доля в общем объеме инвестиций I полугодия – 31%. Объем инвестиций в этот сегмент уже приблизился к прошлогоднему годовому результату (28 млрд руб.) Среди наиболее значимых сделок, повлиявших на лидерство этого сектора, стало приобретение группой «Эталон» прав на реализацию проекта в рамках комплексного освоения территории Завода имени Лихачева. Индустриальная и складская недвижимость вышла на второе место по объему инвестированных средств, тем не менее только за счет одной крупной сделки в этом сегменте – продажи завода «General Motors» в Санкт-Петербурге инвесторам из Белоруссии. Доля этого сектора составила 25% против 5% в I полугодии 2018 г. Тройку лидеров замыкает относительно новый сегмент для инвестиций – инвестиции в жилые проекты для дальнейшей реализации и сдачи в аренду. Несомненно, схожие транзакции совершались и ранее, однако на текущий момент можно констатировать факт их закрепления в качестве инвестиционных инструментов. Так, «Альфа-Групп» приобрел строящийся жилой комплекс «Prime Park» на Ленинградском проспекте, а «ДОМ.РФ» площади в ЖК «Сердце Столицы» и «Level Амурская» для дальнейшего формирования своего портфеля арендного жилья. На офисы за период пришлось 14% инвестиций (снижение на 18 п.п. г/г), на гостиничную недвижимость – 5% (увеличение на 3 п.п. г/г), а на торговую – 2% (снижение на 53 п.п. г/г).



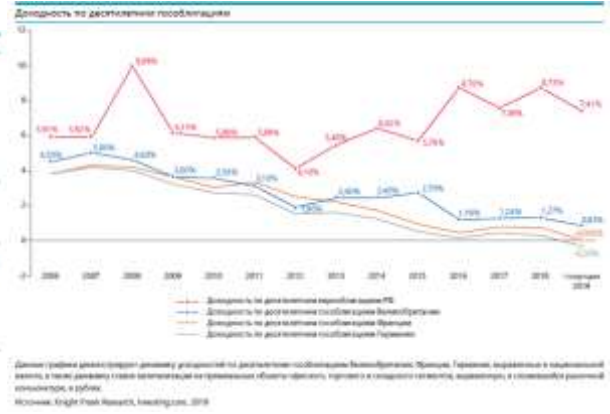
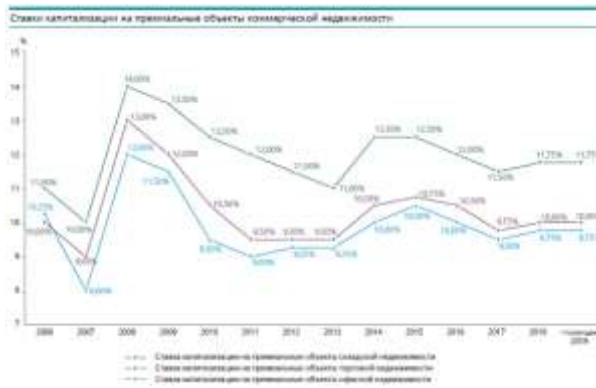
Географическая сегментация инвестиций в недвижимость в целом соответствует структуре, зафиксированной по итогам I полугодия 2018 г. В недвижимость Москвы было инвестировано 73%, на 5 п. п. больше, чем годом ранее. В Санкт-Петербурге доля составила 26%, на 4 п. п. меньше. Лишь 1% инвестиций пришелся на крупные региональные центры, среди которых оказались Воронеж и Нижний Новгород. По итогам года ожидается сохранение такого распределения спроса.

Учитывая существенный рост сделок с земельными участками под девелопмент, наиболее активными инвесторами стали девелоперы, на которые пришлось 36% объема инвестированных средств. Как и в 2018 г. в целом, в I полугодии иностранные инвесторы сохранили второе место и практически идентичную долю в 25%. Инвесткомпания заняли третье место с долей 21%.

В I полугодии 2019 г. доля российских инвесторов в структуре общего объема инвестиций составила 70% против 49% по итогам I полугодия 2018 г. Несмотря на снижение доли иностранных инвесторов, по итогам года ожидается сохранение структуры I полугодия текущего года, таким образом их доля по итогам года останется на уровне около 30%, что в целом соответствует картине 2018 г. Иностранные инвесторы представлены в I полугодии всего двумя странами – Белоруссией и Мальтой.

Ставки капитализации

Ставки капитализации за последние шесть месяцев не претерпели изменений. По итогам I полугодия 2019 г. диапазон ставок капитализации на первоклассные активы составляет в офисном сегменте 9,50–10,00%, в торговой недвижимости – 9,75–10,25%, в складской и индустриальной недвижимости диапазон составляет 11,50–12,00%.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽10,8 млрд = ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽1,8 млрд = СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0% = СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽1,5 млрд = ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽0,8 млрд = СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,75–10,25% = СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

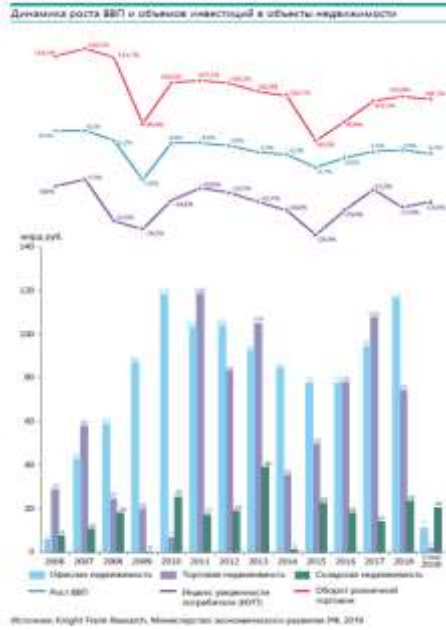
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

₽19,7 млрд = ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

₽9,8 млрд = СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,5–12,0% = СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Источники: по сравнению с показателями I квартала 2018 г.
↑ — увеличение, ↓ — снижение



