

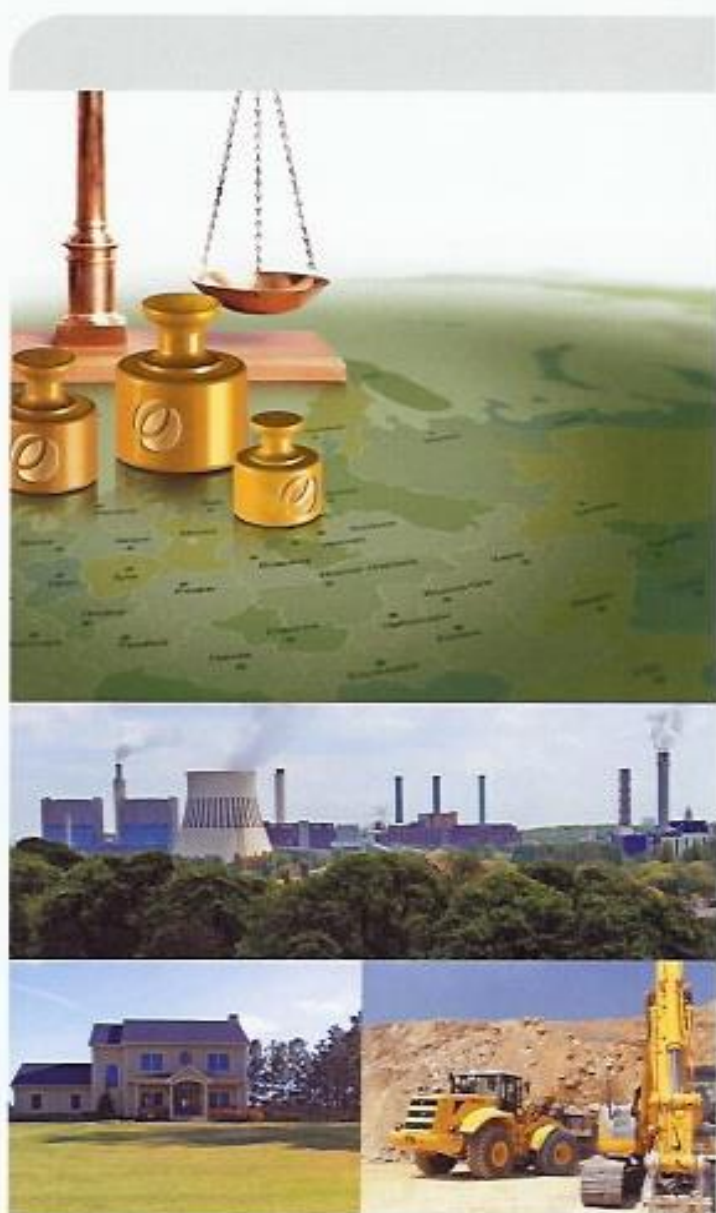


ОТЧЕТ №800-2720-6/2014-О/9

об оценке рыночной нежилого помещения общей площадью 241,1 кв.м., расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1, по
состоянию на 02 июня 2017 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



**МОСКВА
2017 г.**

ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

Уважаемый Андрей Сергеевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №5 от 29 мая 2017 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной 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 рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 02 июня 2017 г. округленно, составляет:

38 756 000

(Тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

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

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

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

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

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

Генеральный директор

05 июня 2017 г.

Слуцкий Д.Е.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	6
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	7
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ	8
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	14
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	14
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	17
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	18
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....	19
3.1.	ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СЕНТЯБРЕ 2016 ГОДА.....	19
3.2.	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	21
4.	РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.....	22
4.1.	ПРОДАЖА	22
4.2.	АРЕНДА	25
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	30
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	32
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	34
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	41
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	41
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	49
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	52
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	55
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	62
13.	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 1.1. 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 – 41 640 719 руб. Доходный подход – 35 871 415 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 241,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1 по состоянию на 02 июня 2017 г., округленно составляет:

38 756 000

(Тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №5 от 29 мая 2017 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 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	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	02 июня 2017 г.
Срок проведения оценки	С 02 июня 2017 г. по 05 июня 2017 г.
Дата составления отчета	05 июня 2017 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Сведения о страховании ответственности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 160F0B40R2046 от 30.05.2016 г., сроком действия с 18 июня 2016 г. по 17 июня 2017 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

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

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;
- печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;
- данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость»;
- информационные ресурсы сети INTERNET: www.appraiser.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, 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-AP 126863 от 23 мая 2014 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.
3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №5 от 29 мая 2017 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 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: 02 июня 2017 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 02 июня 2017 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.

