



ОТЧЕТ №800-2720-4/2014-О/2

об оценке рыночной нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, по состоянию на 27 апреля 2016 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Апрель 2016 г.

ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

Уважаемый Андрей Сергеевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №2 от 31 марта 2016 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 27 апреля 2016 г. округленно, составляет:

50 234 000

(Пятьдесят миллионов двести тридцать четыре тысячи) рублей.

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

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

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

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

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

Генеральный директор
Слуцкий Д.Е.

28 апреля 2016 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	6
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	6
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	8
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	10
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	13
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	13
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	15
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	16
3.	ПРОГНОЗ ОТДЕЛЬНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	20
3.1.	ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	20
4.	ИТОГИ 2015 ГОДА НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	22
4.1.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	22
4.2.	ПРОДАЖА	23
4.3.	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	26
4.4.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	28
4.5.	АРЕНДА	29
4.6.	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	32
4.7.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	34
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	38
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	40
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	41
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	48
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	48
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	56
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	59
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	62
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	74
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	78

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Офис
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 60 887 780 руб. Доходный подход – 39 580 404 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 27 апреля 2016 г., округленно составляет:

50 234 000

(Пятьдесят миллионов двести тридцать четыре тысячи) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №2 от 31 марта 2016 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Назначение оценки	Для принятия управленческого решения
Дата оценки	27 апреля 2016 г.
Срок проведения оценки	С 31 марта 2016 г. по 28 апреля 2016 г
Дата составления отчета	28 апреля 2016 г

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 К/с 30101810500000000604 БИК 044583604 в ЗАО «Банк ФИНАМ», г. Москва ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО) к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Страхование оценочной деятельности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 1586AB00R2045 от 19.05.2015 г., сроком действия с 18 июня 2015 г. по 17 июня 2016 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

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

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

Прочие источники

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

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

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

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №2 от 31 марта 2016 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

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

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 27 апреля 2016 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 27 апреля 2016 г.

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

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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

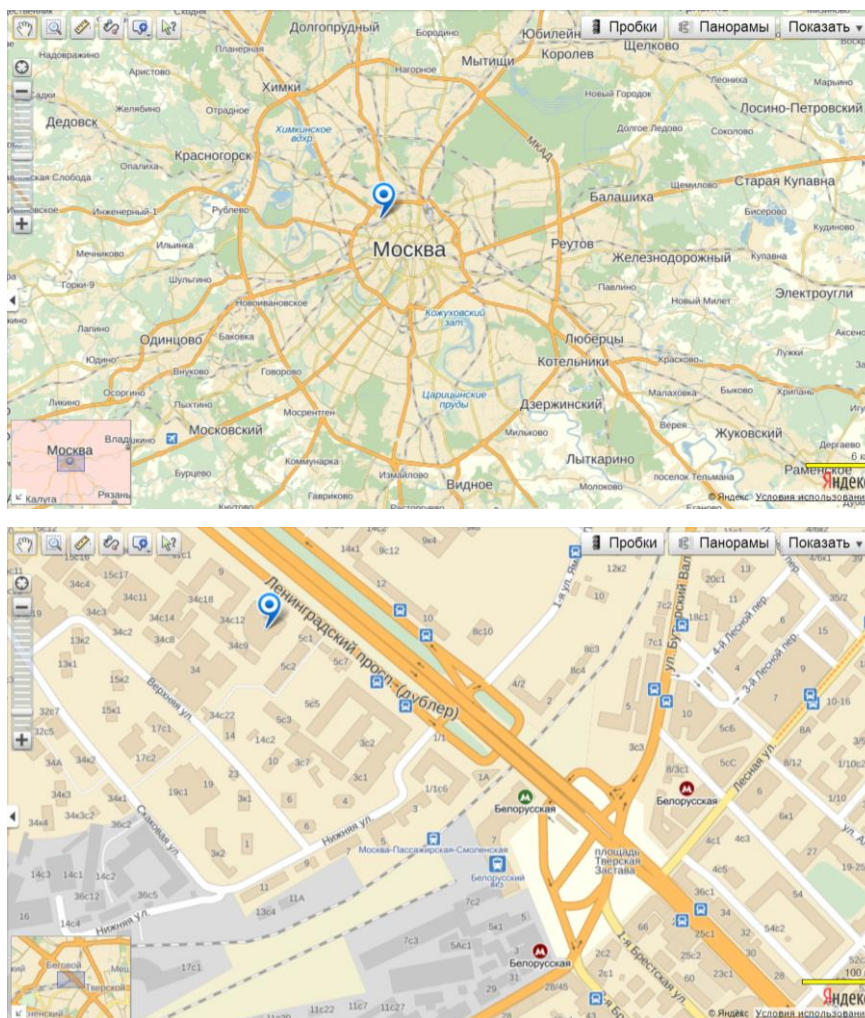


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Северный административный округ¹

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

Сокращённое название — САО.

Включает в себя 16 районов.

Код ОКАТО — 45 277 000 000.

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

Районы

Таблица 2.1. Районы северного административного округа

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

Район Беговой²

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

¹ <http://ru.wikipedia.org/>

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

Таблица 2.2. Характеристики района Беговой

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

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

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

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

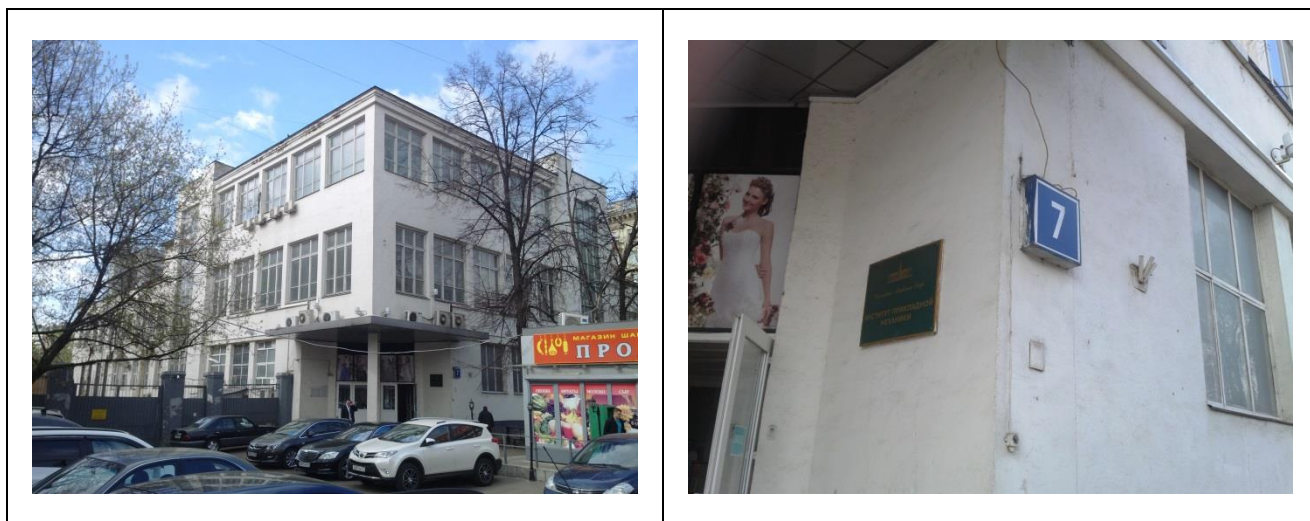
Таблица 2.3. Описание технических характеристик объекта

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

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

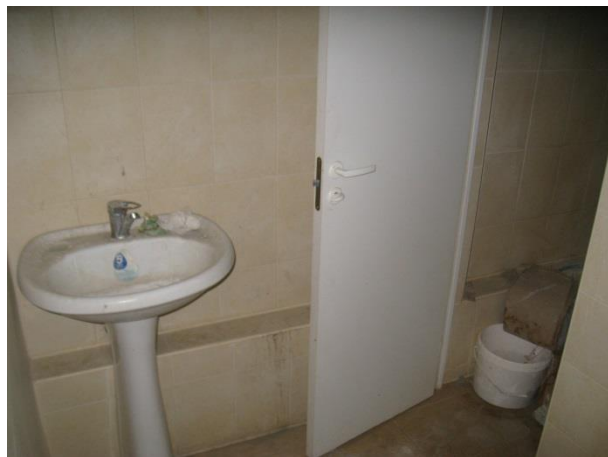
Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА









3. ПРОГНОЗ ОТДЕЛЬНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ³

	Февраль 2016г.	В % к		Январь- февраль 2016г. в % к январю- февралю 2015г.	Справочно		
		февралю 2015г.	январю 2016г.		февраль 2015г. в % к февралю 2014г.	январю 2015г.	январь- февраль 2015г. в % к январю- февралю 2014г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	80412,5 ¹⁾	96,3 ²⁾			100,7 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0	103,0	99,3	98,4	99,2	99,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	179,5	103,1	110,5	102,8	103,2	109,9	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	405,6	103,8	94,6	102,3	98,6	92,0	97,3
в том числе железнодорожного транспорта	185,0	105,9	101,1	101,3	101,8	92,7	100,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2086,4	94,1	97,5	93,4	93,0	96,0	94,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	660,9	99,6	103,3	98,3	98,9 ⁵⁾	100,3	99,8 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	27,4 ⁶⁾	68,4 ⁷⁾	59,7 ⁸⁾		66,0 ⁷⁾	63,7 ⁸⁾	
в том числе:							
экспорт товаров	17,6	63,6	62,0		70,0	72,2	
импорт товаров	9,7	79,1	55,8		58,6	50,3	
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14555,9 ⁹⁾	91,6 ²⁾			98,5 ³⁾		
Индекс потребительских цен		108,1	100,6	108,9	116,7	102,2	115,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		103,5	98,5	105,4	109,3	102,1	108,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		93,1	130,9	93,3	97,6 ⁵⁾	131,7	98,1 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	32990	105,3	101,0	105,5	108,1 ⁵⁾	101,5	106,6 ⁵⁾
реальная		97,4	100,4	96,9	92,6 ⁵⁾	99,3	92,0 ⁵⁾
Общая численность безработных, млн человек	4,4 ¹⁰⁾	100,4	100,0	103,3	101,5 ⁵⁾	105,8	99,7 ⁵⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн человек	1,1	108,0	105,2	109,0	102,1 ⁵⁾	107,2	99,7 ⁵⁾

1) Данные за 2015г. (первая оценка).
2) 2015г. в % к 2014 году.
3) 2014г. в % к 2013 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
5) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
6) Данные за январь 2016 года.
7) Январь 2016г. и январь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Январь 2016г. и январь 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2015 года.
10) Предварительные данные.
11) Данные за периоды 2016г. - оценка.

3.1. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

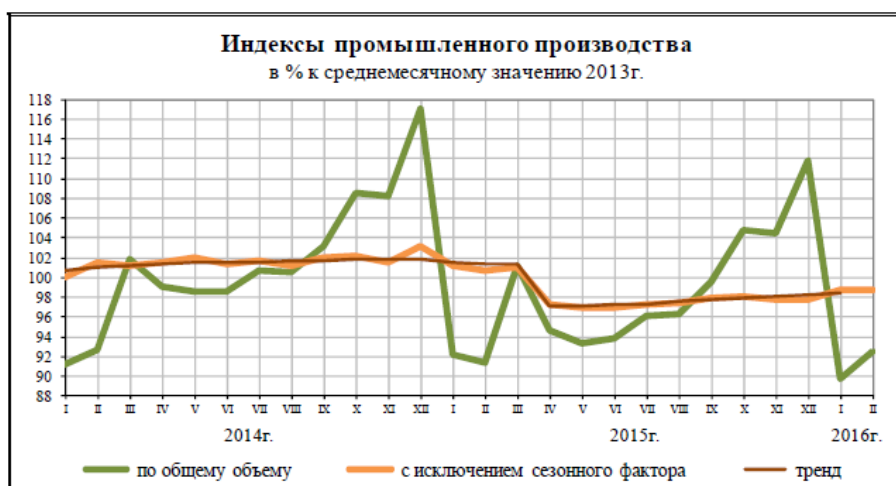
Индекс промышленного производства в феврале 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-феврале 2016г. - 99,3%.

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

Таблица 1. Индексы промышленного производства

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2013г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾
2015г.					
Январь	100,9	78,8	98,1	92,2	101,2
Февраль	98,4	99,2	99,5	91,5	100,7
Январь-февраль	99,6				
Март	99,4	110,7	100,3	101,3	101,1
I квартал	99,6	85,4			
Апрель	95,5	93,5	96,2	94,7	97,2
Май	94,5	98,6	99,7	93,4	97,0
Июнь	95,2	100,6	100,0	93,9	97,0
II квартал	95,1	98,9			
I полугодие	97,3				
Июль	95,3	102,3	100,3	96,1	97,3
Август	95,7	100,2	100,1	96,3	97,4
Сентябрь	96,3	103,4	100,6	99,5	98,0
III квартал	95,8	103,5			
Январь-сентябрь	96,8				
Октябрь	96,4	105,2	100,2	104,7	98,2
Ноябрь	96,5	99,8	99,6	104,5	97,8
Декабрь	95,5	107,0	100,0	111,8	97,8
IV квартал	96,1	110,0			
Год	96,6				
2016г.					
Январь	97,3	80,3	100,9	89,8	98,7
Февраль	101,0	103,0	100,1	92,5	98,8
Январь-февраль	99,3				

1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.



4. ИТОГИ 2015 ГОДА НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ⁴

4.1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

1. Ставки и цены в 2015 году в долларовом выражении существенно снизились, что произошло в связи со снижением на 25% курса рубля, обусловленного негативной динамикой цен на нефть. Снижение ставок аренды в долларах оказалось более значительным по сравнению со снижением цен, 36% по сравнению с 18% по ценам, при этом ставки в рублях снизились на 20%, а цены выросли на 3%.