5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 5 аналогов, с датой предложения – Ноябрь 2019 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 3. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата предложения		ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.
Источник информации		Praedium 8-910-240-22-37	8-985-926-41-84	8-985-910-29-39	8-916-991-02-09	CITY 8-985-870-63-29
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/220939574/	https://www.cian.ru/sale/commercial/212175935/	https://www.cian.ru/sale/commercial/219763165/	https://www.cian.ru/sale/commercial/216015705/	https://www.cian.ru/sale/commercial/219333470/
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 51А/9	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 42	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 9/28С3	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 1С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., вл5
Этаж расположения	1 этаж - 145,3 кв. м., подвал - 95,8 кв.м.	4 этаж	6 этаж	цоколь	2 этаж	4 этаж
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	241,1	343,7	34,1	73,0	70,1	80,0
Стоимость, руб.		80 760 000	8 130 000	18 000 000	17 000 000	20 500 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		234 972,36	238 416,42	246 575,34	242 510,70	256 250,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		234 972,36	238 416,42	246 575,34	242 510,70	256 250,00

Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		234 972,36	238 416,42	246 575,34	242 510,70	256 250,00
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		234 972,36	238 416,42	246 575,34	242 510,70	256 250,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		234 972,36	238 416,42	246 575,34	242 510,70	256 250,00
Поправка на торг, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210 770,21	213 859,53	221 178,08	217 532,10	229 856,25
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210 770,21	213 859,53	221 178,08	217 532,10	229 856,25
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210 770,21	213 859,53	221 178,08	217 532,10	229 856,25
Поправка на этаж расположения, %		13,4%	13,4%	18,0%	13,4%	13,4%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		239 013,42	242 516,71	260 990,13	246 681,40	260 656,99
Поправка на площадь объекта, %		3,5%	-17,3%	-10,9%	-11,3%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		247 378,89	200 561,32	232 542,21	218 806,40	234 330,63
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		247 378,89	200 561,32	232 542,21	218 806,40	234 330,63
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		247 378,89	200 561,32	232 542,21	218 806,40	234 330,63
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		247 378,89	200 561,32	232 542,21	218 806,40	234 330,63
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		247 378,89	200 561,32	232 542,21	218 806,40	234 330,63
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		224 822				

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения составляет 224 822 руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $224\ 822 * 241,1 = 54\ 204\ 584$ руб.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

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

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 168, скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,3%.

Тип и назначение

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

Местоположение и доступность

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

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен: 1 этаж - 145,3 кв.м., подвал – 95,8 кв.м.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 113: матрицы коэффициентов.

Таблица 4. Матрица коэффициентов на этаж расположения г. Москва (цены/арендные ставки)

Этаж расположения		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

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

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

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

K – корректировка на вид использования;

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

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

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

Таблица 5. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №4
Распределение площадей						
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	241,1	343,7	34,1	73,0	70,1	80,0
Подвал	95,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	73,0	0,0	0,0
1 этаж	145,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше	0,0	343,7	34,1	0,0	70,1	80,0
Соотношения удельных цен						
подвал / 1 этаж				0,71		
0,75				0,75		
0,78				0,78		
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,8848	0,7800	0,7800	0,7500	0,7800	0,7800
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	13,4%	13,4%	18,0%	13,4%	13,4%

Источник: Расчеты оценщика

Площадь объекта

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 96: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 6. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

Площадь, кв.м.		г. Москва (цены)							
		Аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,88	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» рисунок 50: Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,5458 * (\text{Площадь объекта})^{-0,097}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 7. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	241,1	343,7	34,1	73,0	70,1	80,0
Коэффициент на площадь	0,908	0,877	1,098	1,020	1,024	1,011
Корректировка на площадь, %		3,5%	-17,3%	-10,9%	-11,3%	-10,1%

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

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

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 241,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 29 ноября 2019 г., округленно составляет, с НДС:

54 204 584

(Пятьдесят четыре миллиона двести четыре тысячи пятьсот восемьдесят четыре) руб.

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

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

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

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

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

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 8. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата предложения		ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.
Источник информации		Интерком-Недвижимость	Вертикаль 8-985-351-58-03	ШКОМ Агентство недвижимости +7 926 212-27-53	Herzen Capital Агентство недвижимости +7 499 110-52-99	Rentavik Real Estate 8-915-082-91-06
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/205432973/	https://www.cian.ru/rent/commercial/214467587/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168595837/	https://www.cian.ru/rent/commercial/221871055/	https://www.cian.ru/rent/commercial/220960176/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., вл5	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Большой Толмачевский пер., 16	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 18С3	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 19
Этаж расположения	1 этаж - 145,3 кв. м., подвал - 95,8 кв.м.	1 этаж	Первый этаж - 159 кв. м, подвал - 95 кв.м.	3 этаж	3 этаж	1
Арендные площади, кв.м.	241,1	54,0	254,0	85,5	230,0	115,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		36 000,00	39 685,00	38 000,00	30 000,00	46 330,00
НДС		Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		36 000,00	39 685,00	38 000,00	30 000,00	46 330,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 000,00	39 685,00	38 000,00	30 000,00	46 330,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 000,00	39 685,00	38 000,00	30 000,00	46 330,00
Поправка на торг, %		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 688,00	36 033,98	34 504,00	27 240,00	42 067,64
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 688,00	36 033,98	34 504,00	27 240,00	42 067,64
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 688,00	36 033,98	34 504,00	27 240,00	42 067,64
Поправка на этаж расположения, %		11,5%	-0,8%	13,4%	13,4%	-11,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 447,12	35 745,71	39 127,54	30 890,16	37 229,86
Поправка на площадь объекта, %		-14,8%	0,6%	-10,5%	-0,5%	-7,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 052,95	35 960,18	35 019,15	30 735,71	34 400,39
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 052,95	35 960,18	35 019,15	30 735,71	34 400,39

Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 052,95	35 960,18	35 019,15	30 735,71	34 400,39
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 052,95	35 960,18	35 019,15	30 735,71	34 400,39
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 052,95	35 960,18	35 019,15	30 735,71	34 400,39
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		33 192,00				

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 – Ноябрь 2019 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 168, скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет - 9,2%.

Скидка на тип и назначение объекта

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

Местоположение и доступность

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

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

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен: 1 этаж - 145,3 кв.м., подвал – 95,8 кв.м.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 113: матрицы коэффициентов.