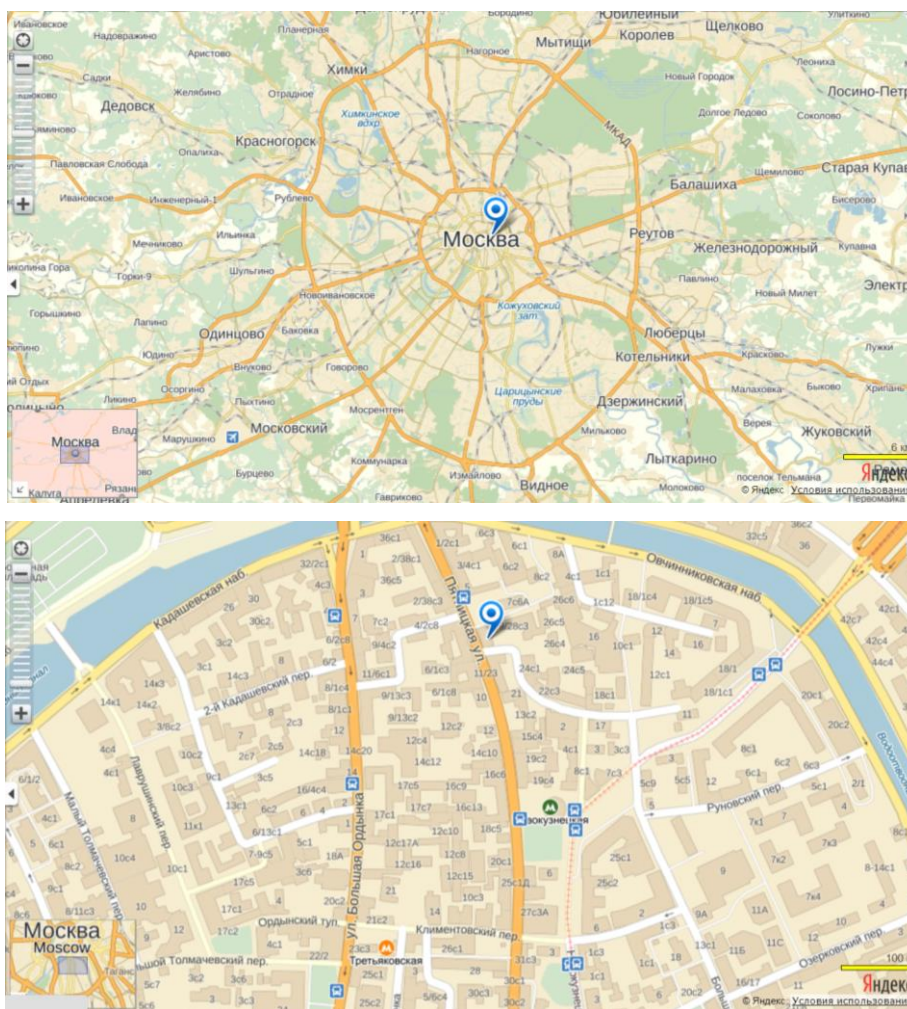


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

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,

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

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

Павла Андреева, Серпуховской площади, 1-муЩипковскому переулку, улицами Летниковской и Кожевнической, набережным Ратушской, Шлюзовой и Космодамианской.

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

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

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

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

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

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

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

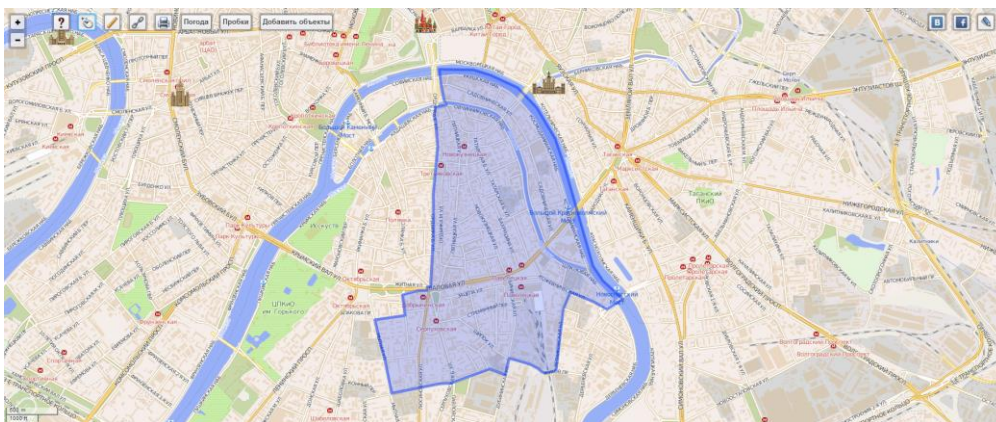


Рисунок 2.2. район Замоскворечье

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 2.1. 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 РОССИИ³

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

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

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

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

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

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

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

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

³ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/info/oper-10-2016.pdf
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45/itogi9mnth.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

4. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

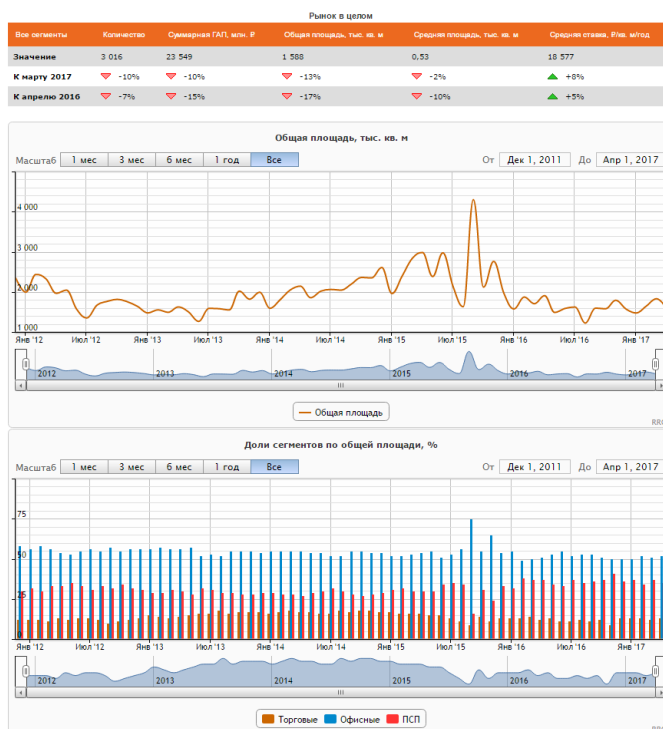
4.1. ПРОДАЖА⁴

В феврале на продажу предлагался 1 371 объект общей площадью 2 122 тыс. кв.м. и общей стоимостью 403 млрд. руб., что выше показателя января на 33% по количеству и на 61% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 14% и составила 189 939 руб./кв.м. Курс доллара в феврале снизился на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте цены выросли на 12%, составив 3 243 \$/кв.м.

Рост объема предложения в феврале был обусловлен увеличением рабочих дней по сравнению с январем, а рост цен в феврале с учетом их общего снижения за год по сути является лишь ценовой коррекцией в условиях некоторого повышения деловой активности.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 63%. Далее идут производственно-складские помещения (16%), помещения свободного назначения (13%) и торговые помещения (8%).