2. Объем предложения на рынке продажи и аренды снизился. При этом уровень снижения объема предложения на рынке аренды был также выше, что так же как и в случае с ценовыми показателями связано с более быстрой реакцией рынка аренды на изменения в макроэкономике, чем рынка продажи.

3. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи наблюдалась следующая картина:

– По торговым объектам объем предложения по общей площади на рынке продажи и аренды снизился значительно и сопоставимо с рынком аренды, при этом арендные ставки по объектам в центре снизились больше, чем цены, особенно по помещениям в центре.

– Объем предложения офисных помещений на рынке продажи снизился больше в центре, а на рынке аренды – на периферии, при этом уровень снижения цен был ниже уровня уменьшения ставок как в центре, так и за его пределами.

– Общая площадь производственно-складских помещений на рынке продажи значительно снизилась, в то время, как уровень сокращения объема на рынке аренды по сравнению с другими видами недвижимости оказался минимальным.

Главный вывод

Ключевыми факторами, замедлявшими развитие рынка коммерческой недвижимости и снижение спроса, как и в 2014 году, остались снижение нефтегазовых доходов и отток капитала за рубеж. В отличие от 2014 года цены на коммерческую недвижимость в рублевом эквиваленте практически не изменились, а ставки снизились, что может свидетельствовать о влиянии негативных тенденций в макроэкономике на рынок коммерческой недвижимости. Соответственно снизилась доходность недвижимости. Скорее всего, дна рынка мы еще не достигли, и при благоприятной ситуации рынок стабилизируется к осени 2016 года. В целом наступивший год для

⁴ Источник информации: http://rrg.ru/files/reviews/review_1456822681.pdf

рынка недвижимости будет еще более сложным, чем 2015. В наступившем году рынок окончательно станет рублевым, с отдельными псевдовалютными номинациями. Инвестиционная активность снизится, однако активизируется в мелкой рознице.

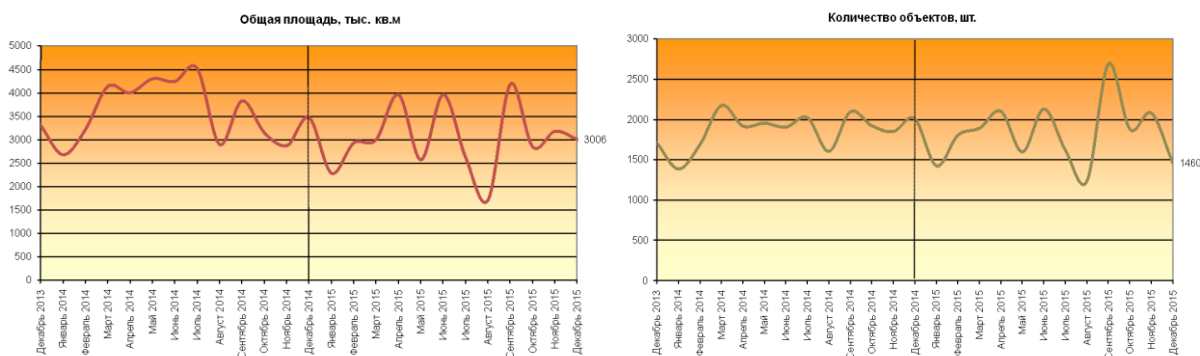
4.2. ПРОДАЖА

Рынок в целом

Объем предложения

Объем предложения рынка в 2015 году существенно колебался. Так, кроме традиционного спада в январе, уменьшение объема после роста в апреле было отмечено в мае, а после роста в июне - в июле и августе уровень объема предложения достиг минимума за год.

С декабря 2014 по декабрь 2015 года по количеству объем предложения снизился на 27%, а по общей площади на 13%, составив в конце года 1 460 объектов общей площадью 3 006 тыс. кв.м.



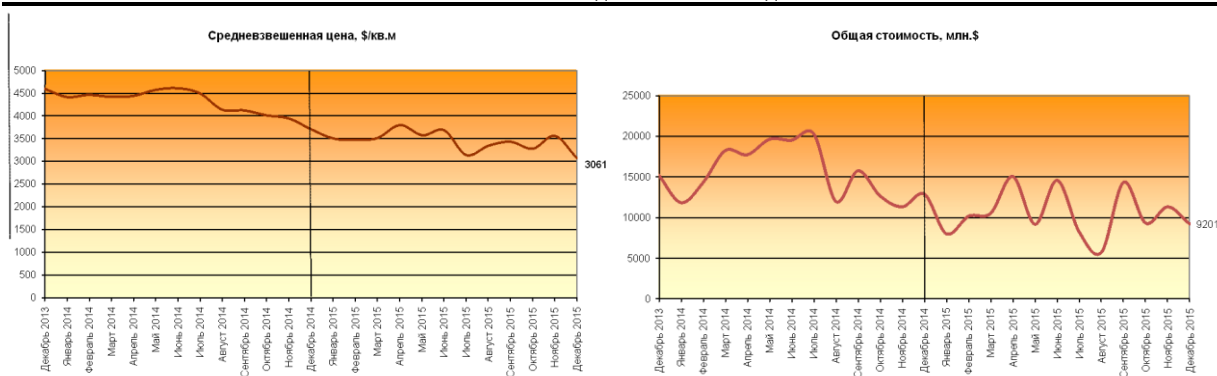
Ценовые показатели

В динамике долларовых цен на протяжении 2015 года можно выделить 4 периода:

- с января по июнь - незначительный рост;
- в июле - снижение;
- с августа по ноябрь - постепенное восстановление до уровня первого полугодия;
- в декабре - снижение.

В 2015 году цены в долларах в связи с ростом на 25% курса доллара снизились. Изменение к декабрю 2014 г. составило -18% в долларовом и +3% в рублевом эквиваленте. Средневзвешенная цена в декабре 2015 года составила 3 061 \$/кв.м, или 213 351 руб./кв.м.

Общий объем предложения по стоимости в декабре уменьшился на 29% и составил 9,20 млрд. \$.



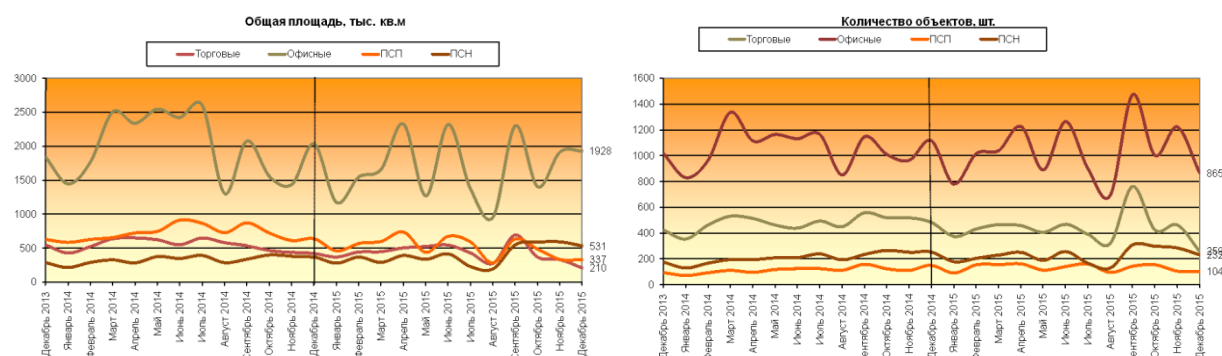
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

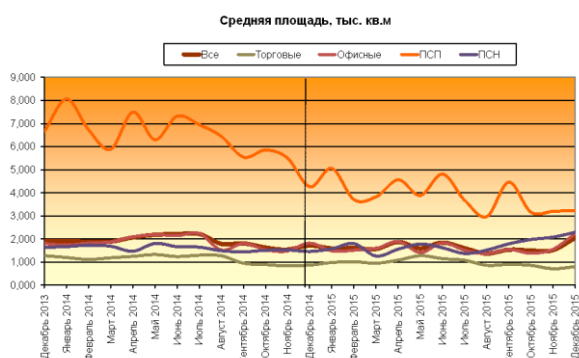
За 2015 год по общей площади предложения снизился на 50% по торговым, на 5% по офисным и на 48% по производственно-складским помещениям и вырос на 43% по помещениям свободного назначения.

Объем предложения в декабре 2015 года составил 259 торговых объектов общей площадью 210 тыс.кв.м, 865 офисных объектов общей площадью 1928 тыс.кв.м, 104 производственно-складских помещения общей площадью 337 тыс.кв.м и 232 помещения свободного назначения общей площадью 531 тыс.кв.м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2015 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила 64%, второе место с долей 18% у помещений свободного назначения, доля производственно-складских помещений составила 11%, а доля торговых помещений – 7%. Доля офисных помещений за год выросла на 7%, доля торговых помещений уменьшилась на 5%, доля помещений свободного назначения выросла на 6%, а доля производственно-складских помещений уменьшилась на 2%.



Судя по росту средней площади объектов офисного и свободного назначения на 22 и 57% спросом пользовались помещения небольших площадей, в то время, как по торговым и производственно-складским помещениям ситуация была противоположной.



Динамика показателей по рынку в целом

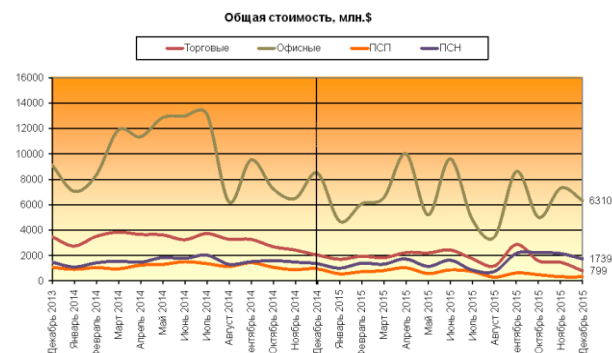
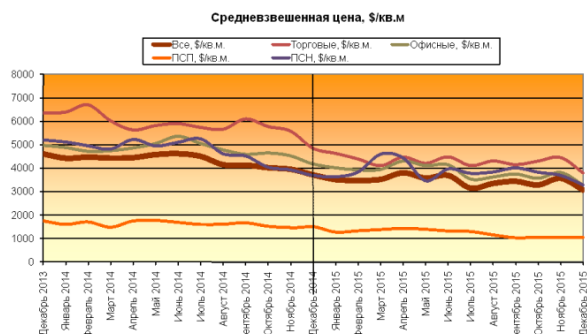
	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2013	3310	548	1841	633	288
Декабрь 2014	3475	423	2039	642	371
Декабрь 2015	3006	210	1928	337	531
Прирост за 12.2013-12.2014.%	5%	-23%	11%	1%	29%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	-13%	-50%	-5%	-48%	43%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 2013	1711	424	1016	95	176
Декабрь 2014	2006	483	1117	151	255
Декабрь 2015	1460	259	865	104	232
Прирост за 12.2013-12.2014.%	17%	14%	10%	59%	45%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	-27%	-46%	-23%	-31%	-9%
Средняя площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2013	1,934	1,292	1,812	6,659	1,635
Декабрь 2014	1,732	0,876	1,825	4,252	1,454
Декабрь 2015	2,059	0,813	2,229	3,238	2,288
Прирост за 12.2013-12.2014.%	-10%	-32%	1%	-36%	-11%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	19%	-7%	22%	-24%	57%

Ценовые показатели

В условиях роста курса доллара цены по всем сегментами коммерческой недвижимости снизились. Снижение составило 22% по торговым объектам, 22% - по офисным, 30% - по производственно-складским и 11% - по помещениям свободного назначения.

Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам снизился на 61%, по офисным помещениям - на 26%, по производственно-складским помещениям - на 63%, а по помещениям свободного назначения за счет значительного роста общей площади – вырос на 27%.

Сопоставимость уровня снижения цен по офисным и торговым помещениям свидетельствует о том, что влияние макроэкономики в текущих условиях на данные два сегмента оказывается примерно одинаковым. Более негативно изменения в макроэкономике отразились на производственно-складских помещениях и менее – на помещениях свободного назначения.



Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Среднезвешенная цена, \$/кв.м.					
Декабрь 2013	4601	6350	4965	1754	5200
Декабрь 2014	3711	4848	4172	1511	3689
Декабрь 2015	3061	3795	3273	1053	3275
Прирост за 12.2013-12.2014.%	-19%	-24%	-16%	-14%	-29%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	-18%	-22%	-22%	-30%	-11%
Общая стоимость, млн.\$					
Декабрь 2013	15229	3480	9142	1110	1497
Декабрь 2014	12894	2052	8505	970	1368
Декабрь 2015	9201	799	6310	355	1739
Прирост за 12.2013-12.2014.%	-15%	-41%	-7%	-13%	-9%
Прирост за 12.2014-12.2015.%	-29%	-61%	-26%	-63%	27%

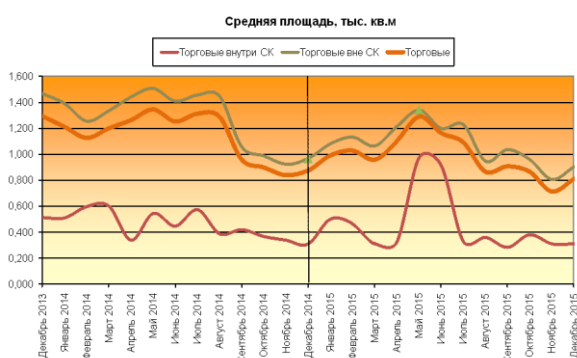
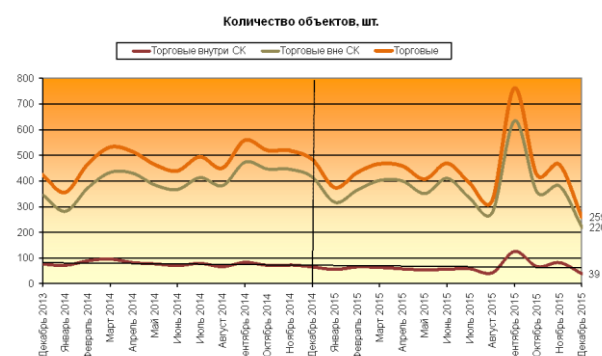
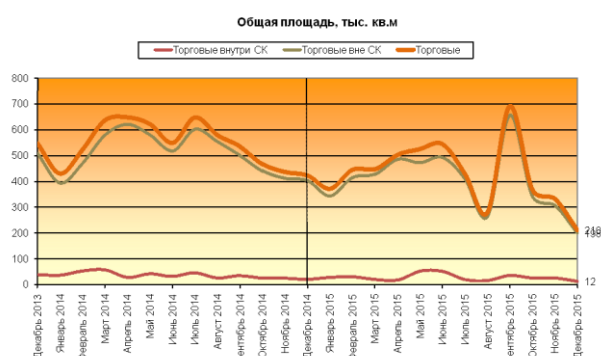
4.3. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем предложения

В декабре 2015 года общая площадь предложения торговой недвижимости в центре по сравнению с декабрем 2014 года была ниже на 41%, а за пределами центра - на 51%.