Таблица 9. Матрица коэффициентов на этаж расположения г. Москва (цены/арендные ставки)

Этаж расположения		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

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

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

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

K – корректировка на вид использования;

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

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

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

Таблица 10. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Распределение площадей						
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	241,1	187,6	254,0	85,5	300,0	115,0
Подвал	95,8	133,6	95,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	145,3	54,0	159,0	0,0	0,0	115,0
2 этаж и выше	0,0	0,0	0,0	85,5	300,0	0,0

Соотношения удельных цен						
подвал / 1 этаж	0,71					
цоколь / 1 этаж	0,75					
2 этаж и выше / 1 этаж	0,78					
Расчет корректировки						
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,885	0,793	0,892	0,780	0,780	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	11,5%	-0,8%	13,4%	13,4%	-11,5%

Источник: Расчеты оценщика

Площадь объекта

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 100: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 11. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м.		Аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» рисунок 58: Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,4756 * (\text{Площадь объекта})^{-0,107}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь	241,1	54,0	254,0	85,5	230,0	115,00
Коэффициент на площадь	0,820	0,963	0,816	0,917	0,825	0,888
Корректировка на площадь, %		-14,8%	0,6%	-10,5%	-0,5%	-7,6%

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений расположенных на 1 этаже составляет: **33 192,00 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 241,1 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 33\ 192,00 \times 241,1 = 8\ 002\ 590,60 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 3 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 12,1%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

платы. Коэффициент недобора платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 8\,002\,590,60 \times (1 - 12,1\%) = 7\,034\,277,14 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

- расходы на управление объектом;

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 13 - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,9%.

Учитывая, что потенциальный валовой доход равен 8 002 590,60руб., операционные расходы составят: 8 002 590,60руб / 100 x 17,9 = 1 432 463,72 руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 13. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	33 192,00
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду,	241,1
Потенциальный валовой доход, руб.	8 002 590,60
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,1%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,1%
Действительный валовой доход, руб.	7 034 277,14
Операционные расходы, руб.	1 432 463,72
Чистый операционный доход, руб.	5 601 813,42

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **5 601 813,42 руб.**

9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

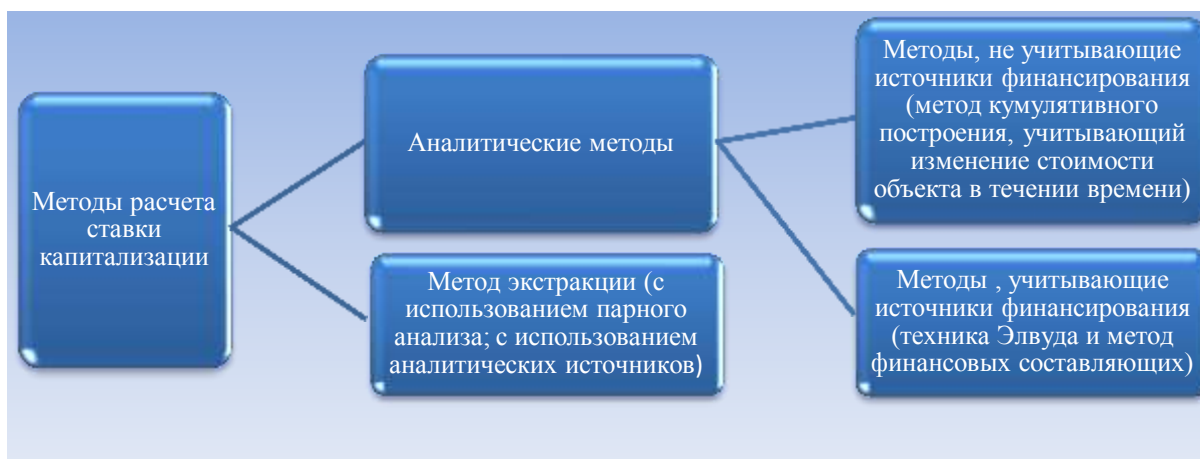
При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = CF_{t+1} \div i_{t+1}, \text{ где:}$$

- C — стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;
- CF_{t+1} — чистый операционный доход от недвижимости;
- i_{t+1} — ставка капитализации.

В нижеприведенной таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 1. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

Вывод: Методы, учитывающие соотношение собственных и заемных средств при покупке объекта, являются специфическими и в данном случае не применимы в связи с отсутствием информации о том, как приобретался объект недвижимости и отсутствием обременений на дату оценки в виде ипотеки. Метод кумулятивного построения основан на субъективных оценках и применяется в случаи отсутствия рыночных данных о ставке капитализации. Учитывая наличие аналитической информации о ставке капитализации офисных объектов в Москве, Оценщик использовал аналитический метод.

Ставка капитализации берется на основании данных опубликованных основными консалтинговыми агентствами. Согласно обзору рынка, представленного в разделе 4 Отчета, ставка капитализации для офисных помещений составляет 10,5%, ставка капитализации для торговых помещений составляет 11,0. Учитывая, что объектом оценки является торгово-офисное помещение (помещение свободного назначения), оценщик в расчетах использовал среднее значение ставок капитализации составляющую 10,75%.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **10,75%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$С_{\text{ед. об.}} = 5\,601\,813,42 / 10,75\% = 52\,109\,892 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 241,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 29 ноября 2019 г., округленно составляет, с НДС:

52 109 892

(Пятьдесят два миллиона сто девять тысяч восемьсот девяносто два) руб.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 14. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат, руб. с НДС
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	54 204 584
3	Доходный подход	52 109 892

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

Оценка справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий и поведение инвестора. Данные, на которых основывается затратный подход, являются несколько устаревшими и не отражают реальную рыночную ситуацию. Также затратный подход не способен в полной мере учитывать конъюнктурные колебания и основной фактор – местоположение объекта. 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 справедливой стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется 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 справедливой стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице.

Таблица 15. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

Наименование	Значение, руб. с НДС:	Весовой коэффициент	Средневзвешенное Значение, руб. с НДС:
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	54 204 584	0,5	27 102 292
Результат, полученный в рамках доходного подхода	52 109 892	0,5	26 054 946
Согласованное значение справедливой стоимости			53 157 238

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 241,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1 по состоянию на 29 ноября 2019 г., округленно составляет, с НДС:

53 157 000

(Пятьдесят три миллиона сто пятьдесят семь тысяч) рублей.