⁴ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-april-2017>

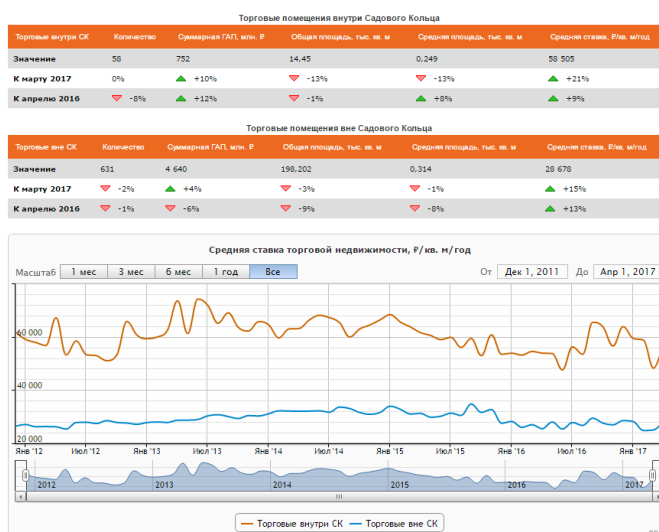
Торговая недвижимость

В апреле 2017 г. на рынке экспонировалось 689 объектов общей площадью 213 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 2%, а общая площадь – на 4%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 58 объектов общей площадью 14 тыс.кв.м, что ниже показателя марта на 13% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 21% и составила 58 505 руб./кв.м/год, при этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, снизились на 2%. Существенный рост арендной ставки произошел за счет начала экспонирования в апреле ряда таких дорогих объектов как на ул. Б. Дмитровка (357 кв.м, 100 000 руб./кв.м/год), Смоленском б-ре (173 кв.м, 104 000 руб./кв.м/год), Богословском пер. (124 кв.м, 110 000 руб./кв.м/год), ул. Н.Арбат (400 кв.м, 120 000 руб./кв.м/год), Б. Никитском пер. (137 кв.м, 122 182 руб./кв.м/год), Б.Бронная ул. (154 кв.м, 124 433 руб./кв.м/год и 66 кв.м, 12 561 руб./кв.м/год), Тверская ул. (400 кв.м, 140 394 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в апреле 2017 г. уменьшилось на 2%, а их общая площадь – на 3%. Объем предложения составил 631 объект общей площадью 198 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц выросла на 15% и составила 28 678 руб./кв.м/год, в то время как по старым объектам ставки выросли на 1%. Рост ставок произошел, как и в центре, за счет выхода на рынок ряда дорогих объектов таких как: на ул.Сходненская (55 кв.м, 141 800 руб./кв.м/год), Бутырская ул. (110 кв.м, 141 800 руб./кв.м/год), Новоясеневская ул. (200 кв.м, 144 000 руб./кв.м/год), б-р Маршала Бирюзова (77 кв.м, 146 907 руб./кв.м/год).

Увеличение ставок по помещениям в центре и за его пределами было сопоставимым. Судя по тому факту, что темп роста по торговым помещениям выше темпа роста ставок по рынку в целом, рынок торговых помещений в сложившейся ситуации чувствует себя более уверенно.

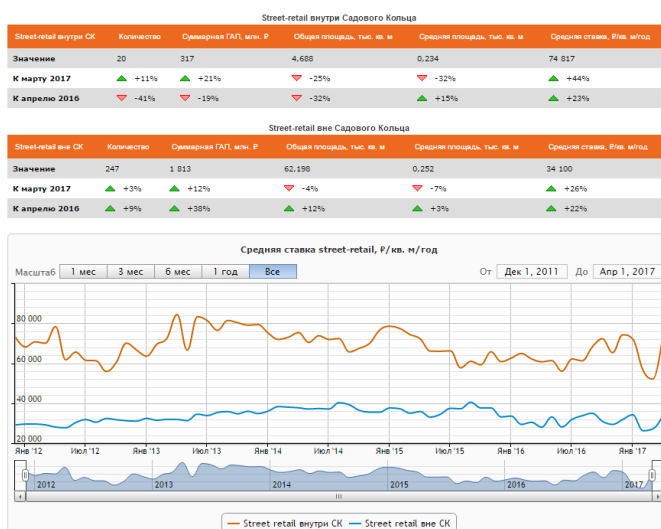


Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в апреле 2017 г. по количеству вырос на 4%, а по общей площади снизился на 6%. Всего экспонировалось 267 объектов площадью 64 тыс.кв.м, из них 17 объектов предлагалось в центре и 247 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству вырос на 11%, а по общей площади снизился на 25%. Средняя ставка аренды выросла на 25% и составила 65 056 руб./кв.м/год, при этом ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, выросла на 1%. Значительный рост арендной ставки произошел за счет начала экспонирования в апреле ряда таких дорогих объектов как на ул. Б.Дмитровка (357 кв.м, 100 000 руб./кв.м/год), Смоленском б-ре (173 кв.м, 104 000 руб./кв.м/год), Б.Никитском пер. (137 кв.м, 122 182 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству увеличился на 3%, а по общей площади снизился на 4%. Средняя арендная ставка выросла на 26% и составила 34 100 руб./кв.м/год, при этом ставка по объектам, которые выставляются уже давно, возросла на 2%. Увеличение ставок, как и в центре, было связано с выходом нескольких дорогих объектов, таких как: на ул.Сходненская (55 кв.м, 141 800 руб./кв.м/год), Бутырская ул. (110 кв.м, 141 800 руб./кв.м/год), Новоясеневская ул. (200 кв.м, 144 000 руб./кв.м/год), б-р Маршала Бирюзова (77 кв.м, 146 907 руб./кв.м/год).



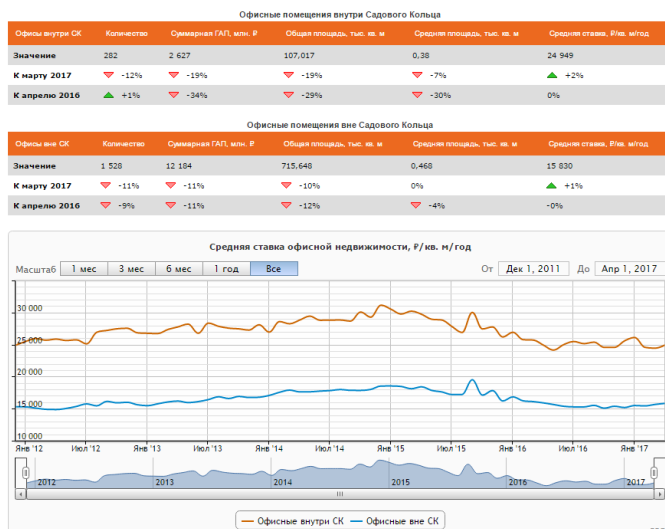
Офисная недвижимость

В апреле 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству сократился на 11%, а по общей площади - на 12% и составил 1 810 объектов общей площадью 823 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 12%, а их общая площадь - на 19%. Средняя арендная ставка выросла на 2% и составила 24 949 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 11%, а по общей площади – на 10%. Средняя ставка выросла на 1% и составила 15 830 руб./кв.м/год.