Всего в декабре 2015 года на продажу было выставлено 39 объектов в пределах Садового Кольца и 220 объектов за его пределами суммарной площадью 12 и 198 тыс. кв.м соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил 259 объектов общей площадью 210 тыс. кв.м со средней площадью объекта 810 кв.м.



Динамика показателей по торговым помещениям

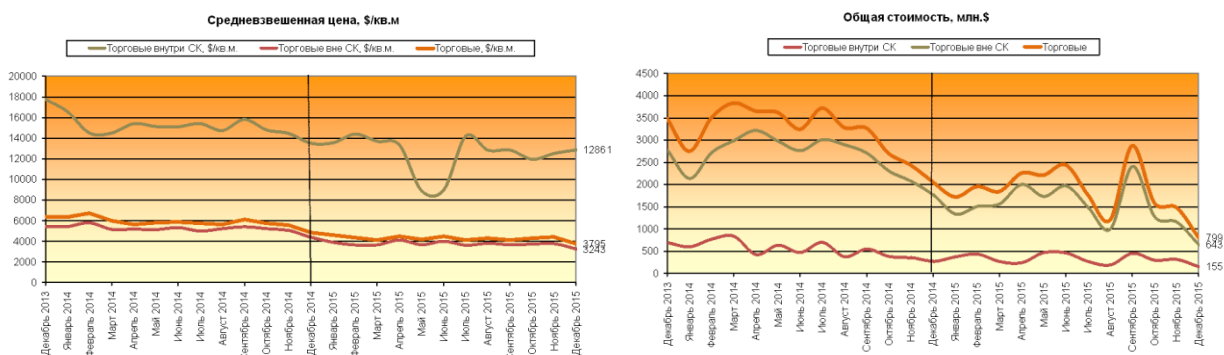
	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	548	39	509
Декабрь 2014	423	20	403
Декабрь 2015	210	12	198
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-23%	-48%	-21%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-50%	-41%	-51%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2013	424	77	347
Декабрь 2014	483	66	417
Декабрь 2015	259	39	220
Прирост за 12.2013-12.2014,%	14%	-14%	20%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-46%	-41%	-47%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	1,29	0,51	1,47
Декабрь 2014	0,88	0,31	0,97
Декабрь 2015	0,81	0,31	0,90
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-32%	-40%	-34%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-7%	0%	-7%

Ценовые показатели

Цена на торговые объекты в центре с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась на 5% до 12 861 \$/кв.м, а за пределами Садового Кольца - на 26% до 3 243 \$/кв.м. Менее значительное снижение цен по объектам в центре свидетельствует о том, что эти помещения сохраняют свой традиционно высокий инвестиционный потенциал.

Цена по всем торговым помещениям за 2015 год в долларах снизилась на 22% до 3 795 \$/кв.м и в рублях на 3% до 264 511 руб./кв.м.

Стоимостной объем предложения торговых помещений в центре за 12 месяцев снизился на 44%, а на периферии - на 64%.



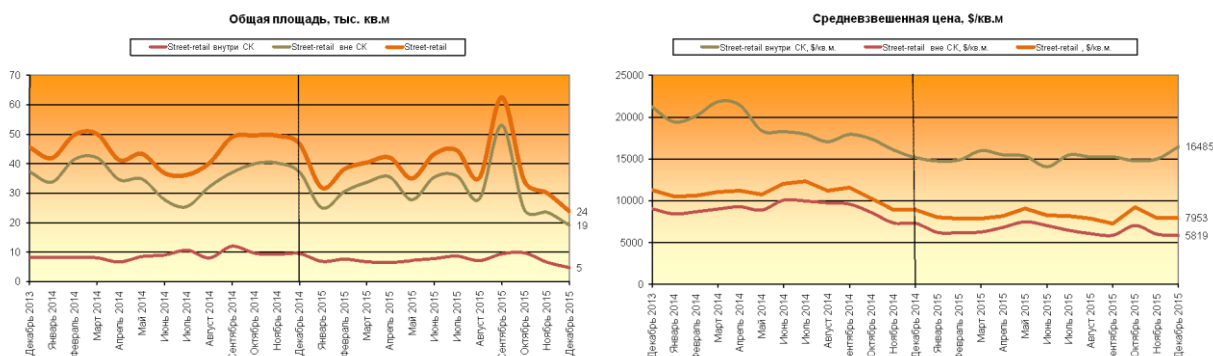
Динамика показателей по торговым помещениям

	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.			
Декабрь 2013	6350	17764	5465
Декабрь 2014	4848	13505	4409
Декабрь 2015	3795	12861	3243
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-24%	-24%	-19%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-22%	-5%	-26%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 2013	3480	701	2779
Декабрь 2014	2052	276	1776
Декабрь 2015	799	155	643
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-41%	-61%	-36%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-61%	-44%	-64%

Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 2015 год по общей площади снизился на 49% и составил 24 тыс.кв.м. В центре общая площадь уменьшилась на 50% до 5 тыс.кв.м, а за его пределами – на 49% и составила 19 тыс.кв.м.

Средневзвешенная цена в целом по городу снизилась на 11% и составила 7 953 \$/кв.м. В центре цены выросли на 9% до 16 485 \$/кв.м, а за его пределами, наоборот, снизились на 20% до 5 819 \$/кв.м. Как видно по ценовой динамике, помещения street-retail в центре к концу 2015 года спросом пользовались более значительным по сравнению с периферийно расположенными объектами.



Общая площадь, тыс.кв.м.	Street.retail	Street.retail внутри СК	Street.retail вне СК
Декабрь 2013	46	8	37
Декабрь 2014	47	10	37
Декабрь 2015	24	5	19
Прирост за 12.2013-12.2014,%	3%	15%	0%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-49%	-50%	-49%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2013	128	28	100
Декабрь 2014	140	34	106
Декабрь 2015	79	20	59
Прирост за 12.2013-12.2014,%	9%	21%	6%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-44%	-41%	-44%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	0,36	0,30	0,37
Декабрь 2014	0,33	0,28	0,35
Декабрь 2015	0,30	0,24	0,32
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-6%	-5%	-6%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-10%	-15%	-8%

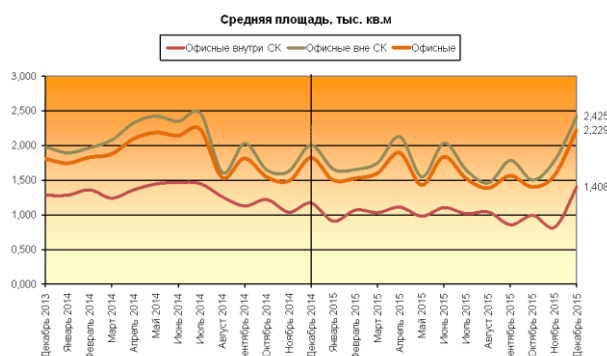
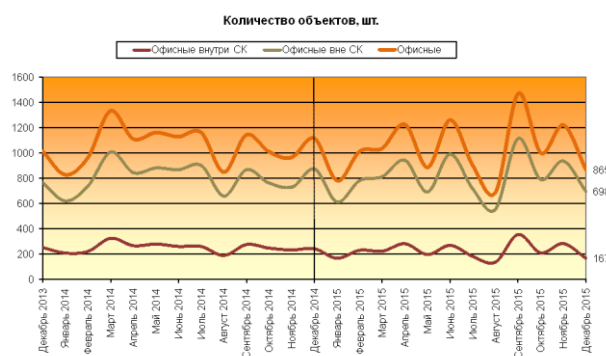
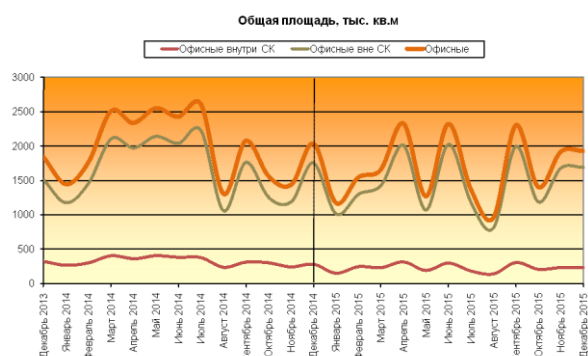
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.	Street.retail	Street.retail внутри СК	Street.retail вне СК
Декабрь 2013	11252	21209	9038
Декабрь 2014	8912	15190	7307
Декабрь 2015	7953	16485	5819
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-21%	-28%	-19%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-11%	9%	-20%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 2013	512	176	337
Декабрь 2014	416	145	272
Декабрь 2015	190	79	111
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-19%	-18%	-19%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-54%	-46%	-59%

4.4. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем предложения

Объем предложения офисов за год в центре снизился на 17% по общей площади и 31% по количеству, а за пределами центра - на 4% по общей площади и на 20% по количеству.

Всего в декабре 2015 года было выставлено 167 объектов общей площадью 235 тыс.кв.м в пределах Садового Кольца и 698 объектов за его пределами суммарной площадью 1693 тыс.кв.м. Общий объем предложения офисных площадей составил 865 объектов общей площадью 1928 тыс.кв.м со средней площадью объекта 2 229 кв.м.



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	1841	323	1518
Декабрь 2014	2039	283	1756
Декабрь 2015	1928	235	1693
Прирост за 12.2013-12.2014,%	11%	-12%	16%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-5%	-17%	-4%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2013	1016	252	764
Декабрь 2014	1117	242	875
Декабрь 2015	865	167	698
Прирост за 12.2013-12.2014,%	10%	-4%	15%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-23%	-31%	-20%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	1,812	1,282	1,987
Декабрь 2014	1,825	1,169	2,007
Декабрь 2015	2,229	1,408	2,425
Прирост за 12.2013-12.2014,%	1%	-9%	1%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	22%	20%	21%

Ценовые показатели

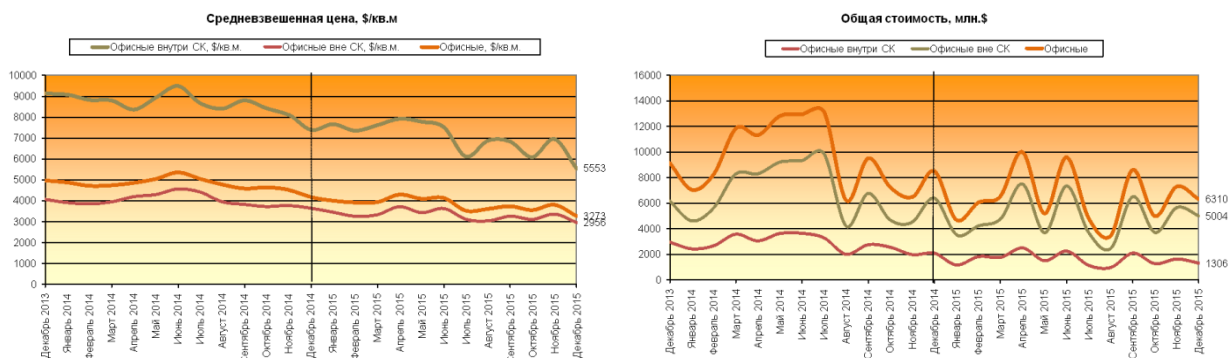
За 12 месяцев с декабря 2014 по декабрь 2015 года средневзвешенная цена на офисные объекты в центре снизилась на 25% до 5 553 \$/кв.м, а за пределами Садового Кольца – на 19% до 2 956 \$/кв.м.

Цена по всем офисным помещениям за 2015 год в долларах уменьшилась на 22% и

составила 3 273 \$/кв.м и на 3% в рублях до 228 128 руб./кв.м.

Уменьшение объема предложения в стоимостном выражении составило 38% до 1 306 млн. \$ в пределах Садового Кольца и 22% до 5 004 млн. \$ за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2015 году уменьшилась на 26% до 6 310 млн. \$.

Отличие в уменьшении ставок по объектам в центре и за его пределами является незначительным, в связи с чем можно заключить о том, что изменения в макроэкономике отразились на офисной недвижимости практически вне зависимости от ее месторасположения.