Оценщик



_____/ Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



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

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 362/23 Листер -
по состоянию на 29.07.2008 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00021368		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Пятницкая ул.		
Дом	9/28	Корп.	1
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	966,6	Количество квартир	4
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	73,3	Материал стен	кирпичный
	56,1	Год постройки	1904
лестничных клеток	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
технического подполья	-	Подземных этажей	1
технического этажа	-		
вент. камер	-		
других помещений	17,2	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	210,8
Площадь застройки (кв.м.)	432	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	376,0	Нежилая площадь (кв.м.)	423,3
		в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	-



02 10 09 0034917

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Рогожин Андрей Станиславович - по свидетельству 256,0 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-присоединенное	Встроенное		
присоединенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	241,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	241,1
Жилая площадь (кв.м.) в жилых помещениях	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Начальник ТБТИ **Дауд Валентина Ивановна**
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы
Н.И. Курочкина 13.05.2009

Исполнитель **Тетлюк Г.А.** 13.05.2009



ИНЖЕНЕР-ЭКСПЛИКАТОР
СМИРНОВА, М.А.



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

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

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

13.05.2009г. № 209282

на № _____ от _____

В ответ на Ваш запрос сообщаем, что по данным технического учета на
дату последнего обследования 07.02.2006 г. площадь

- помещения № Ц, расположенного в подвальном этаже здания
- помещения № И, расположенного на 1 этаже здания

по адресу: Пятницкая ул., 9/28, стр. 1 составляет 241,1 кв. м.

По данным технического учета по состоянию на дату 03.07.2001 г.
площадь данного объекта составляла 258,0 кв. м.

Изменение площади произошло в результате:

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение
на произведенную перепланировку в БТИ не предъявлено)

Начальник БТИ «Центральное»



Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москва

Курочкина Н.И.

Распорядитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Кузнецова Т. В.

Исполнитель: Фалеева Т.А.

ЛННЖТФФ
А.Т. Звонков

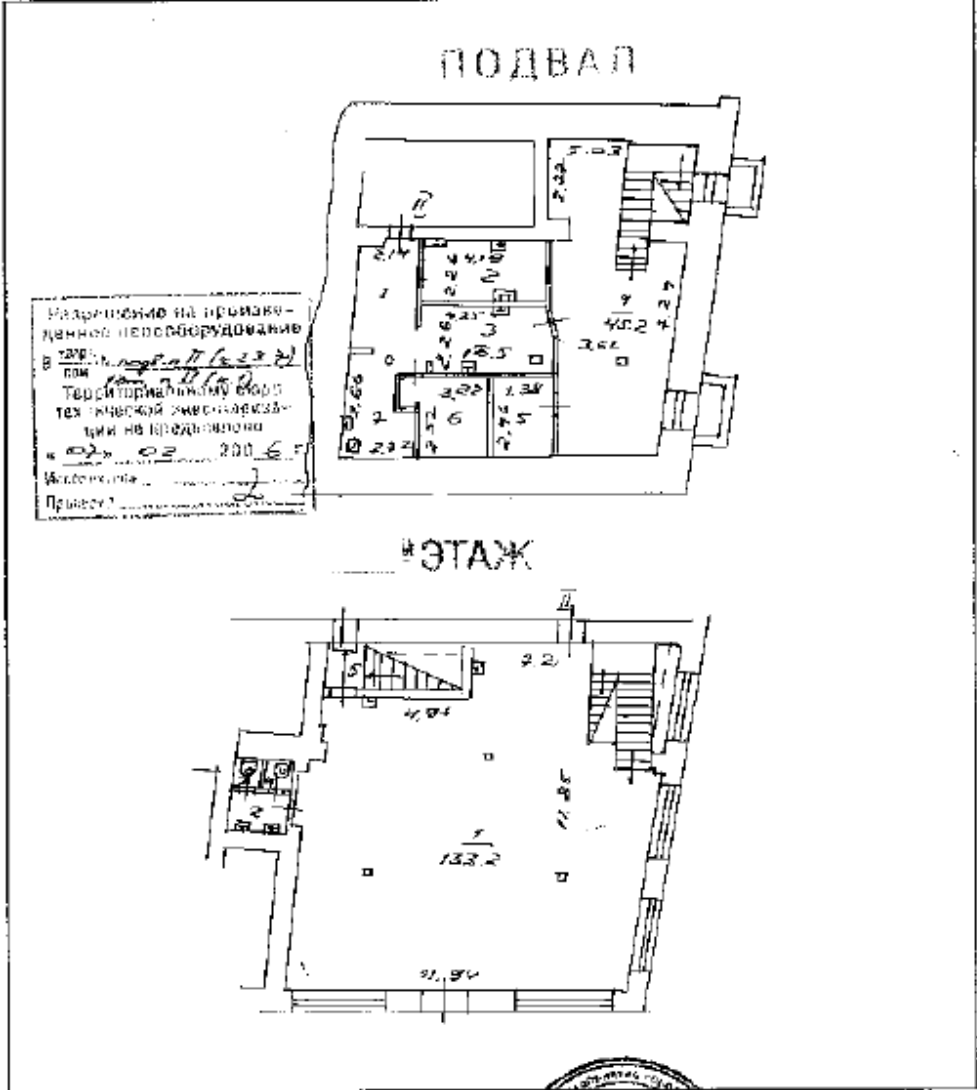


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ**

Лист № 2, всего листов 2

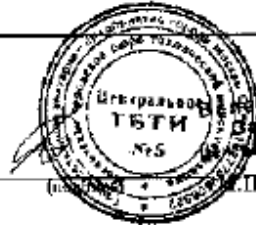
Кадастровый номер: _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 362/23 (00021304-0006; 0001)

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное
лицо)
(согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости)



Д.В.У.Д.
Иванов Иван Иванович
г. Москва

(подпись) _____ (визитка, фамилия)

Центральное ТЭИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Пятницкая ул., 9/28, стр.1

стр. 1

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 7.02.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Акт Мосжилнадзора

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 8.07.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
п	1	коридор	9,2		9,2				291
	2	мужская	9,3	9,3					
	3	цех	10,5	10,5					
	4	зал обеденный	45,2	45,2					
	5	кабинет	4,9	4,9					
	6	склад	7,3		7,3				
	7	цех	9,4	9,4					
Итого			95,8	79,3	16,5				
---Нежилые помещения всего			95,8	79,3	16,5				
в т.ч. Торговые			95,8	79,3	16,5				

Помещение N II Тип: Торговые

Последнее обследование 7.02.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

Акт Мосжилнадзора

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме

от 8.07.2005

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	1	зал обеденный	133,2	133,2				336	
	2	уборная	2,5		2,5				
	3	уборная	1,0		1,0				
	4	уборная	1,0		1,0				
	5	лестница	7,6		7,6				
Итого по помещению			145,3	133,2	12,1				
---Нежилые помещения всего			145,3	133,2	12,1				
в т.ч. Торговые			145,3	133,2	12,1				



02 10 09 0034914

По адресу: Пятницкая ул., 9/28, стр.1

стр. 2

Итого	241,1	212,5	28,6				
---Нежилое помещение всего	241,1	212,5	28,6				
в т.ч. Торговые	241,1	212,5	28,6				

Экспликация на 2 страницах

13.05.2009 г.