В отличие от торговых помещений, роста ставок по помещениям офисным практически не наблюдается, что может свидетельствует о том, что спрос на рынке офисов пока восстанавливается медленнее, чем на торговые площади.



4.2. АРЕНДА⁵

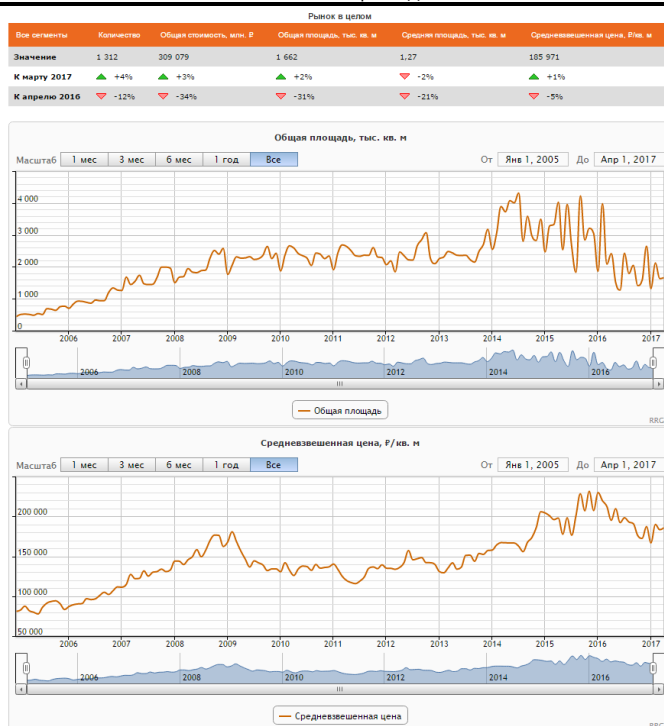
В апреле на продажу предлагалось 1312 объектов общей площадью 1662 тыс. кв. м и общей стоимостью 309 млрд.руб., что выше показателя марта на 4% по количеству и на 2% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 1% и составила 185 971 руб./кв. м. Курс доллара в марте снизился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 2%, составив 3 320 \$/кв. м.

Незначительные изменения объема предложения и цен по-прежнему происходят в условиях стагнации рынка, когда существенные позитивные факторы для роста отсутствуют.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 64%. Далее идут производственно-складские помещения (19%), помещения свободного назначения (12%) и торговые помещения (12%).

⁵ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-april-2017>



Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в апреле 2017 г. по количеству не изменился, а по общей площади вырос на 3%. Всего на рынке экспонировался 261 объект общей площадью 150 тыс.кв.м. и общей стоимостью 36,6 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 19 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 12%, а по общей площади - снизился на 6%. Цена за месяц выросла на 10% и составила 1 042 923 руб./кв.м. Рост средневзвешенной цены произошел за счет ухода с рынка недорогих торговых объектов на ул. Садовая-Спасская (287 кв.м, 310 000 руб./кв.м) и на ул.Трубная (500 кв.м, 324 000 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству остался на уровне марта, а по общей площади вырос на 3%, составив 242 объекта общей площадью 145 тыс.кв.м. Цена за месяц выросла на 6% и составила 215 992 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась. Рост цен был связан, с одной стороны, с уходом с рынка дешевых объектов на Походном пер. (1359 кв.м, 63 464 руб./кв.м), на Старопетровском пер. (1 414 кв.м, 109 650 руб./кв.м), а с другой стороны, с выходом дорогих объектов на Автозаводской ул. (2 000 кв.м, 318 750 руб./кв.м) и на Славянском б-ре (5 380 кв.м, 260 223 руб./кв.м).

Более высокий рост цен по объектам в центре свидетельствует о том, что инвестиционная привлекательность торговых объектов в пределах Садового Кольца традиционно выше, чем за его пределами.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	19	5 225	5	0,26	1 042 923
К марту 2017	▲ +12%	▲ +4%	0%	▼ -16%	▲ +10%
К апрелю 2016	▼ -53%	▼ -62%	▼ -74%	▼ -43%	▲ +42%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	242	31 379	145	0,6	215 992
К марту 2017	▼ -0%	▲ +9%	▲ +3%	▲ +3%	▲ +6%
К апрелю 2016	▼ -10%	▼ -42%	▼ -32%	▼ -24%	▼ -16%

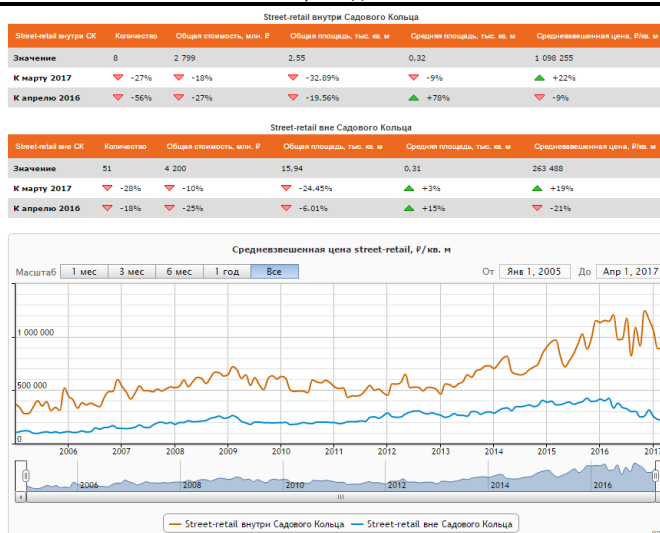


Street-retail

В апреле 2017 года экспонировалось 59 объектов общей площадью 18 тыс. кв. м и общей стоимостью 7 млрд. руб. По сравнению с мартом их количество снизилось на 28%, а общая площадь - на 26%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 27%, а по общей площади – на 33% и составил 8 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 22% и составила 1 098 255 руб./кв.м. При этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, снизились на 7%. Рост цен был связан как с уходом с рынка двух дешевых объектов – на Садовой-Спасской ул. (287 кв.м, 310 000 руб./кв.м) и на Трубной ул. (500 кв.м, 324 000 руб./кв.м), так и с выходом дорогого объекта на ул. Б.Бронной (154 кв.м, 1 717 434 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 51 объект общей площадью 16 тыс.кв.м, уменьшившись по сравнению с мартом на 28% по количеству и на 24% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям выросла на 19% и составила 263 488 руб./кв.м. На рост цены повлиял уход с рынка дешевых объектов – на ул. Барышевской роци (293 кв.м, 92 400 руб./кв.м) и на ул. Грина (526 кв.м, 138 500 руб./кв.м), и выход дорогих объектов - на Ломоносовском пр-те (216 кв.м, 648 100 руб./кв.м) и на Автозаводской ул. (2 000 кв.м, 318 750 руб./кв.м).