Динамика показателей по офисным помещениям

	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Среднезвешенная цена, \$/кв.м.			
Декабрь 2013	4965	9136	4077
Декабрь 2014	4172	7397	3652
Декабрь 2015	3273	5553	2956
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-16%	-19%	-10%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-22%	-25%	-19%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 2013	9142	2952	6190
Декабрь 2014	8505	2093	6412
Декабрь 2015	6310	1306	5004
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-7%	-29%	4%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-26%	-38%	-22%

4.5. АРЕНДА

Рынок в целом

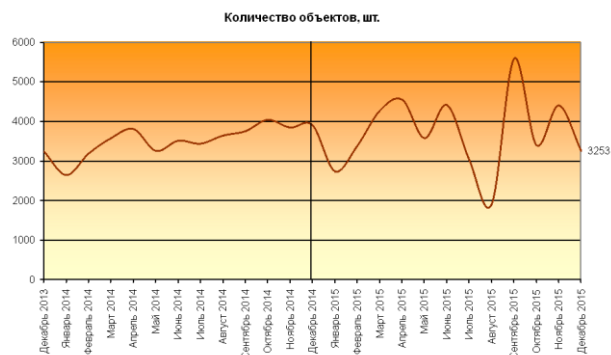
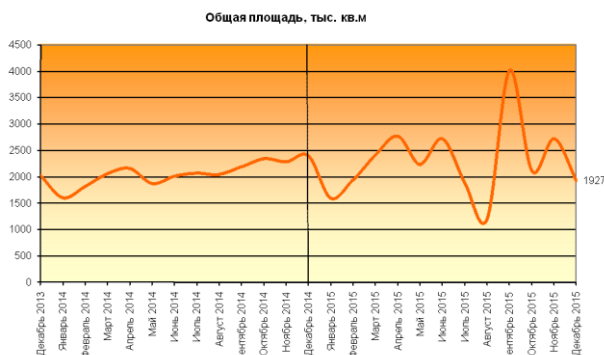
Объем предложения

В развитии рынка аренды на протяжении 2015 года прослеживалось несколько этапов.

- с января по апрель - рост;
- с апреля по июнь - уровень менялся незначительно;
- с июня по август – значительный спад;
- в сентябре – существенный рост;
- с октября по декабрь - снижение.

Общее снижение объема предложения по площади за 12 месяцев составило 20%.

В декабре 2015 года на рынке было выставлено 3 253 объекта общей площадью 1 927 тыс. кв.м.

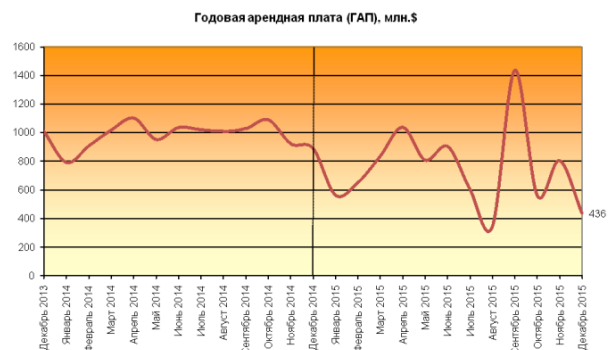


Ценовые показатели

В динамике долларовых арендных ставок на протяжении 2015 года можно выделить 2 периода:

- в первом полугодии ставка менялась не существенно;
- во втором полугодии - ставка уменьшилась.

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась на 36% в долларовом и на 20% в рублевом выражении. В декабре средняя арендная ставка составила 270 \$/кв.м/год, или 18 819 руб./кв.м/год.

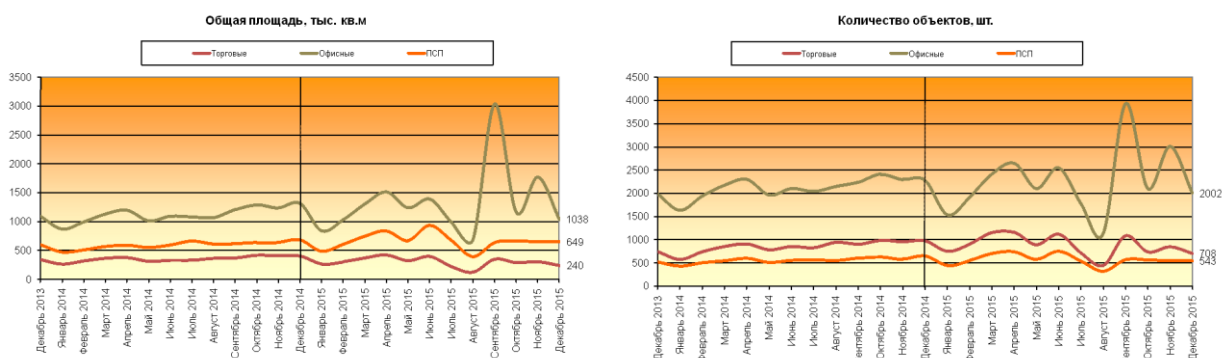


Сравнительный анализ по сегментам

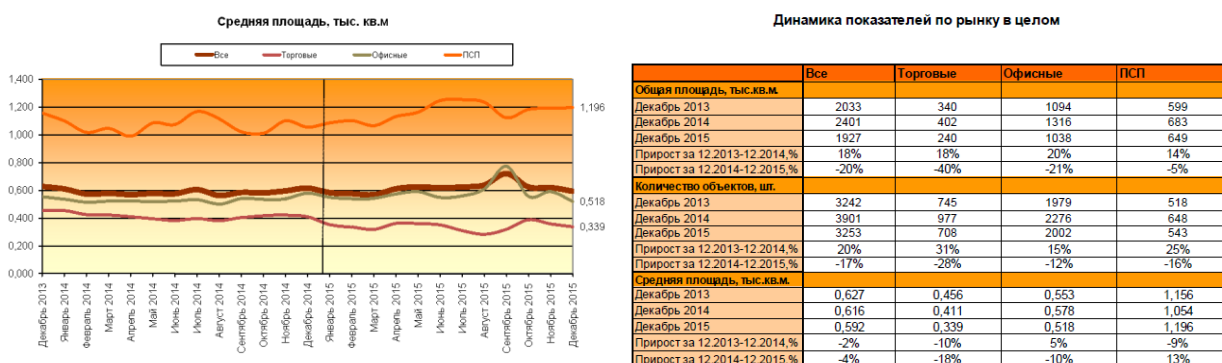
Объем предложения

Снижение объема предложения по общей площади по различным сегментам в 2015 году на рынке аренды составило 40% по торговой недвижимости, 21% - по офисной и 5% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения в декабре 2015 года составил: 240 тыс.кв.м по торговым объектам, 1 038 тыс.кв.м – по офисным и 649 тыс.кв.м – по производственно-складским.



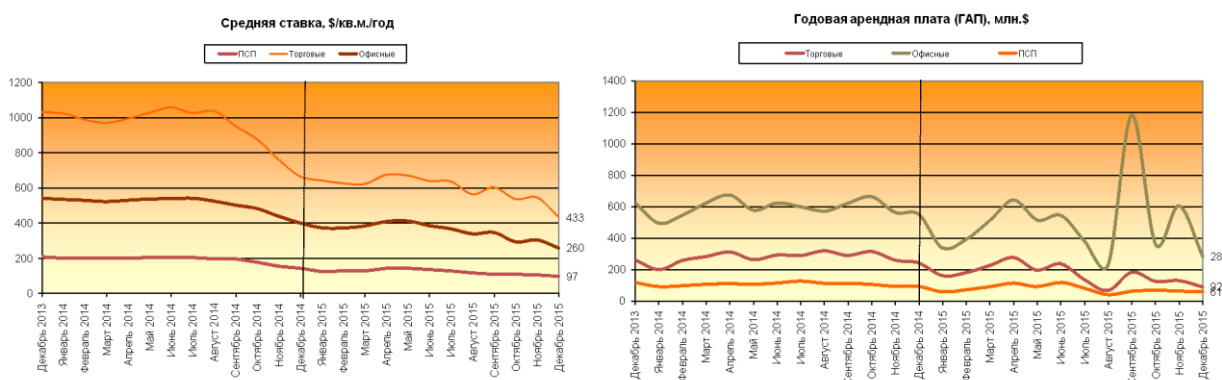
На протяжении 2015 года средняя площадь по торговым помещениям снизилась на 18%, по офисным – на 10%, в то время как по производственно-складским – выросла на 13%.



Ценовые показатели

Средняя ставка на торговые помещения с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась на 35% до 432 \$/кв.м/год, на офисные – на 36% до 260 \$/кв.м/год, на производственно-складские помещения – на 32% и составила 97 \$/кв.м/год. Таким образом, снижение арендных ставок по разным видам коммерческой недвижимости явилось сопоставимым, и о каких либо существенных различиях в динамике спроса по отношению к ним, говорить не приходится.

Снижение годовой суммарной арендной платы с декабря 2014 по декабрь 2015 года составило 62% по торговым, 49% - по офисным помещениям и 36% - по производственно-складским помещениям.



Динамика показателей по рынку в целом

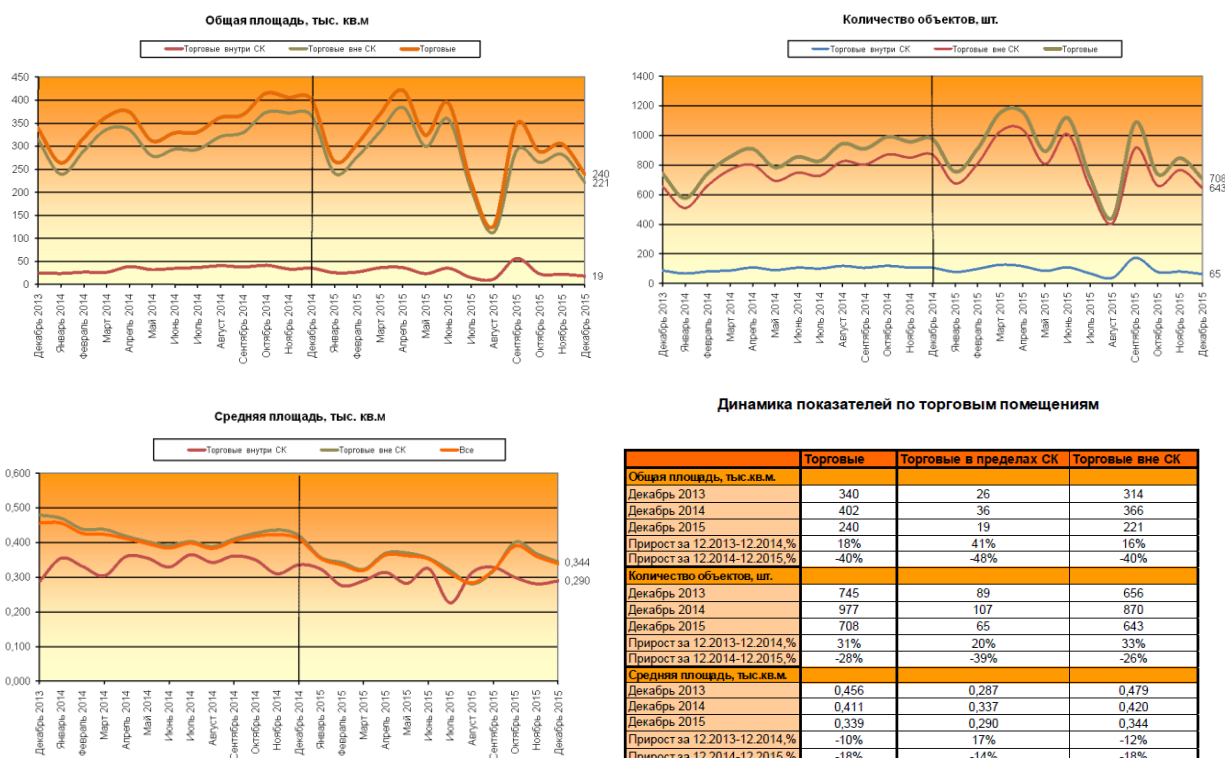
	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, \$/кв.м./год				
Декабрь 2013	602	1031	544	208
Декабрь 2014	426	666	403	143
Декабрь 2015	270	432	260	97
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-29%	-35%	-26%	-31%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-36%	-35%	-36%	-32%
ГАП, млн. \$				
Декабрь 2013	1007	264	624	119
Декабрь 2014	890	244	552	94
Декабрь 2015	436	92	284	61
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-12%	-8%	-12%	-21%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-51%	-62%	-49%	-36%

4.6. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем предложения

Объем предложения торговых помещений по площади за 2015 год в центре снизился на 48%, в то время, как за пределами Садового Кольца - на 40%. Снижение по количеству составило 39% и 26% соответственно.

Всего в декабре 2015 года было выставлено 65 объектов суммарной площадью 19 тыс.кв.м в пределах Садового Кольца и 643 объекта площадью 221 тыс.кв.м за его пределами. Общий объем предложения торговых помещений составил 708 объектов общей площадью 240 тыс.кв.м со средней площадью объекта 339 кв.м.

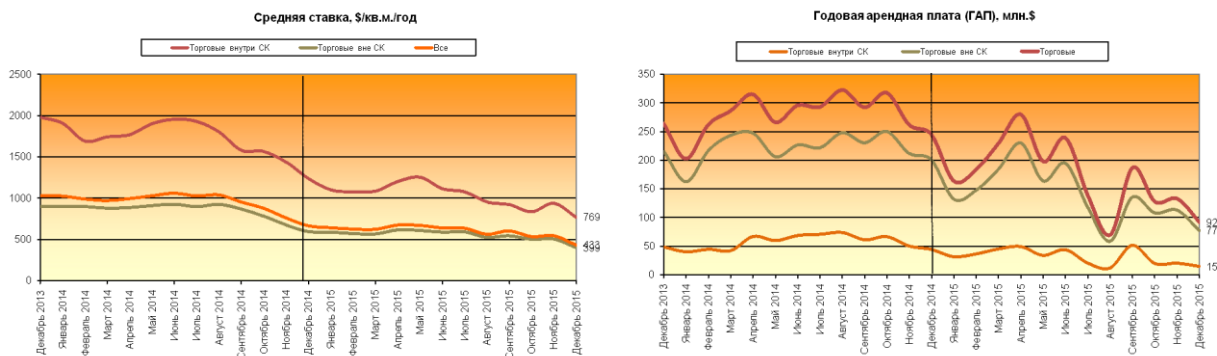


Ценовые показатели

Средняя ставка по объектам в центре с декабря 2014 по декабрь 2015 года снизилась в долларах на 38% до 769 \$/кв.м/год и в рублях на 21% до 96 125 руб./кв.м/год, а по объектам за

пределами Садового Кольца в долларах – на 33% до 399 \$/кв.м/год и в рублях на 16% до 27 810 руб./кв.м/год. По сравнению с рынком продажи, ставки в центре снизились более значительно, что может свидетельствовать о том, что в краткосрочной перспективе рынок качественных торговых помещений испытывает более значительные трудности.