Исполнитель

Теплюк Г.А.

92 10 209282

ИНЖЕНЕР-ЭКСПЛИКАТОР
СМИРНОВА, М.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/220939574/>

Офис (В), 343,7 м²

в административном здании на ул. Большая Полянка, 51А/9+
Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 51А/9. На карте
Добрынинская - 5 мин. пешком Октябрьская - 7 мин. пешком Ж. Полянка - 7 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [✖](#) [Показать карту](#)



343,7 м² 4 из 8 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагается на продажу офисное помещение с отдельной в БЦ класса В площадью 343,7 кв.м (4 этаж). До здания 7 минут пешком от стан. Полянка.
-Операционные расходы включены в арендную ставку
К услугам арендаторов - центральное кондиционирование, охрана, интернет, телефония.
Провайдер: МГТС.

80 760 000 Р ↑ ↓

234 972 Р за м²

✓ ИРБ:

Pradium

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

Есть 10 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Статус: **Отдел офисной недвижимости**

Нет ошибок



Аренда помещений от 40 000 руб./мес. от 24 м²
Помещение на первом этаже. Свободная планировка. Полы под ковролин. Витражи. Высокие потолки. Помещение на 2 линии. Индивидуальный трафик. Бизнес-центральный район.
+7 (495) 124-55-79

Застрахован ООО «АЭП». Прямая декларация на сайте [mosca2020.ru](#)



ИЖК Бизнес-класс «Pradium» Юго-западный.
Последние помещения под ремонт по выгодной цене! Засильный доступ от ТТК и СК. Низкая аренда. В-ноябрь аренда до 15%
+7 (495) 181-47-26

Застрахован АО «НПО». Акция до 30.11.2019, гудвиллности не обещаются. Прямая декларация на сайте [mosca2020.ru](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/212175935/>

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 42. На карте

Ж. Полянка - 1 мин. на транспорте Октябрьская - 1 мин. на транспорте

Добрынинская - 1 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [✖](#) [Показать карту](#)



34,1 м² 6 из 6 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Продано светлое помещение, состоящее из 2 комнат. Можно сделать одно открытое пространство, стена между не несущая. В здании круглосуточная охрана, пропускной режим, широкая презентабельная типовная для центра входная группа, лифт. После ремонта.

8 130 000 Р ↑ ↓

236 417 Р за м²

Павел Мельников

Есть 1 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Бизнес-центр DM Tower
Выгодное расположение в концентрической недвижимости. Окупаемость 5 лет, доходность 17%
+7 (495) 021-12-64

Застрахован «АР Пространство». Прямая декларация на сайте [mosca2020.ru](#)



ИЖК «Резиденция Архитекторов»
Офисы от 40 до 2000 м². Двухэтажные лобби. Паркин. ЦАО. Бизнес-район. Подберем подходящий вариант!
+7 (495) 182-09-02

Застрахован АО «НПО». Прямая декларация на сайте [mosca2020.ru](#)



Технопарк Ревизор
Плоская промышленно-офисная и офисная помещения в Мэдленд.
+7 (495) 152-84-21

Застрахован «АР Пространство». Технопарк «Ревизор». Прямая декларация на сайте [mosca2020.ru](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/219763165/>

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 9/28С3 На карте
 Новокосинская - 4 мин. пешком Третьяковская - 7 мин. пешком Ж. Полновд - 16 мин. пешком

18 000 000 Р +
246 576 руб за м²

ИМО:
Никола Владимир
 1.0 ★★★★★ 1 этаж
 Опыт работы с 2009 года
 Еще 14 объектов

[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

ИЖК бизнес-класса «Иллюзия»
 Бизнес-класс
 Широкий выбор помещений под детские центры, школы! Панорамные окна!
 Лучшие кредиты: 8 ноября ставка до 10%
 +7 (495) 383 40 38

Бизнес-центр DM Tower
 Выгодная инвестиция в коммерческую недвижимость. Окупаемость 3 лет, доходность 17%
 +7 (495) 621 12 44

Технопарк Речная
 Продажа производственно-офисных и

73 м² Площадь
-1 из 5 Этаж
Свободно Помещение

Назначение: гардерб, выкатка, шоурум, мастерская, кальманка, италия одежды, фитостудия, парикмахерская, фитнес, школа, зал, цветы, выставка, цех, ломбард, гостиница, востел, кондитерская
 Продается помещение свободного назначения. Полуподвал. Помещение в собственности. Один взрослый собственник. Быстрый вывод на слепку. Цена 18000000 руб

<https://www.cian.ru/sale/commercial/216015705/>

в торгово-офисном комплексе на ул. Кожовинская, 1С1
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожовинская ул., 1С1 На карте
 Павелецкая - 3 мин. пешком Ж. Серпуховская - 14 мин. пешком

17 000 000 Р +
242 511 руб за м²

ИМО:
Варвент
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Еще 12 объектов

[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

Горно-Помещный от 7,3 млн руб. От 41,5 кв. м
 Огнестойкий вход. Выборы. Быстрое получение. Ставка до 10%
 +7 (495) 126 55 49

ИЖК -Резиденция Архитекторов
 Ручей от 72 до 918 кв. м. Высший элитарный класс. Лучшие кредиты: 8 ноября ставка до 10%. Подбор помещений в аренду!
 +7 (495) 382 08 00

Технопарк Речная
 Продажа производственно-офисных и


70,1 м² Площадь
2 из 7 Этаж
Свободно Помещение
В Класс

Предлагается в продажу помещение, в административном здании, кабинетная планировка, вентиляция, кондиционирование, с/у, есть парковка. Удаленность от метро Павелецкая - пять минут пешком. Административное здания расположено на первой линии домов, вход со двора, высокие потолки.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/219333470/>

Новокузнецкая · 2 мин. пешком

Избранное · Поделиться · Помолчать



10 фото

80 м²
Площадь

4 из 4
Этажи

Свободно
Помещение

Продается офис с арендаторами.
4 этаж в отдельно стоящем здании, 2 минуты от метро Новокузнецкая.
Здание охраняемое, своя парковка, въезд со шлагбаумом. Арендный поток 195 тысяч в месяц. Окупаемость 8 лет. Звоните! Цена обсуждается!