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в апреле 2017 г. вырос на 3% по количеству и на 5% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 774 объекта общей площадью 1062 тыс.кв.м и общей стоимостью 217 млрд.руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 8%, их общая площадь - на 19%. Объем предложения составил 141 объект площадью 123 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 12% и составила 379 107 руб./кв.м, при этом цены по уже экспонируемым объектам не изменились. Снижение цен во многом было связано с уходом в марте нескольких крупных и дорогих объектов - на Гагаринском пер. (2 800 кв.м, 880 357 руб./кв.м), Филлиповском пер. (3 450 кв.м, 521 739 руб./кв.м), ул.Трубная (3 564 кв.м, 673 401 руб./кв.м) и Садовнической наб. (5 600 кв.м, 607 143 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 2% по количеству и на 3% по общей площади и составил 633 объекта общей площадью 939 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в марте снизилась на 2% и составила 181 401 руб./кв.м.

В отличие от торговых помещений, спрос на офисные объекты, во-первых, снижается, а во-вторых, в центре данное снижение оказывается несколько более существенным, чем по помещениям за пределами центра.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри ОК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	141	46 461	123	0,87	379 107
К марту 2017	▲ +8%	▲ +4%	▲ +19%	▲ +10%	▼ -12%
К апрелю 2016	▼ -16%	▼ -35%	▼ -24%	▼ -9%	▼ -14%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне ОК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	633	170 330	939	1,48	181 401
К марту 2017	▲ +2%	▲ +1%	▲ +3%	▲ +1%	▼ -2%
К апрелю 2016	▼ -6%	▼ -19%	▼ -10%	▼ -4%	▼ -10%



5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – июнь 2017 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Адрес интернет страницы		http://fortexgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-14-s9/offices/?block=167545	http://fortexgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-9/offices/?block=126813	http://fortexgroup.ru/bc/ovchinnikovskaya-8a/offices/?block=141089	http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-6-1-s1/offices/?block=180068
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1	Садовническая 14 с9, м.Новокузнецкая, 6 мин пешком	Москва, Садовническая набережная, 9, м.Новокузнецкая, 5 мин пешком	Москва, Овчинниковская набережная, 8а, м.Новокузнецкая, 4 мин пешком	Москва, Пятницкая 6/1 с1, м.Новокузнецкая, 3 мин пешком
Этаж расположения		выше 1 этажа	выше 1 этажа	выше 1 этажа	выше 1 этажа
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	241,1	184,0	220,0	200,0	177,0
Стоимость, руб.		32 940 000	42 960 000	37 430 000	34 570 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		179 021,74	195 272,73	187 150,00	195 310,73
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		179 021,74	195 272,73	187 150,00	195 310,73
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		179 021,74	195 272,73	187 150,00	195 310,73
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		179 021,74	195 272,73	187 150,00	195 310,73
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		179 021,74	195 272,73	187 150,00	195 310,73
Поправка на торг, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		160 761,52	175 354,91	168 060,70	175 389,04
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		160 761,52	175 354,91	168 060,70	175 389,04
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		160 761,52	175 354,91	168 060,70	175 389,04
Поправка на этажность, %		15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		184 875,75	201 658,15	193 269,81	201 697,40
Поправка на площадь объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		184 875,75	201 658,15	193 269,81	201 697,40
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		184 875,75	201 658,15	193 269,81	201 697,40
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		184 875,75	201 658,15	193 269,81	201 697,40
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		184 875,75	201 658,15	193 269,81	201 697,40
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		184 875,75	201 658,15	193 269,81	201 697,40
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		195 375			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 195 375 руб./кв.м.

Так как оцениваемое помещение расположено на первом этаже (около 60%) и в подвале (около 40%), то возникла необходимость рассчитать стоимость 1 кв.м. подвального помещения.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 48:

- Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,71 – стоимость 1 кв.м. подвала составит $195\,375 \cdot 0,71 = 138\,716$ руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $195\,375 * 241,1 * 0,60 + 138\,716 * 241,1 * 0,40 = 41\,640\,719$
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 – июнь 2017 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

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

Тип и назначение

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

Местоположение и доступность

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

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

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (около 60%), частично в подвале (около 40%). Для расчета стоимости объекта оценки, необходимо рассчитать базовую стоимость 1 кв.м. на 1 этаже, затем применить поправочный коэффициент на этаж расположения для офисно-торговых объектов.

Рассчитывается базовая стоимость 1 кв.м. расположенного на 1 этаже. Все объекты-аналоги расположены выше 1 этажа, к ним применялась повышающая корректировка в размере 15%. Корректировки применены согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 50: матрицы коэффициентов.

Таблица 8.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (продажа)

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

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

Площадь объекта

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

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

Таблица 8.3. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

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

Согласно данной таблице, Ко всем объектам-аналогам корректировка не применялась.

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

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

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 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 дату определения стоимости составляет:

41 640 719

(Сорок один миллион шестьсот сорок тысяч семьсот девятнадцать) рублей

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в июнь 2017 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

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

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Адрес Интернет-страницы		http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-6-1-s1/offices/?block=38754	http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-3-4-s2/offices/?block=36359	http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-11-23/offices/?block=177260	http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-29/offices/?block=100950
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1	Пятницкая улица, 6/1 с1, м. Новокузнецкая 3 мин. пешком	Пятницкая улица, 3/4 с2, м. Новокузнецкая 4 мин. пешком	Москва, Пятницкая улица, 11/23, Новокузнецкая 2 мин. пешком	Пятницкая улица, 29, м. Новокузнецкая 2 мин. пешком
Этаж расположения		выше 1 этажа	выше 1 этажа	выше 1 этажа	выше 1 этажа
Арендные площади, кв.м.	241,1	592,0	648,0	728,0	537,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		24 000,00	24 100,00	24 000,00	27 300,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 000,00	24 100,00	24 000,00	27 300,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 000,00	24 100,00	24 000,00	27 300,00
Поправка на торг, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 984,00	22 075,60	21 984,00	25 006,80
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 984,00	22 075,60	21 984,00	25 006,80
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 984,00	22 075,60	21 984,00	25 006,80
Поправка на этаж расположения, %		16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 501,44	25 607,70	25 501,44	29 007,89
Поправка на площадь объекта, %		16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 581,67	29 704,93	29 581,67	33 649,15
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 581,67	29 704,93	29 581,67	33 649,15
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 581,67	29 704,93	29 581,67	33 649,15
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 581,67	29 704,93	29 581,67	33 649,15
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 581,67	29 704,93	29 581,67	33 649,15
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.	30 629				