В условиях снижения объема предложения годовая арендная плата по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 67%, а за пределами Садового Кольца - на 61%.



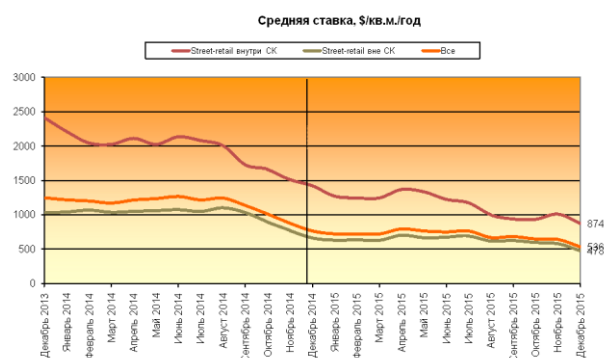
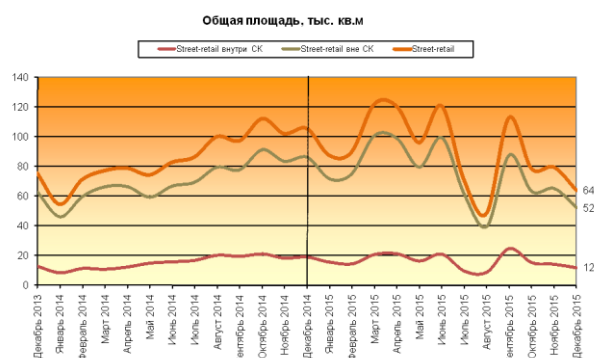
Динамика показателей по торговой недвижимости

	Все	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м/год			
Декабрь 2013	1031	1977	903
Декабрь 2014	666	1239	595
Декабрь 2015	433	769	399
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-35%	-37%	-34%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-35%	-38%	-33%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2013	264	48	215
Декабрь 2014	244	44	200
Декабрь 2015	92	15	77
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-8%	-9%	-7%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-62%	-67%	-61%

Street-retail

Объем предложения объектов формата street-retail за 12 месяцев по общей площади снизился на 39%, в т.ч. в центре - на 38%, а за пределами - на 40% и составил 37 объектов общей площадью 12 тыс.кв.м в центре и 217 объектов площадью 52 тыс.кв.м за его пределами.

Средние арендные ставки за 12 месяцев в долларах снизились в целом на 30% до 536 \$/кв.м/год, в рублях – на 13% до 37 359 руб./кв.м/год, при этом в центре в долларах уменьшились на 39% до 874 \$/кв.м/год и в рублях на 24% до 60 917 руб./кв.м/год, а за его пределами в долларах - на 28% до 478 \$/кв.м/год и в рублях на 10% до 33 316 руб./кв.м/год.



	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	76	13	63
Декабрь 2014	105	19	86
Декабрь 2015	64	12	63
Прирост за 12.2013-12.2014, %	39%	48%	38%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-39%	-38%	-40%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2013	272	43	229
Декабрь 2014	373	51	322
Декабрь 2015	254	37	217
Прирост за 12.2013-12.2014, %	37%	19%	41%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-32%	-27%	-33%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	0,278	0,301	0,274
Декабрь 2014	0,283	0,376	0,268
Декабрь 2015	0,252	0,323	0,240
Прирост за 12.2013-12.2014, %	2%	25%	-2%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-11%	-14%	-10%

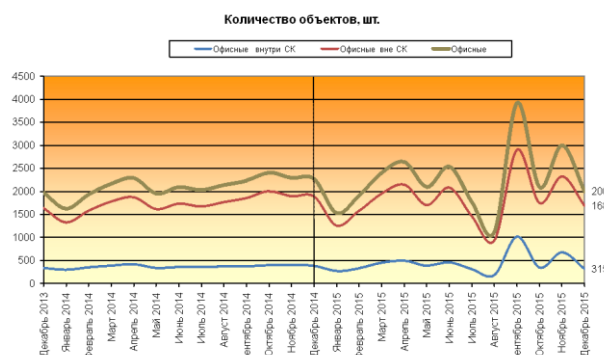
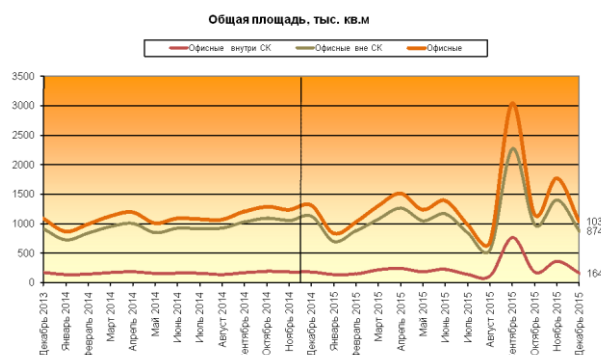
	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м./год			
Декабрь 2013	1249	2409	1032
Декабрь 2014	767	1421	663
Декабрь 2015	536	874	478
Прирост за 12.2013-12.2014, %	-39%	-41%	-36%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-30%	-39%	-28%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2013	85	29	55
Декабрь 2014	82	29	53
Декабрь 2015	33	11	23
Прирост за 12.2013-12.2014, %	-4%	-3%	-4%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-59%	-63%	-57%

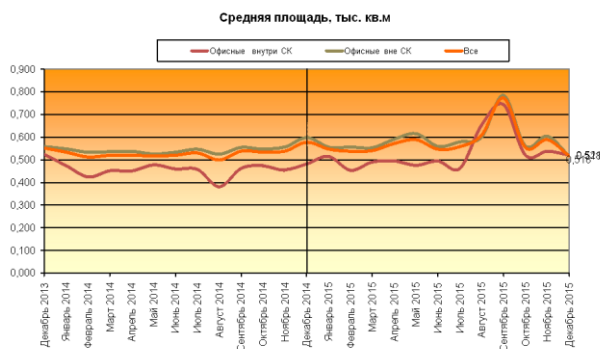
4.7. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем предложения

Объем предложений офисов по общей площади с декабря 2014 по декабрь 2015 года уменьшился на 12% в центре и на 23% за его пределами. Снижение количества предлагаемых в аренду помещений составило, соответственно, 18% и 11%.

Всего в декабре 2015 года было выставлено 315 объектов в пределах Садового Кольца и 1687 объектов за его пределами суммарной площадью 164 и 874 тыс.кв.м соответственно. Общий объем предложения офисных помещений в декабре составил 2002 объекта общей площадью 1038 тыс.кв.м со средней площадью объекта 518 кв.м.



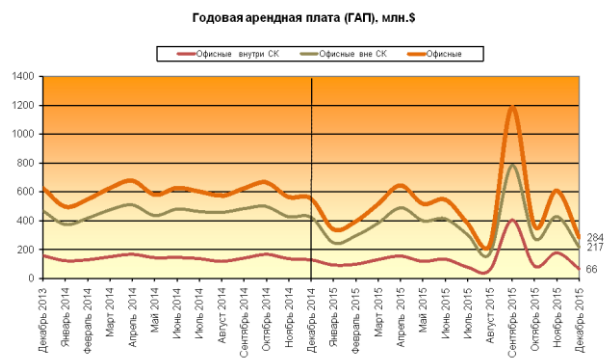
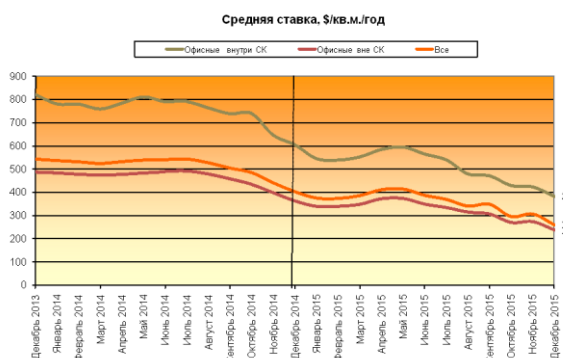


	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс. кв.м.			
Декабрь 2013	1094	177	917
Декабрь 2014	1316	185	1131
Декабрь 2015	1038	164	874
Прирост за 12.2013-12.2014,%	20%	4%	23%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-21%	-12%	-23%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2013	1979	339	1640
Декабрь 2014	2276	385	1891
Декабрь 2015	2002	315	1687
Прирост за 12.2013-12.2014,%	15%	14%	15%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-12%	-18%	-11%
Средняя площадь, тыс. кв.м.			
Декабрь 2013	0,553	0,523	0,559
Декабрь 2014	0,578	0,481	0,598
Декабрь 2015	0,518	0,521	0,518
Прирост за 12.2013-12.2014,%	5%	-8%	7%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-10%	8%	-13%

Ценовые показатели

Средняя ставка по офисным объектам за 2015 год в целом снизилась в долларах на 36% до 260 \$/кв.м/год и в рублях на 20% до 18 122 руб./кв.м/год. В пределах Садового кольца средняя ставка в долларах снизилась на 37% и составила 382 \$/кв.м/год и в рублях на 21% до 26 625 руб./кв.м/год, а на периферии в долларах на 35% до 237 \$/кв.м/год и в рублях на 19% до 16 519 руб./кв.м/год. Таким образом, как и на рынке продажи, существенных отличий в изменении спроса на объекты в центре и за его пределами за последний год не зафиксировано.

С учетом существенного сокращения объема предложения суммарная годовая арендная плата по офисным предложениям в центре уменьшилась на 48%, а за пределами Садового Кольца - на 49%.



Динамика показателей по офисным недвижимостям

	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Средняя ставка, \$/кв.м/год			
Декабрь 2013	544	821	487
Декабрь 2014	403	605	362
Декабрь 2015	260	382	237
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-26%	-26%	-26%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-36%	-37%	-35%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2013	624	157	467
Декабрь 2014	552	128	423
Декабрь 2015	284	66	217
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-12%	-18%	-9%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-49%	-48%	-49%

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 – апрель 2016 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		апрель 2016 г.	апрель 2016 г.	апрель 2016 г.	апрель 2016 г.
Адрес интернет страницы		http://www.cian.ru/sale/commercial/9889955/	http://www.cian.ru/sale/commercial/140328571/	http://www.cian.ru/sale/commercial/6587442/	http://www.cian.ru/sale/commercial/7881112/
Наименование объекта	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 23 Белорусская 15 мин. пешком	Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 26К1 Белорусская 16 мин. пешком	Москва, район Беговой, Беговая ул., 32 Динамо, 10 мин. пешком	Москва, район Беговой, ул. Правды, 3/1, Белорусская 10 мин. пешком
Этаж расположения	2,3	2	3	цоколь	1
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	требуется ремонт	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	598,8	337,6	312,9	198,7	57,0
Стоимость, руб.		50 640 000	39 000 000,00	31 000 000,00	13 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		150 000,00	124 640,46	156 014,09	228 070,18
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		150 000,00	124 640,46	156 014,09	228 070,18
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		150 000,00	124 640,46	156 014,09	228 070,18
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		150 000,00	124 640,46	156 014,09	228 070,18
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		150 000,00	124 640,46	156 014,09	228 070,18
Поправка на торг, %		-8,0%	-8%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 000,00	114 669,22	143 532,96	209 824,57
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 000,00	114 669,22	143 532,96	209 824,57
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 000,00	114 669,22	143 532,96	209 824,57
Поправка на этаж расположения, %		0%	0%	4%	-14%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		138 000,00	114 669,22	149 274,28	180 449,13
Поправка на площадь объекта, %		-3%	-3%	-5%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		133 860,00	111 229,14	141 810,57	160 599,73
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		133 860,00	111 229,14	120 538,98	136 509,77
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		133 860,00	111 229,14	120 538,98	136 509,77
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		133 860,00	111 229,14	120 538,98	136 509,77
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		-19%	-19%	-19%	-19%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		108 426,60	90 095,60	97 636,57	110 572,91
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		101 683			
Итоговая стоимость, руб.		60 887 780			

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

Скидка на торг

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

Согласно справочнику оценки недвижимости⁵, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: скидка на цены предложений для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 8%.