Номер объекта: 1/346346/1515

20 500 000 Р

256 200 Р за м²

ИКС CITY
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Есть 165 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Ванюши Ретель
Полное производственно-складское и офисное помещение в Мэрино
+7 (495) 352-84-25

Застройщик: ИР-Проекты, Технопарк «Лаванды», Проектная декларация на сайте застройщика

Продажа помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м
Средний этаж, Витрины, Высокие потолки, Скидки до 10%
+7 (495) 326-55-49

Срок действия акции до 30.11.2019. Удобство на сайте: www.4321.ru, www.4321.ru, www.4321.ru, www.4321.ru, www.4321.ru, www.4321.ru, www.4321.ru, www.4321.ru, www.4321.ru, www.4321.ru

Бизнес-центр DM Tower
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 8 лет, доходность 17%.

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/205432973/>

Офис, 54 м²

Москва ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Озданка 8/1С1

Третьяковская - 8 мин. пешком

54 м²
Площадь

1 из 4
Этажи

Свободно
Помещение

НАТАЛЬЯ Прямая аренда офиса площадью 54 кв.м. Помещение находится в рабочем состоянии. Рабочие площади расположены на 1 этаже, всего в здании 2 этажа, является собственником по адресу: Москва, ЦАО, улица Большая Озданка, д. 8/1 с 1, 5 минут пешком от метро Третьяковская. Помещение представляет собой открытое пространство. Для поступления свежего воздуха и обеспечения нормального микроклимата установлена вентиляция. Договор аренды: Оперативный lease.

Показать информацию

Условия сделки

Условия сделки	Цена	Тип аренды	Прочие Аренда
Цена	135 000 Р/мес.	Тип аренды	Прочие Аренда
Срок	30 000 Р за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Возврат от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

135 000 Р/мес.

30 000 Р за м² в год

ИКС ИКС
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Есть 490 объектов

Ванюши Ретель
Полное производственно-складское и офисное помещение в Мэрино.
+7 (495) 352-84-25

Застройщик: ИР-Проекты, Технопарк «Лаванды», Проектная декларация на сайте застройщика

Аренда помещений от 40 000 руб./мес. от 36 м²
Помещение на первом этаже. Свободное планировка. Места под вывески. Витрины. Высокие потолки. Помещение на 1 этаже. Современный дизайн. Многоуровневый район.
+7 (495) 326-55-49


Застройщик: ООО «А321». Производственная декларация на сайте www.a321.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/214467587/>

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полная, 3/9

М Полная <1 мин. пешком Третьяковская <5 мин. пешком М Боровицкая <1 мин. пешком

[Помалиться](#)



20 фото

от 70 до 254 м² 1 из 7 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Азия. Прямая аренда помещения свободного назначения, общей площадью 254 кв.м. Первый этаж - 159 кв. м, подвал - 95 кв.м. Помещение находится на 1-ой линии, в пешей доступности от метро Полная (700 м). В помещении есть 3 комнаты, предназначенных под офисы, 1 кофевая точка и запасной выход. Витринные окна на фасаде здания, так же есть возможность повесить свою вывеску, для привлечения клиентов. Идеально подойдет под магазин, торговое помещение, салон красоты, барбершоп, шоурум. По всем дополнительным вопросам звоните прямо сейчас!

от 192 914 до 700 000 Р/мес.

33 071 Р за м² в год

ВЕРТИКАЛЬ
Агентство недвижимости
Есть 744 объекта

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Анна Гаденкасумова
Нет отзывов

ЖК «Резиденция Архитекторов»
Офисы от 40 до 3500 м² Двухэтажные лобби Паркинг ЦАО, Басманный район. Подборен подходящий вариант! +7 (495) 182-09-02
[Застройщик АО «ИИЭ» - Проектная декларация на сайте застройщика.ru](#)

ЖК бизнес-класса «Резиденция Наполеонов»
Последние помещения под аренду по выгодной цене! Удобный доступ от ТТК и СМ. Выездные арендаторы. В ноябре скидки до 10% +7 (495) 181-47-26
[Застройщик АО «ИИЭ» - Проектная декларация на сайте застройщика.ru](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/168595837/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/168595837/

ЦИАН [Аренда](#) [Продажа](#) [Услуги](#) [Квартиры](#) [Ипотека](#) [Ипотека](#) [Ипотека](#)

30 мая 2018 [Дублировать объявление](#)


Офис (В+), от 33 до 123,4 м²

в Бизнес-центре «Басманный» (ул. Большая Полная, 3/9)

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Большая Полная, 3/9, 1-й этаж

Третьяковская <4 мин. пешком М Полная <5 мин. пешком М Боровицкая <1 мин. пешком

[Написать письмо](#)



33 фото

Площадь Этаж Помещение Вид

от 33 до 123,4 м² 3 из 3 Свободно В+

Помещение расположено в современном бизнес-центре. Предлагается в аренду офисное помещение 123,4 кв.м. в помещении. Просторно, светло, удобный вход. Работают кондиционер системы. Для удобства клиентов оборудованная, современная парковка. В здании выходы НДС, автомобильная парковка, круглосуточная охрана, аварийные службы (пожарная, полиция). Самый центр Москвы.

от 104 500 до 390 767 Р/мес.