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 – июнь 2017 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

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

Скидка на тип и назначение объекта

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

Местоположение и доступность

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

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (60%), частично в подвале (40%). Для расчета стоимости объекта оценки, необходимо рассчитать базовую стоимость 1 кв.м. на 1 этаже, затем применить поправочный коэффициент на этаж расположения для офисно-торговых объектов.

Рассчитывается базовая стоимость 1 кв.м. расположенного на 1 этаже.

Все Объекты-аналоги расположены выше 1 этажа, следовательно, к ним применяется повышающая корректировка в размере 16%.

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

Таблица 9.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (аренда)

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

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

Площадь объекта

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

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

Таблица 9.3. Матрица коэффициентов на площадь объекта (аренда)

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

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

Согласно данной таблице: Ко всем объектам-аналогам необходимо применить повышающую корректировку в размере 16%.

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: **30 629 рублей в год за 1 кв.м.**

Так как оцениваемое помещение расположено на 1 этаже (около 60%), в подвале (около 40%), то возникла необходимость рассчитать стоимость аренды 1 кв.м. подвального помещения.

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

- Отношение удельной стоимости аренды объекта в подвале к удельной стоимости аренды такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,72 – стоимость аренды 1 кв.м. в год подвала составит $30\,629 \times 0,72 = 22\,053$ руб./кв.м. в год

Поскольку площадь объекта составляет: 241,1 кв.м., из них 60% находятся на 1 этаже, а оставшиеся 40% в подвале, то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 30\,629 \times 241,1 \times 0,60 + 22\,053 \times 241,1 \times 0,40 = 6\,557\,582,46 \text{ руб.}$$

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

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

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 6\,557\,582,46 \times (1 - 12,3\%) = 5\,750\,999,82 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы условно можно разделить на три группы: постоянные расходы, переменные расходы и расходы на замещение.

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

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

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

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

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

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 6 557 582,46 руб., операционные расходы составят: $6\,557\,582,46 / 100 \times 17,9 = 1\,173\,807,26$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.4.

Таблица 9.4. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Помещения 1 этажа	Помещения подвала
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	30 629	22 053
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду, (60% - 1 этаж, 40% - подвал)	144,660	96,440
Потенциальный валовый доход, руб.	4 430 791,14	2 126 791,32
Общий потенциальный валовый доход, руб.	6 557 582,46	
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,3%	
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%	
Общий коэффициент потерь, %	12,3%	
Действительный валовый доход, руб.	5 750 999,82	
Операционные расходы, руб.	1 173 807,26	
Чистый операционный доход, руб.	4 577 192,56	

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **4 577 192,56 руб.**

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R — ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n — норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

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

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

$R_{\text{бр}}$ — В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет, которая, на дату оценки составляет 8,90%;

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

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

При известной безрисковой ставке дохода величина данной премии рассчитывается по

формуле:

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

где:

$T_{\text{эксп}}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,48%;

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

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

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

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

где:

n — норма возврата капитала;

R — ставка дохода на капитал;

t — срок экономической жизни.

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

экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю вследствие их старения. Продолжительность экономической жизни оцениваемого объекта недвижимости с учетом его физических и функциональных характеристик принят равным 30 годам.

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,38%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	8,90%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,48%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	12,38%
Норма возврата инвестиций	0,38%
Коэффициент капитализации	12,76%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,76%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 4\,577\,192,56 / 12,76\% = 35\,871\,415 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная 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 дату определения стоимости составляет:

35 871 415

(Тридцать пять миллионов восемьсот семьдесят одна тысяча четыреста пятнадцать) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	41 640 719
3	Доходный подход	35 871 415

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

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

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	41 640 719	0,5	20 820 360
Результат, полученный в рамках доходного подхода	35 871 415	0,5	17 935 708
Согласованное значение рыночной стоимости			38 756 068

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 241,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 9/28, стр. 1 по состоянию на 02 июня 2017 г., округленно составляет:

38 756 000

(Тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 12 НОЯ 2010

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ритейл" от 19.08.2010

- Заявка на приобретение инвестиционных паев № 0527799000001 от 23.09.2010
- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 01.11.2010 №12-08/27201
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 08.11.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 241,1 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 7; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г.Москва, ул.Пятницкая, д.9/28, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 33166

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним года сделана запись регистрации № 77-77-12/029/2010-163

12 НОЯ 2010

Регистратор **ЮРОВСКАЯ.М.А.**

77 AM № 585356

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.	-	Строение	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		
	лестничных клеток	56,1	Год постройки	1904	
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3		
вент. камер	-	Подземных этажей	1		
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.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	423,3 -		



02 10 09 0034917

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФНО для физического лица)	Рогожин Андрей Станиславович - по свидетельству 258,0 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-присоединное	Встроенное		
присоединное	-		
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. Бакуиницкая, д. 43-55
Тел.: (495) 265-53-63
Факс: (495) 261-59-42

13.05.2009г. № 209282
на № _____ от _____

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

- помещения № Ц, расположенного в подвальном этаже здания
- помещения № II, 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 ТБТИ не предъявлено)

Начальник ТБТИ «Центральное»



Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва
Курочкина Н.И.

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

Исполнитель: Фалеева Т.А.