Тип и назначение

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

Местоположение и доступность

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа. Объекты-аналоги №1 и №2, так же расположены выше 1 этажа, к ним корректировка не применяется. Объект-аналог №3 расположен в цокольном этаже, к нему применяется корректировка в размере $0,86/0,83 = 1,04$ или +4%. Объект-аналог №4 расположен на 1 этаже, к нему применяется корректировка в размере 0,86 или -14%. Коэффициенты

⁵ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2014 (издание третье актуализированное и расширенное)

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

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

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

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

Площадь объекта

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

На основании данных: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014 – представлена таблица зависимости стоимости 1 кв.м от размера объекта

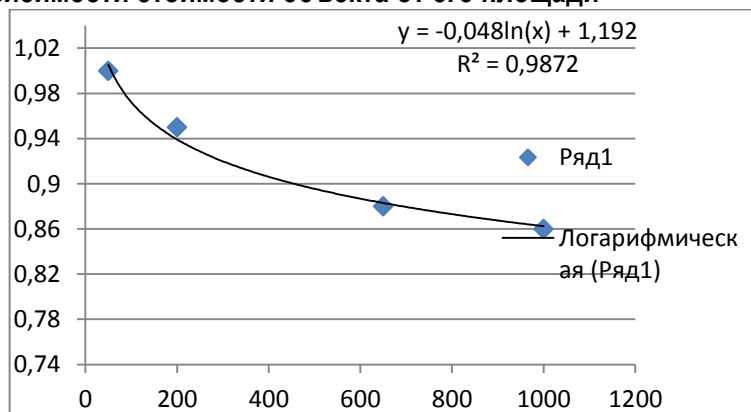
Таблица 8.3. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь для цен продаж и арендных ставок (для высококлассных офисно-торговых объектов)

ОА/ОО	<100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-1000 кв.м.	>1000 кв.м.
<100 кв.м.	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300 кв.м.	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000 кв.м.	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000 кв.м.	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014

Эта зависимость отображена на графике представленном ниже

график зависимости стоимости объекта от его площади



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,192 \times S^{-0,048} \text{ (Коэффициент корреляции равен } 0,9872) \text{ где,}$$

K_S – Коэффициент поправки,

S – Площадь объекта

Таблица 8.4. Корректировка на площадь объекта

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта	598,80	337,60	312,90	198,70	57,00
Корректировка на площадь		-3%	-3%	-5%	-11%

Источник: Расчеты Оценщика

Коммуникации.

Наличие отдельного входа.

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

Таблица 8.5. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

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

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

Объектом оценки является встроенное помещение свободного назначения с внутренней отделкой требующей ремонта. Все объекты-аналоги имеют внутреннюю отделку хорошего качества (современный стандартный ремонт), поэтому, для всех объектов-аналогов необходимо внести понижающую поправку на состояние и уровень отделки помещений. Поправка рассчитывалась на основании справочных данных опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.»

Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А.
Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014» гистограмма страница 115.

Поправка на состояние и уровень отделки для всех объектов-аналогов составит: 0,81 = -19%.

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

60 887 780

(Шестьдесят миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч семьсот восемьдесят) 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 апрель 2016 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Расчет средней арендной ставки офисных помещений.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		апрель 2016 г.	апрель 2016 г.	апрель 2016 г.	апрель 2016 г.
Адрес Интернет-страницы		http://www.cian.ru/rent/commercial/12812478/	http://www.cian.ru/rent/commercial/9887159/	http://www.cian.ru/rent/commercial/1459658/	http://www.cian.ru/rent/commercial/137088403/
Наименование объекта	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 7С1 Белорусская 7 мин. пешком	Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 23 Белорусская 15 мин. пешком	Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 30С2 Динамо 10 мин. пешком	Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 26К1 Белорусская 10 мин. пешком
Этаж	2,3	3	2	5	3
Арендные площади, кв.м.	598,8	12,0	337,6	290,0	22
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		19 000,00	14 219,00	20 000,00	18 000,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 000,00	14 219,00	20 000,00	18 000,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 000,00	22 000,00	25 000,00	18 000,00
Поправка на торг, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 670,00	13 223,67	18 600,00	16 740,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 670,00	13 223,67	18 600,00	16 740,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 670,00	13 223,67	18 600,00	16 740,00
Поправка на этаж расположения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 670,00	13 223,67	18 600,00	16 740,00
Поправка на площадь объекта, %		-17,0%	-3,0%	-3,0%	-15,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		14 666,10	12 826,96	18 042,00	14 229,00
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		14 666,10	12 826,96	18 042,00	14 229,00
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		14 666,10	12 826,96	18 042,00	14 229,00
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		14 666,10	12 826,96	18 042,00	14 229,00
Поправка на состояние и отделку		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 732,88	10 261,57	14 433,60	11 383,20
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		11 953			

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

Скидка на торг

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

Согласно справочнику оценки недвижимости⁶, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: скидка на арендные ставки для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 7%.

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

Местоположение и доступность

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

Этаж расположения

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

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

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

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

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

Площадь объекта

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

На основании данных: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014 – представлена таблица зависимости стоимости 1 кв.м от размера объекта

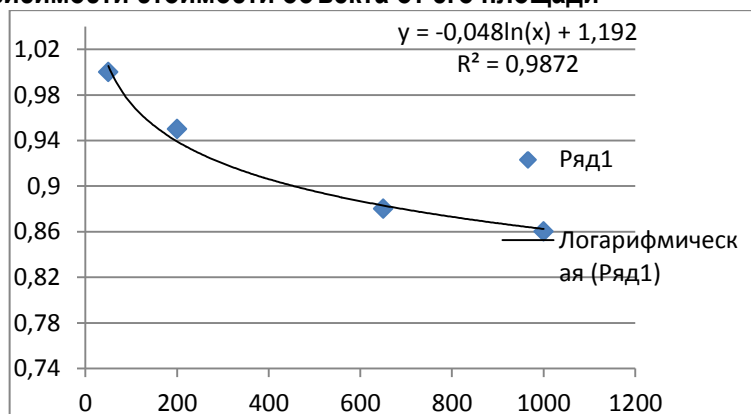
Таблица 9.3. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь для цен продаж и арендных ставок (для высококлассных офисно-торговых объектов)

ОА/ОО	<100 кв.м.	100-300 кв.м.	300-1000 кв.м.	>1000 кв.м.
<100 кв.м.	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300 кв.м.	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000 кв.м.	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000 кв.м.	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014

Эта зависимость отображена на графике представленном ниже

график зависимости стоимости объекта от его площади



Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,192xS^{-0,048} \text{ (Коэффициент корреляции равен 0,9872) где,}$$

K_S – Коэффициент поправки,

S – Площадь объекта

Таблица 9.4. Корректировка на площадь объекта

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта	598,8	12,0	337,6	290,0	22,0
Корректировка на площадь		-17,0%	-3,0%	-3,0%	-15,0%

Источник: Расчеты Оценщика

Наличие отдельного входа.

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

Таблица 9.5. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

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

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

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

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **11 953 рублей в год за 1 кв.м.**

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

ПВД = 11 953 × 598,8 = 7 157 456,40 руб.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно справочнику оценки недвижимости⁷, Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: процент недозагрузки, при сдаче в аренду, для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 10%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

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

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:

$$\text{ДВД} = 7\,157\,456,40 \times (1 - 10\%) = 6\,441\,710,76 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

Согласно справочнику оценки недвижимости⁸, Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: процент операционных расходов для активного рынка торгово-офисной недвижимости составляет 18% от потенциального валового дохода.

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

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 7 157 456,40 руб., операционные расходы составят: $7\,157\,456,40 / 100 \times 18 = 1\,288\,342,15$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Административные помещения
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	11 953
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	598,8
Потенциальный валовый доход, руб.	7 157 456,40
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	10,0%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	10,0%
Действительный валовый доход, руб.	6 441 710,76
Операционные расходы, руб.	1 288 342,15
Чистый операционный доход, руб.	5 153 368,61

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **5 153 368,61 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:

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

$R_{\text{бр}}$ — В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной

доходности со сроком погашения 30 лет, которая на дату оценки составляет 9,14%;

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

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

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

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

где:

$T_{эксп}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,52%;

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

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

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

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

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

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,36%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	9,14%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,52%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	12,66%
Норма возврата инвестиций	0,36%
Коэффициент капитализации	13,02%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **13,02%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 5\,153\,368,61 / 13,02\% = 39\,580\,404 \text{ руб.}$$

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

39 580 404

(Тридцать девять миллионов пятьсот восемьдесят тысяч четыреста четыре) рубля

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	60 887 780
3	Доходный подход	39 580 404

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	60 887 780	0,5	30 443 890
Результат, полученный в рамках доходного подхода	39 580 404	0,5	19 790 202
Согласованное значение рыночной стоимости			50 234 092

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 27 апреля 2016 г., округленно составляет:

50 234 000

(Пятьдесят миллионов двести тридцать четыре тысячи) рублей.

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 30 АПР 2013

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

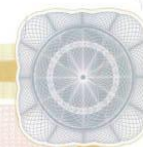
Кадастровый (или условный) номер: 192214

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

Регистратор АРЖАНОВА Г.С.

М.П. 

77-АО 688419 



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

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

М.П.

(подпись)

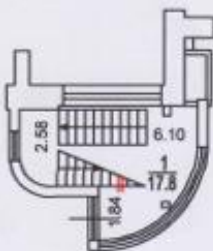
77



ООО "Б.И.С.Г.Р.О." - Москва, 2012 год, уровень К, ин. № А377, лицензия ФНС России

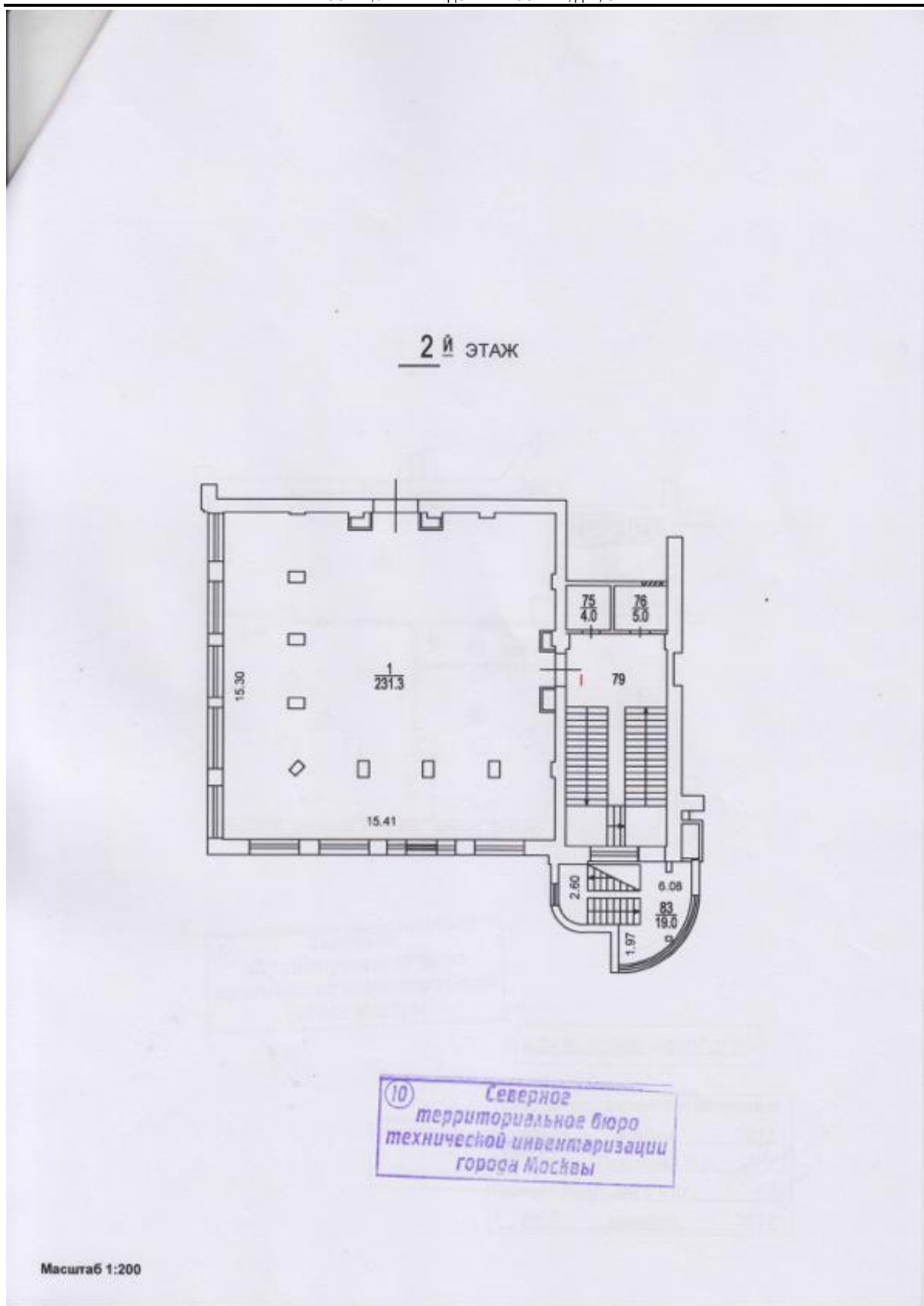
КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА
по адресу: Ленинградский просп.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.): _____ дом 7
нужное подчеркнуть
корпус _____ строение (сооружение) 1
нужное подчеркнуть
на часть 1,2,3 этажа помещ. (квартира) _____
квартал № 2132 Северного АО г. МОСКВЫ