33 000 Р за м² в год

ШКОМ
Агентство недвижимости
Есть 1 объект

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Аренда офиса (В+)
Офис в современном бизнес-центре, оборудованном для работы. Удобное расположение. Контакт: +7 (495) 212-27-53

Помещение недвижимости в ЦАО
Помещение в ЦАО, 2-й этаж. Современное, оборудованное. Контакт: +7 (495) 181-47-26

Офис в бизнес-центре
В центре Москвы, в бизнес-центре. Контакт: +7 (495) 181-47-26

<https://www.cian.ru/rent/commercial/221871055/>

Офис (В+), 230 м²

в бизнес-центре «Каддашевская Слобода (32/2ст)»

Москва, ЦАО р-н Якиманка, Каддашевская наб., 32/2С1

Третьяковская - 5 мин. пешком Новорусская - 5 мин. пешком Полная - 13 мин. пешком

230 м² **3 из 3** **Свободно** **В+**
Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагаем в аренду офисный блок 232 кв.м. на 3 этаже по адресу Каддашевская наб., д. 32/2 строение 1. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Третьяковская несколько минут пешком. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план распада ваших сотрудников. 2266

[Показать информацию](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Примечание
Цена	575 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 95 834 Р	Максимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	479 167 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	20 000 Р/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

575 000 Р/мес. +

30 000 Р за м² в год

ИМО:

Layton
Агентство недвижимости
Есть 379 объявлений



Аренда помещений от 7,2 млн руб. От 40,5 кв. м
Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%.
+7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте компании: www.layton.ru или по телефону: +7 (495) 126-55-69. Прямые договоры на сайте: www.layton.ru



Бизнес-центр DM Tower
Выгодные инвестиции в коммерческое
недвижимость. Окупаемость 5 лет,
доходность 17%.
+7 (495) 023-52-64

Застрахован «СР Промсервис». Прямые договоры на сайте: www.layton.ru



ЖК «Росдизайн Архитектура»
1,7 км. Лучший арендный бизнес.
«Супермаркет». Высокий пешеходный
трафик. Потолки от 4 м. Подвержен
напорный ветер! +7 (495) 182-09-02

Застрахован «СР ИПОС». Прямые договоры на сайте: www.layton.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/220960176/>

Москва, ЦАО р-н Якиманка, ул. Большая Поланка, 19 На карте
Поланка - 3 мин. пешком

[В избранное](#) [Показать фото](#) [Показать видео](#)



115 м² **1 из 5** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! АГЕНТАМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ. Помещение свободного назначения. 3 мин. пешком от м. Поланка. В аренду предлагается помещение свободного назначения на первой линии домов. Большая Поланка. Шагвая доступность от метро «Поланка»
В помещении 2 отдельных входа, витринные окна. Есть возможность размещения рекламы на фасаде здания. Высокий пешеходный и автомобильный трафик.
Высота потолков: 3,6 м.
Электрическая мощность: 25 кВт.
Количество этажей: 5; здание: жилое. Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие.
Инфраструктура: кафе, банк. Вакантные площадки. Этаж 1 - 115,9 м2.
Арендная ставка: 370 000 руб/мес. УСН. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Лот 34785.

370 000 Р/мес. +

38 609 Р за м² в год

ИМО:

Rentavik Real Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Есть 945 объявлений



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Аренда помещений от 40 000 руб./мес. от 26 м2
Помещение на первом этаже.
Свободная планировка. Лесты под
высоту. Витрины. Высокие потолки.
Помещение на 1. этаже. Интенсивный
трафик. Благоустроенный район.
+7 (495) 126-55-79

Застрахован ООО «ИПОС». Прямые договоры на сайте: www.rentavik.ru



Бизнес-центр DM Tower
Выгодные инвестиции в коммерческое
недвижимость. Окупаемость 5 лет,
доходность 17%.
+7 (495) 023-52-64

Застрахован «СР Промсервис». Прямые договоры на сайте: www.rentavik.ru



Коммерческая недвижимость в ЖК
«Новая Витрина»
Наилучшее здание. Стоимость от 7 млн.
От 50,2 кв. м. Скидка 10%. Высокие
потолки. Две пешеходные в подвале.
+7 (495) 306-47-69

Застрахован «Специализированный застройщик «Апрель». Прямые договоры на сайте: www.rentavik.ru или по телефону: +7 (495) 126-55-69. Подробности на сайте: www.rentavik.ru

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ


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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1272-07
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан (Ф.И.О. оценщика)
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома о профессиональном образовании)

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

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

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


Исполнительный директор НП АРМО
Должность оценочного лица
Петровская Е.В.

Москва



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

07.02.2019 №24-02/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Круглов Николай Терентьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