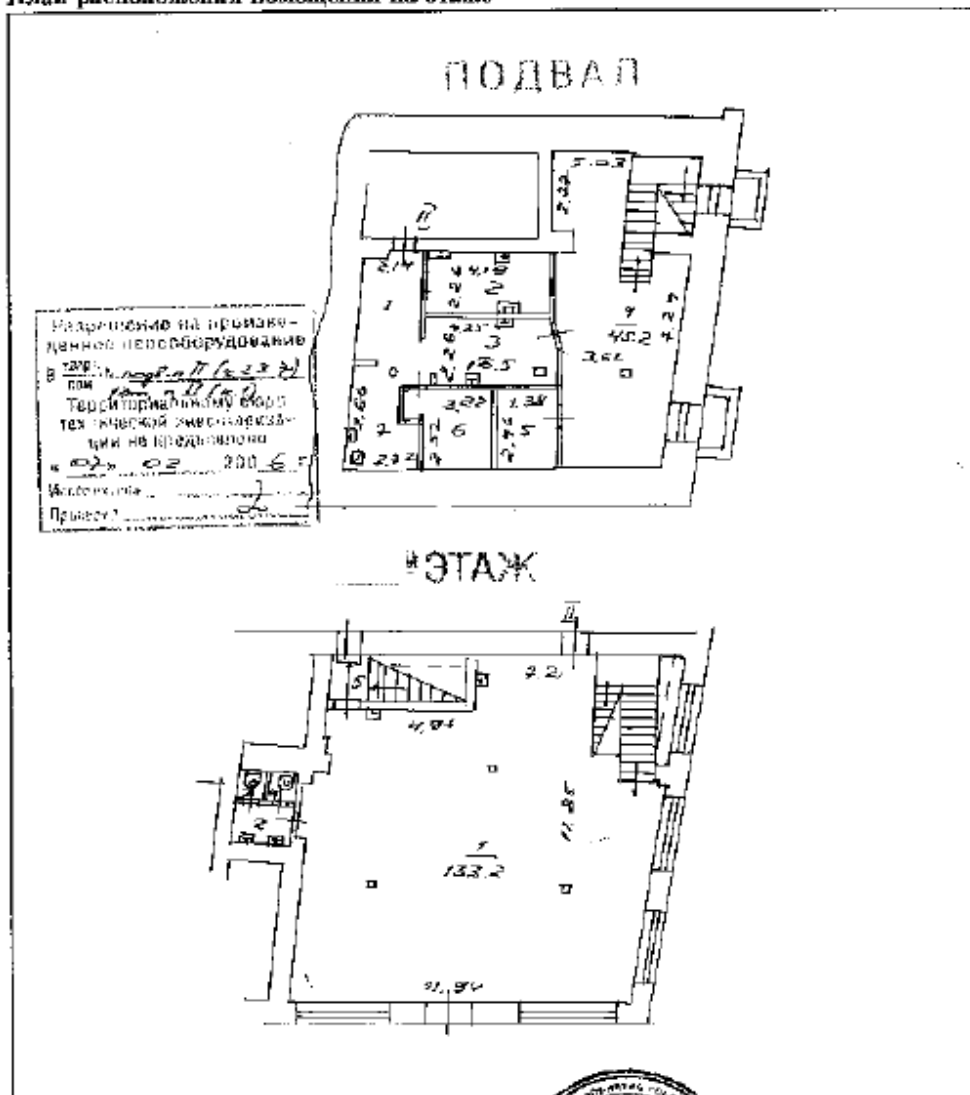
ИННЖСТДЕР
А.Т. ВАСИЛЬЕВ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 562/23 (00021304 : 0000; 0001)

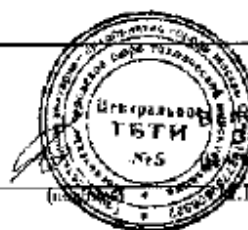
2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:200

Руководитель (уполномоченное
лицо)

(подпись, наименование должности)



Дуба
Ивановна
Ивановна
Ивановна
Ивановна

(подпись) (подпись, фамилия)

Центральное ТБТИ

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 Мосгитинспекции

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.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.	проч.	
				основ.	вспом.		балк.		
II	1	коридор	9,2		9,2	торгов.			291
	2	мужская	9,3	9,3		торгов.			
	3	цех	10,5	10,5		торгов.			
	4	зал обеденный	45,2	45,2		торгов.			
	5	кабинет	4,9	4,9		торгов.			
	6	склад	7,3		7,3	торгов.			
	7	цех	9,4	9,4		торгов.			
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 Мосгитинспекции

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.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.	проч.	
				основ.	вспом.		балк.		
I	1	зал обеденный	133,2	133,2		торгов.			336
	2	туалетная	2,5		2,5	торгов.			
	3	уборная	1,0		1,0	торгов.			
	4	уборная	1,0		1,0	торгов.			
	5	лестница	7,6		7,6	торгов.			
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



Теплов Г.А.

92 10 209282

ИНЖЕНЕР-ЭКСПЛИКАТОР

СМИРНОВА.М.А.



12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

fortesgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-14-s9/offices/block=167545

Аренда офиса в Москве
45715 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 5 \$ € P Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Садовническая 14 с9»

Свободные площади бизнес-центра «Садовническая 14 с9»

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Контакты Печать Презентация



Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
184 м²	179 000 Р
319 м²	179 000 Р
451 м²	179 000 Р
781 м²	179 000 Р
1105 м²	179 000 Р

184 м²
179 000 Р/м²

Основная информация:
Площадь: 184 м²
Состояние: Готово к въезду
Планировка: Кабинетная

Запросить схему планировки

Контактная информация
Контактное лицо:
Отдел продаж
Телефон: +7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Финансовые условия:
Цена за м²: 179 000 Р

Звонок из отдела аренды:
В бизнес-центре «Садовническая 14 с9» при аренде

fortesgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-9/offices/block=126813

Аренда офиса в Москве
45715 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 5 \$ € P Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Садовническая 9»

Свободные площади бизнес-центра «Садовническая 9»

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация



Аренда офисов
Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
102 м²	609 500 Р
127 м²	195 300 Р
220 м²	195 300 Р
311 м²	195 300 Р
3086 м²	377 700 Р

220 м²
195 300 Р/м²

Основная информация:
Площадь: 220 м²
Состояние: Готово к въезду
Планировка: Смешанная

Запросить схему планировки

Контактная информация
Контактное лицо:
Отдел продаж
Телефон: +7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Финансовые условия:
Цена за м²: 195 300 Р

Звонок из отдела аренды:
В бизнес-центре «Садовническая 9» при аренде

Продажа торговых помещений

fortesgroup.ru/bc/ovchinnikovskaya-8a/offices/block=140889

Аренда офиса в Москве 43715 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 5 s € P Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Овчинниковская 8а»