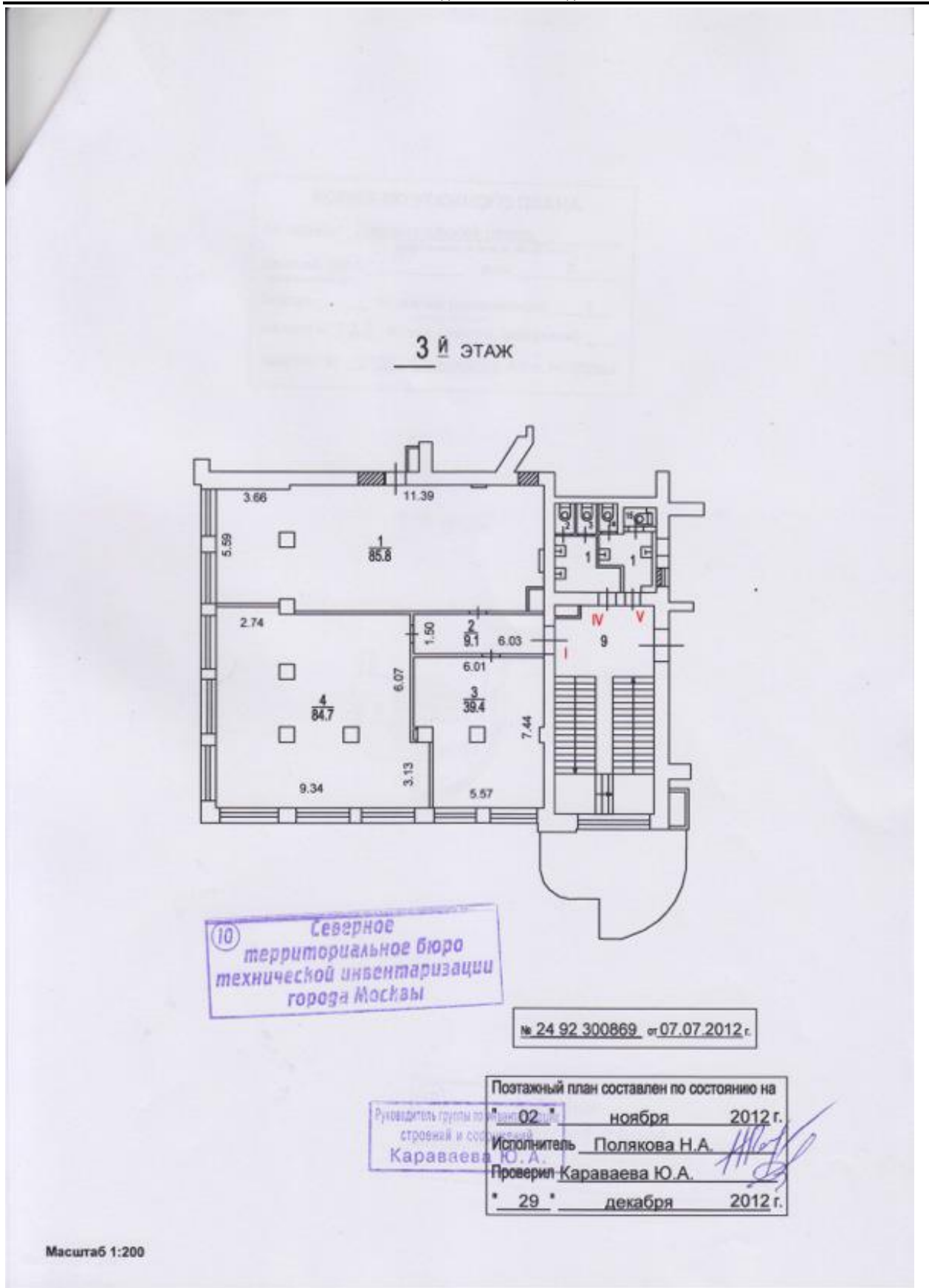
1 й ЭТАЖ



10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200





Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

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

ф.25

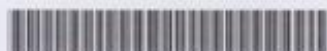
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	лестница	17,8		17,8			учрежд.	350
Итого по помещению			17,8		17,8				
---Нежилые помещения всего			17,8		17,8		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

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

ф.25

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

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 12 0077291

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

стр. 2

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

ф.25

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

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

ф.25

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

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 4

Дата 29.12.2012

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

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

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

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

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

Начальник Северного БТИ



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



02 92 12 0077289

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

стр. 3

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

ф.25


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

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

Экспликация на 3 страницах 29.12.2012 г.

Исполнитель  Полякова Н.А.

24 92 300869

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

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

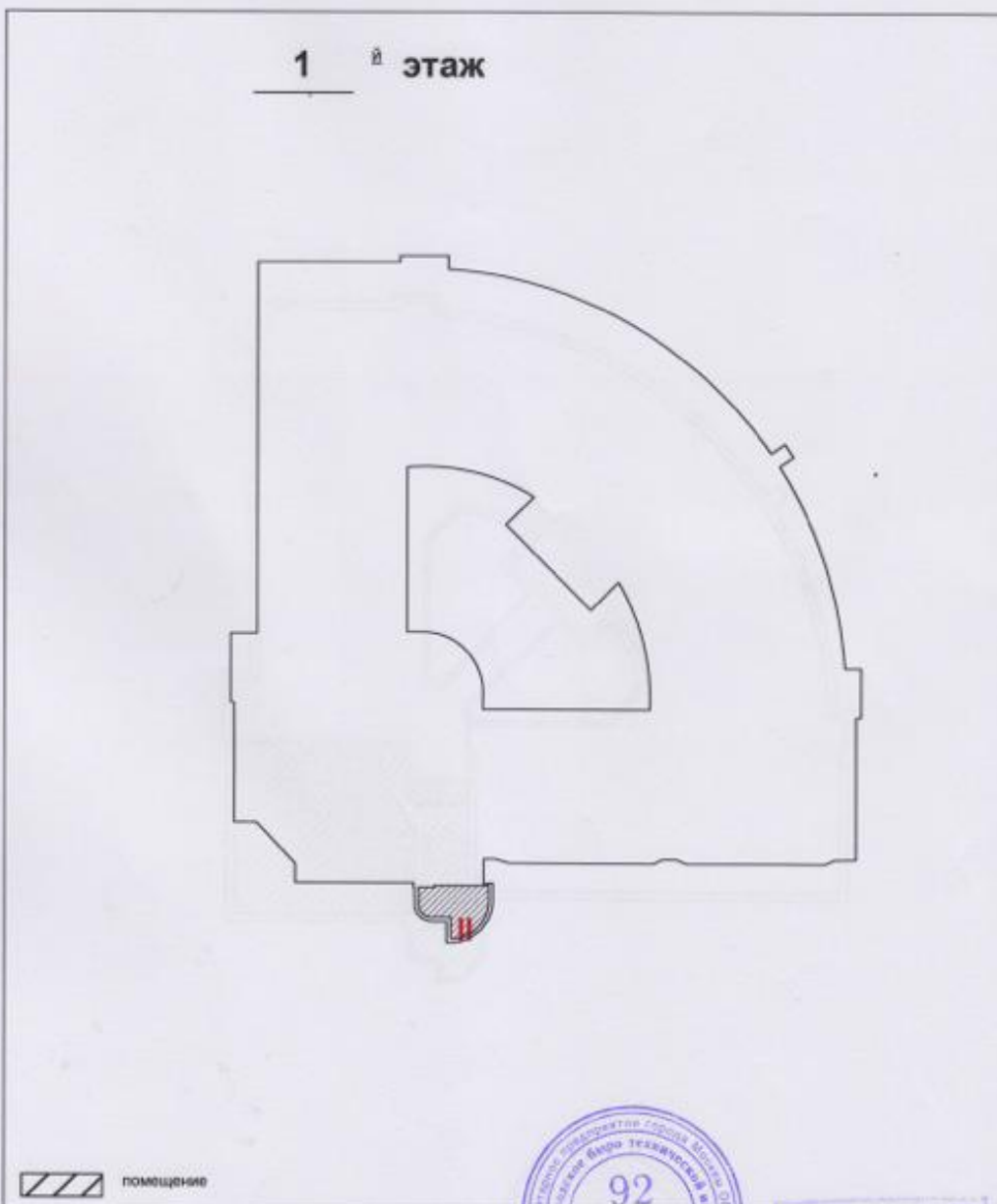
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТВТИ

М. П.



(подпись)

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

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

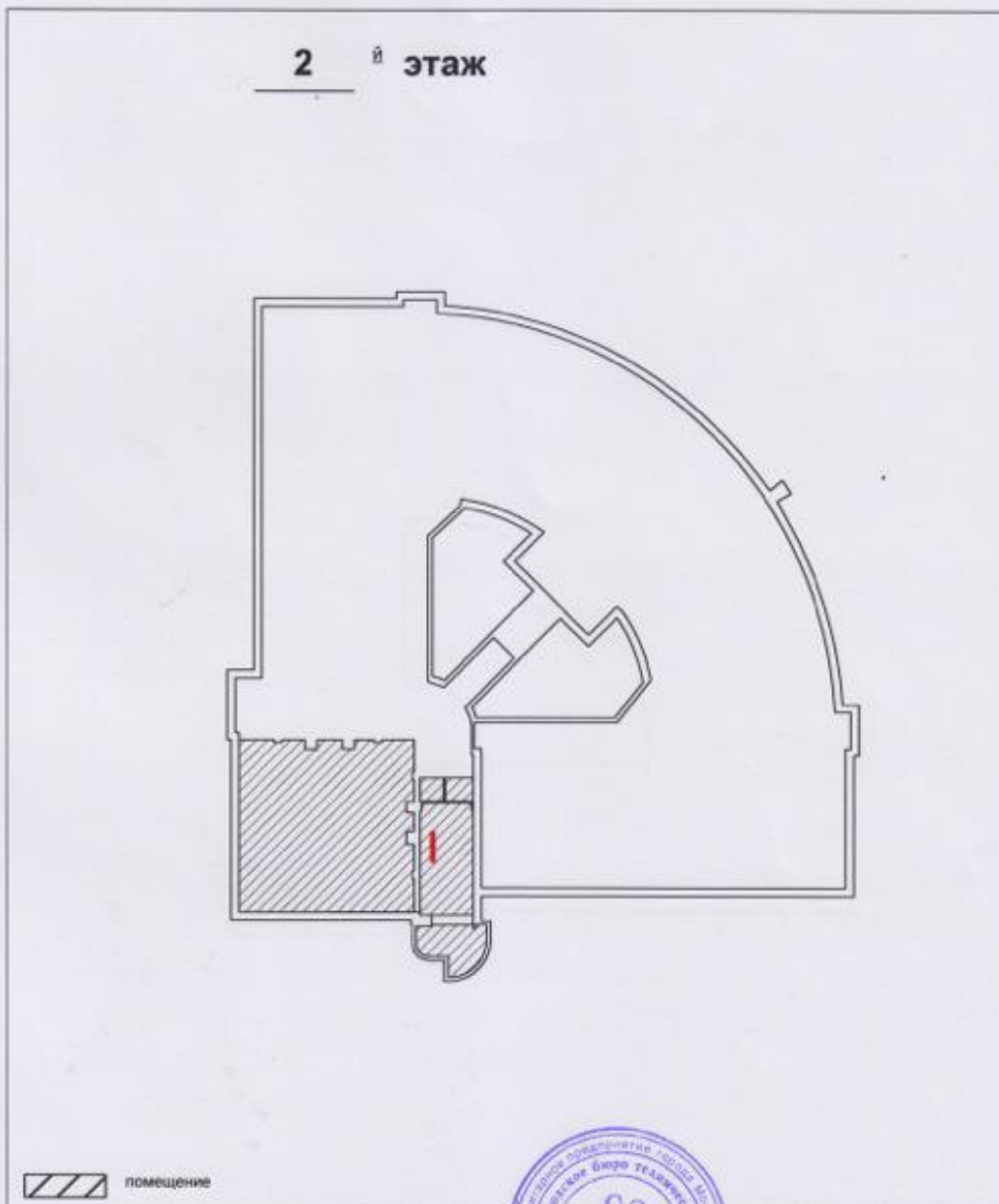
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



Начальник Северного ТБТИ

Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

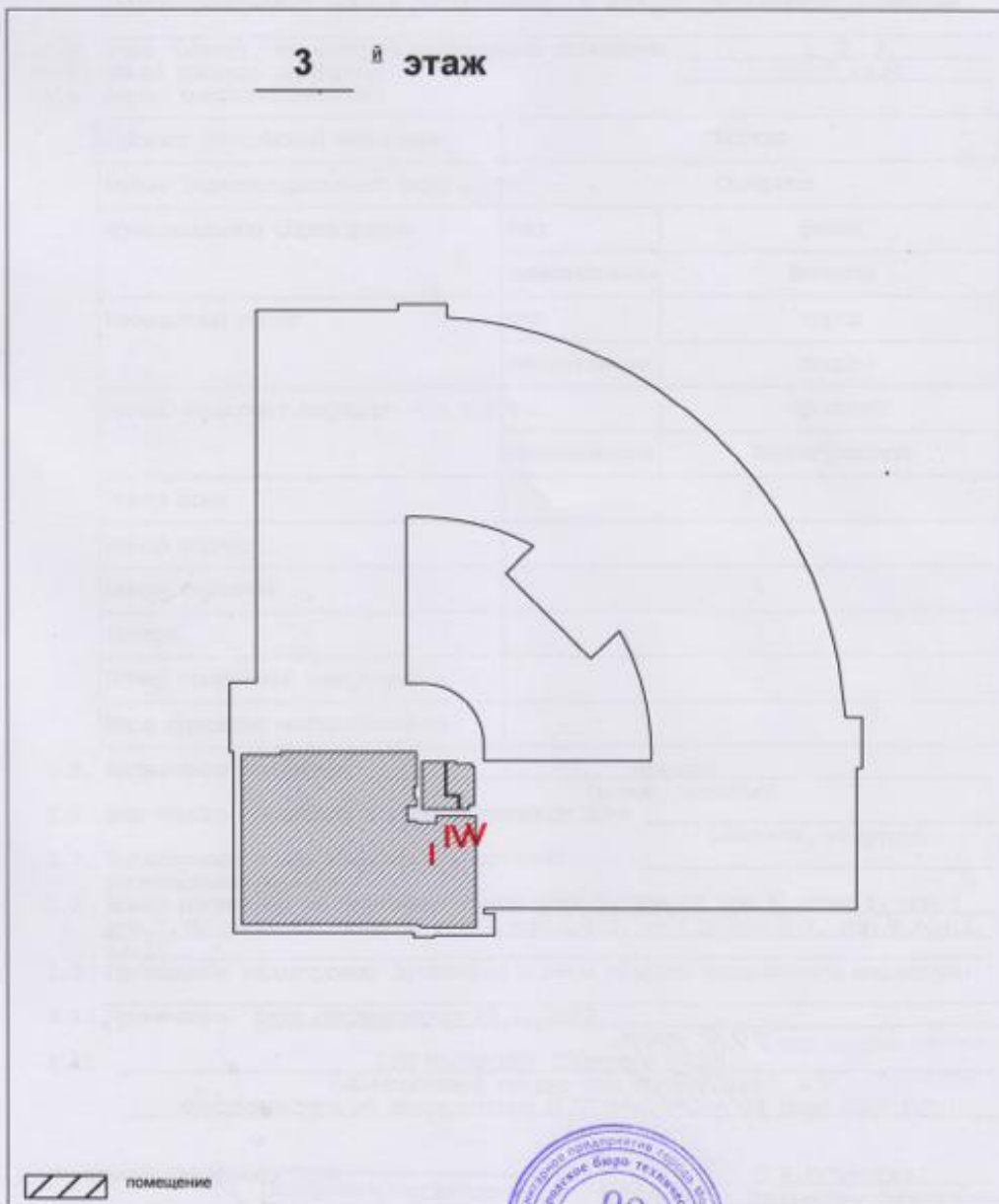
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТЭТИ

М. П.