27.12.2007 г. за регистрационным № 862

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 07.02.2019

Дата составления выписки 07.02.2019

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

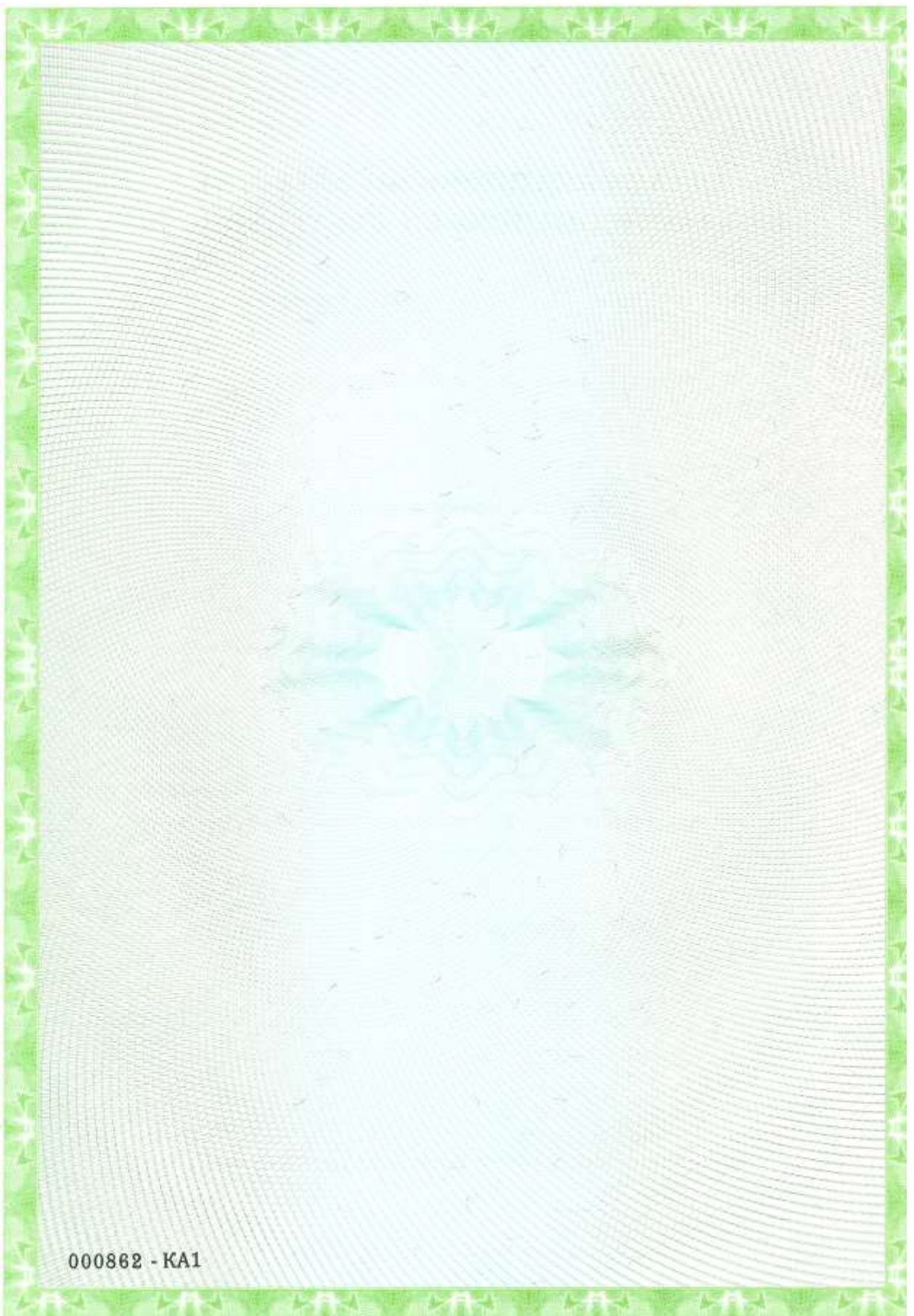
от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор

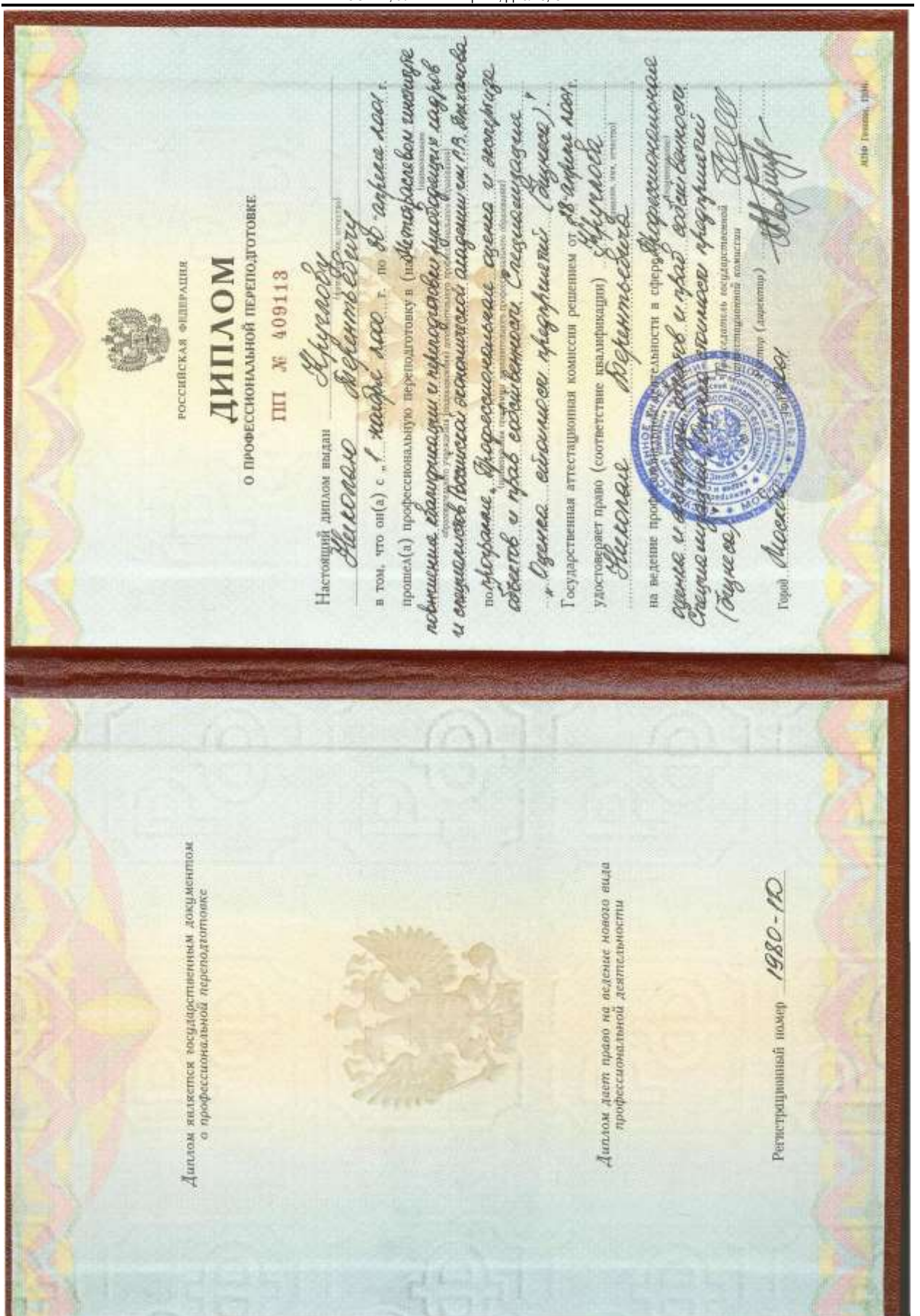
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.

АО «Обикс», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-003-ФНС РФ. Т3 № 741. Тел.: (495) 776-47-62, www.obiks.ru



000862 - КА1



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

**СТРАХОВАНИЯ 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	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г. по «17» июня 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.062019 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2893

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	
0,035% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2019 г. по «01» сентября 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

М.П. Д.Г. Пудан/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.