Свободные площади бизнес-центра «Овчинниковская 8а» ★

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация



Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
141 м²	187 200 Р
200 м²	187 200 Р
346 м²	187 200 Р
490 м²	187 200 Р
849 м²	187 200 Р
1200 м²	187 200 Р

200 м²

187 200 Р/м²

Основная информация:

Площадь	200 м²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел продаж

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

[Получите презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м²	187 200 Р
------------	-----------

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Овчинниковская 8а» при аренде

fortesgroup.ru/bc/pyatnitskaya-6-1-s1/offices/block=180068

Аренда офиса в Москве 43728 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 10 s € P Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Пятницкая 6/1 с1»

Свободные площади бизнес-центра «Пятницкая 6/1 с1» ★

О Бизнес центре Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
177 м²	195 300 Р
250 м²	195 300 Р

Продажа торговых помещений

Площадь	Ставка
376 м²	1.02 млн Р

177 м²

195 300 Р/м²

Основная информация:

Площадь	177 м²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел продаж

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

[Получите презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м²	195 300 Р
Цена продажи	34.57 млн Р

[Предложите свою цену!](#) [Подробнее об объекте](#)

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Пятницкая 6/1 с1» при аренде данного помещения действуют спецпредложения:

- Бесплатный офисный переезд
- Щедрые подарки по программе

Аренда помещений

← → fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-6-1-s1/offices/7block-38754

Аренда офиса в Москве 45725 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное: 0 Вы смотрели: 13 \$ € Р Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Пятницкая 6/1 с1»

Свободные площади бизнес-центра «Пятницкая 6/1 с1» ★

О Бизнес центре Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
392 м²	24 000 Р
592 м²	24 000 Р
792 м²	24 000 Р
1038 м²	24 000 Р
1338 м²	24 000 Р
1730 м²	24 000 Р

Продажа офисов

[Показать предложения по продаже офисов](#)

Продажа торговых помещений

[Показать предложения по продаже торговых помещений](#)

592 м²

24 000 Р/м² в год

Основная информация:

Арендная площадь	592 м²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел аренды

Телефон:

+7 (495) 104-77-10

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	24 000 Р
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	УСН
Месечная плата	118 млн Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Пятницкая 6/1 с1» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный офисный переезд
- Щедрые подарки по программе

← → fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-3-4-s2/offices/7block-36359

Аренда офиса в Москве 45725 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное: 0 Вы смотрели: 13 \$ € Р Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Пятницкая 3/4 с2»

Свободные площади бизнес-центра «Пятницкая 3/4 с2» ★

О Бизнес центре Свободные площади Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
156 м²	24 100 Р
448 м²	24 100 Р
648 м²	24 100 Р
848 м²	24 100 Р
1122 м²	24 100 Р

Продажа офисов

[Показать предложения по продаже офисов](#)

Продажа торговых помещений

[Показать предложения по продаже торговых помещений](#)

648 м²

24 100 Р/м² в год

Основная информация:

Арендная площадь	648 м²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел аренды

Телефон:

+7 (495) 104-77-10

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	24 100 Р
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	УСН
Месечная плата	13 млн Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Пятницкая 3/4 с2» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный офисный переезд
- Щедрые подарки по программе

fortengroup.ru/bc/pyatnitskaya-11-28/offices/block=377260

Аренда офиса в Москве
43/29 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 13 € \$ ₽ Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Пятницкая 11/23»

Свободные площади бизнес-центра «Пятницкая 11/23»

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
150 м²	24 000 Р
400 м²	24 000 Р
510 м²	47 100 Р
728 м²	24 000 Р
1242 м²	24 000 Р
1570 м²	24 000 Р

728 м²
24 000 Р/м² в год

Контактная информация
Контактное лицо:
Отдел аренды
Телефон:
+7 (495) 104-77-10

Основная информация:
Арендная площадь: 728 м²
Состояние: Готово к въезду
Планировка: Смешанная

Запросить схему планировки

Получить презентацию

Аренда торговых помещений
Показать предложения по аренде торговых помещений

Галерея:

Звонок из отдела аренды:
В бизнес-центре «Пятницкая 11/23» при аренде

fortengroup.ru/bc/pyatnitskaya-29/offices/block=100950

Аренда офиса в Москве
43/29 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 13 € \$ ₽ Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «Пятницкая 29»

Свободные площади бизнес-центра «Пятницкая 29»

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
161 м²	Блок сдан
218 м²	26 900 Р
336 м²	26 900 Р
366 м²	Блок сдан
537 м²	27 300 Р
954 м²	26 900 Р

537 м²
27 300 Р/м² в год

Контактная информация
Контактное лицо:
Отдел аренды
Телефон:
+7 (495) 255-29-44

Основная информация:
Арендная площадь: 537 м²
Этаж: 0
Состояние: Готово к въезду
Планировка: Открытая

Запросить схему планировки

Получить презентацию

Финансовые условия:
Ставка арендной платы: 27 300 Р
Эксплуатационные расходы: Включены в ставку
Коммунальные услуги: Оплачиваются по факту
Предоплата: 3 месяца
Страховой депозит: 1 месяц
Налоги: С учетом НДС

Звонок из отдела аренды:
В бизнес-центре «Пятницкая 29» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:
Бесплатный офисный переезд

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

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

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

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

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

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



*Исполнительный
директор НП АРМО*
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R2046

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Страховое акционерное общество «ВСК» ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0633%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» июня 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2016г.	по «17» июня 2017г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д.4.
 Центральное отделение
 г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д.17

От имени Страховщика:
 /В.В. Карачев /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru

Лиц. ФССН С №0621 77 от 19.01.11



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R3508

Страховое акционерное общество « СТРАХОВОЙ ДОМ » ИНН 7710026574, ОГРН 1027700012		
Страхователь: ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ул. Островная, 4, г. Москва, 121552 тел.: 47 (495) 727-4444, info@vsk.ru		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова д.8 стр.1		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым 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 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) рублей	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,044	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2016 г.	по «01» сентября 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 САО «ВСК», 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4
 Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 17
 От имени Страховщика:
 _____ / Д.Г. Пудан /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: 02/09/2016 г.

www.vsk.ru

Лист. ФССН С №0621 77 от 19.01.11