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

(инициалы, фамилия)

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

www.cian.ru/sale/commercial/9889955/

Установите мобильное приложение CIAN

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Изданное Добавить объявление Вход/Регистрация

Недвижимость в Москве > Продажа офисов в Москве > САО > Беговой > метро Белорусская > Ленинградский проспект

Новый поиск

★ офис

Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 23 Показать на карте

Белорусская 15 мин. пешком

50 640 000 руб.
150 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 2 / 5
Площадь: 337,6 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Интернет: есть

Без комиссии! Выход на собственника! Первая линия на Ленинградском проспекте. Офисно-административное здание. Продается часть 2-го этажа (соседи на этаже-офисы различных организаций), в собственности площадь 337,6 м², обозначена на плане (смотрите фото), состоящая из кабинетов, санузла, коридора, лестничной площадки и лестниц. Цена: 150000руб./м², 50 640 000 руб. Выходная расщелина на 3 года, под 3,67% в год. Один, общий вход/выход в подвезд, мощность электросети 19 кВт. Помещение офисное/свободного назначения идеально подходит как под собственный бизнес, так и пользуется спросом как площадь предлагаемая в аренду под различные сферы арендаторов. Близжайшие станции метро: Динамо, Белорусская, Саволоваж. Удобная транспортная развязка с выходом на ТТК. Развитая инфраструктура района: кафе, магазины, кинотеатр и мндр. Оперативный показ и выход на собственника! Владимир.

Представитель: ID300827
+7 964 632-62-67
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

Водный - новый квартал. Офис рядом с домом!
Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Напротив от Застройщика! Офисы со свидетельством от 150 м2.

Получить больше заявок!

300827

Платное вчера, 13:55

Готовые офисы от 50 кв.м.
БЦ «Высота». Аренда от собственника, 3 км от МКАД Калужское ш., пос. Газопровод. Охраняемая 2-х уровневая парковка.

www.cian.ru/sale/commercial/140328571/

Установите мобильное приложение CIAN

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Изданное Добавить объявление Вход/Регистрация

Недвижимость в Москве > Продажа офисов в Москве > САО > Беговой > метро Белорусская > Ленинградский проспект

Новый поиск

★ офис

Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 26К1 Показать на карте

Белорусская 16 мин. пешком

39 000 000 руб.
124 640 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 3 / 5
Площадь: 312,9 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: есть мебель

Компания-собственник предлагает к продаже офисный блок общей площадью 312,9 м², расположенный на 3-м этаже. Отдельный вход с лестницами, с/у, кондиционеры, балкон. Подробная информация по запросу, т. 903 132 27 43

Представитель: ID246700
+7 903 132-27-43
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

Эксклюзивный офис у Кремля
С отдельным входом с ул. Знаменка, дорогой итальянской мебелью! От собственника! Ранее не сдавался!

Получить больше заявок!

Выделение Премии вчера, 17:01

Офисы класса «А» в БЦ «Лотос»
VIP офисы со свидетельством от 110м2 в БЦ класс А Лотос, панорамные виды. Напротив от Застройщика. Скидки сегодня. Звоните!

Земли ПРОМ, ИЖС, С/Х назначения
Земельные участки от собственника. От 1,96 Га. Московская область, Солнечногорский район. Все коммуникации.

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

www.cian.ru/sale/commercial/6587442/ Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка Ибранное: 6 Добавить объявление Вход / Регистрация


Недвижимость в Москве > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Беговая > метро Динамо > Беговая улица

★ **своб. назн.**
Москва, район Беговой, Беговая ул., 32 Показать на карте
Длина 10 мин. пешком

31 000 000 руб.
156 014 руб за м²

Общая информация:
Этаж: -1 / 7
Площадь: 198,7 м²
Комнаты: 1
Здание: жилое
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 1 +
Лифт: нет
Парковка: есть
Охрана: нет
Интернет: нет

Получить больше эскизов! Платное вчера, 18:57



РАСПРОДАЖА НА 2 ГОДА! 17 мин. Вы оплачиваете сразу, а остаток равными частями в течение 2-х лет! Продается помещение свободного назначения. Первая линия домов, район находится автобусная остановка. Высокий цокольный этаж с окнами. Помещение находится в жилом доме, есть охрана и пожарная сигнализация. Планировка-торговый зал, офис и склад. Санузел, МГТС, Ростелеком, Электрическая мощность 15 кВт. ИМЕЕТСЯ СВОЯ ПАРКОВКА НА 7+м. Подходит под любую торговую деятельность. Большой пешей и автомобильный трафик. Отдельный вход с первой линии.

Представитель: ID435095
+7 985 526-44-66
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Офисы класса «А» в БЦ «Лотос»
VIP офисы со свидетельствами от 110+2 в БЦ класс А Лотос, панорамные виды. Направную от Застройщика. Скидки сегодня. Звоните!

www.cian.ru/sale/commercial/7881112/ Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка Ибранное: 6 Добавить объявление Вход / Регистрация



Недвижимость в Москве > Продажа офисов в Москве > САО > Беговая > метро Белорусская > улица Правды

★ **офис**
Москва, район Беговой, ул. Правды, 3/1 Показать на карте
Белорусская 10 мин. пешком

13 000 000 руб.
228 070 руб за м²

Общая информация:
Этаж: 1 / 9
Площадь: 57,0 м²
Здание: жилое
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: есть мебель
Лифт: нет
Парковка: нет
Охрана: нет
Интернет: нет

Получить больше эскизов! Платное сегодня, 12:29

SPENCER ESTATE
+7 495 233-04-94, +7 964 569-41-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

Водный – новый квартал. Офис рядом с метро!
Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Направную от Застройщика! Офисы со свидетельствами от 150 м2.

Эксклюзивный офис у Кремля
С отдельным входом с ул. Знаменка, дорогой итальянской мебелью! От собственника! Ранее не сдавался!

ТЕХНОПАРК ROI
Технопарк М4, Каширское ш.
Последние 3 участка в готовом ТЕХНОПАРКЕ. От 0,3 га. 8 км от МКАД. Транспортная доступность. Коммуникации.

Аренда помещений

www.cian.ru/rent/commercial/12812478/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Изданные Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > CAD > Беговой > метро Белорусская > Ленинградский проспект

Новый поиск

★ **офис**
Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 7С1 Показать на карте
Белорусская 3 мин. пешком

19 000 руб.
19 000 руб. за м² в год, комиссия 50%

Общая информация:
Этаж: 3 / 3
Площадь: 12,0 м²
Комнаты: 1
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 1 -
Класс строения: С
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

В офисе выполнен качественный ремонт, юридический адрес, 1-я линия домов, в здании есть кафе, окна выходят во двор.


Представитель: ДИПЛОМАТ
+7 985 364-97-46
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

Получить больше заявок!

24 Apr, 17:40



Готовые офисы от 30 кв.м.
БЦ «Высота» Аренда от собственника, 3 км от МКАД Калужское ш., пос. Газопровод. Охраняемая 2-я уровневая парковка.

www.cian.ru/rent/commercial/9887159/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Изданные Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > CAD > Беговой > метро Белорусская > Ленинградский проспект

Новый поиск

★ **офис**
Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 23 Показать на карте
Белорусская 15 мин. пешком

400 000 руб.
14 219 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 2 / 5
Площадь: 3376 м², можно частями от 12,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Интернет: есть

Без комиссии для арендаторов! Первая линия на Ленинградском проспекте. Офисно-административное здание, часть 2-го этажа (соседи на этаже-офисы различных организаций). В аренду предлагается площадь 3376 м², обозначенная на схеме плана (смотрите фото), состоящая из 18 кабинетов, санузла, коридора и лестниц. Цена: 400 тр./мес. Кабинеты без мебели, общий вход/выход в подвал, мощность электромощности 19 кВт. Есть возможность предоставить арендные клинкул, для осуществления ремонта "под себя". Ближайшие станции метро: Белорусская, Динамо, Савеловская. Удобная транспортная развязка с выездом на ТТК. Развитая инфраструктура района: кафе, магазин, кинотеатр и кино. Так же возможно рассмотреть вариант частичной аренды, меньшей, необходимой площади. Оперативный показ и выход на собственника! Владимир.


Представитель: ID300827
+7 964 632-62-67
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Расчитать стоимость переезда

Получить больше заявок!

сегодня, 14:24



Готовые офисы в ЦАО!
В-класс. От 40 м², от 135 тыс руб/м². 3 мин. от м. Бауманская. Паркинг. Современные коммуникации. Высокие потолки. Развитая инфраструктура. Рублев.

Водный — новый квартал. Офис район с метро!
Офисы в действующем БЦ класса А Водный, старпуную от Застройщика! Офисы со свидетельством от 150 м².

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

www.cian.ru/rent/commercial/14596558/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Издбранное Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > САО > Беговой > метро Динамо > Ленинградский проспект

Новый поиск

★ офис
Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 30С2 Показать на карте

Динамо 10 мин. пешком

483 333 руб.
20 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 5 / 5
Площадь: 290,0 м²
Здание: административное
Тип договора: пренная аренда
Телефонные линии: 0

Помещение под офис, площадью 290 кв.м располагается в кирпичном здании с монолитными ж.б. перекрытиями на мансардном этаже в 10 минутах ходьбы от м.Динамо. Само здание находится в углублении от Ленинградского проспекта, но к зданию непосредственно прилегает театр "Юный", непосредственно находящийся на Ленинградском проспекте. Рядом проходит 5-е кольцо и здание имеет отличную транспортную доступность. Первый этаж занимает дополнительный офис Сбербанка Тверского ОСБ. Парковка стихийная рядом со зданием. Помещение площадью 290 кв.м располагается на мансардном этаже здания, состоящего из 2-х блоков, каждый из которых 145 кв.м. На этаже 6 комнат, и при желании некоторые из них можно объединить. Комнаты площадью от 25,4 кв.м до 54,6 кв.м. Также между блоками есть мини кухня и СУ. Отделка комнат на всем этаже произведена из высококачественных материалов с соблюдением всех требований. Система кондиционирования, пожаротушения и др. Выделенная электрическая мощность 50 кВт. Между этажами один пассажирский лифт и КПП ввиду при входе в здание. На этаж с мансардой при выходе из лифта 2 отдельные входы в каждый из блоков. Аренда составляет 20 000 руб. за м² в год (цена аренды всей мансарды, сдается только целиком 290 кв.м.) Лот: 103799

Представитель: Матр Роше
+7 495 213-80-14
Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Рассчитать стоимость переезда

Водный - новый квартал. Офис район с деонит!

Офисы в действующем БЦ класса А Водный. Ипартажище от Застройщика! Офисы со свидетельствами от 150 м2.

Получить больше заявок!

вчера, 10:37

ЦИАН ID 133080

ООО «Российский аукционный дом»
Продает элитный по продаже квартир «Буревестник», адрес: Московская область, с.Старая Ситья. Информация о торгах.

www.cian.ru/rent/commercial/137088403/

Установите мобильное приложение ЦИАН

Мы отправим на ваш номер sms со ссылкой на приложение

+7

Приложение ЦИАН доступно для iOS, Android и Windows Phone.
Вы можете скачать его бесплатно в вашем магазине приложений.

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Издбранное Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > САО > Беговой > метро Белорусская > Ленинградский проспект

Новый поиск

★ офис
Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 26К1 Показать на карте

Белорусская 10 мин. пешком

33 000 руб.
18 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 3 / 5
Площадь: 22,0 м²
Комнаты: 1
Здание: административное
Тип договора: пренная аренда
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 2 +
Класс строения: В+
Парковка: есть
Интернет: есть

YES ПЕРЕДАЕМ ПОМЕЩЕНИЯ

Сдан: 22м2- 34м2 - Офис; - Услуги; Округ: Сварный (САО) Район: Беговой Метро: Белорусская 1 000м • Динамо 1 150м Транспортная доступность: Первая линия. Удобный подъезд - с Ленинградского пр-та, у здания Останкова Общест. транспорта. Уютный пешеходный и велосипедный маршрут. Развитая инфраструктура. Планировка: удобная, современная, функциональная. Тип: в аренду.

Получить больше заявок!

14 Апр, 14:42

ЦИАН ID 10953369

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 федеральным законодательством.


Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва


Петровская Е.В.
(Ф.И.О.)




СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586AB00R2045

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

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	19 440 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч четыреста сорок рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0648 от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно до 18.06.2015г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2015 г. по «17» июня 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

От имени Страховщика:



/ Е.К. Лонин /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 19.05.2015г.

www.vsk.ru