



ОТЧЕТ №800-2720-4/2014-О/1

об оценке рыночной нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, по состоянию на 08 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 №1 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 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 08 апреля 2016 г. округленно, составляет:

217 741 000

(Двести семнадцать миллионов семьсот сорок одна тысяча) рублей.

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

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

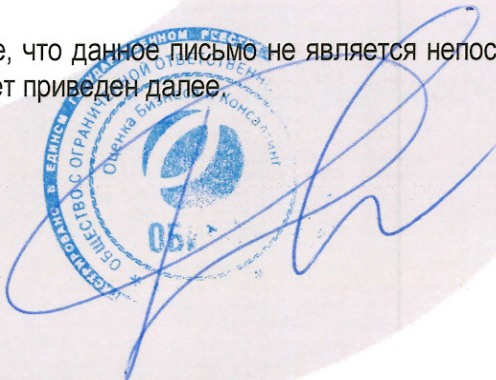
В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки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

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

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

Генеральный директор
Слуцкий Д.Е.

11 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.....	16
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	17
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....	19
3.1.	ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	20
4.	ИТОГИ 2015 ГОДА НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	21
4.1.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	21
4.2.	ПРОДАЖА	22
4.3.	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	25
4.4.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	27
4.5.	АРЕНДА	28
4.6.	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	31
4.7.	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	33
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	37
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	39
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	40
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	46
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	46
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	54
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	57
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	60
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	68
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	72

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I – комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Помещение свободного назначения
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 205 323 747 руб. Доходный подход – 230 157 621 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 08 апреля 2016 г., округленно составляет:

217 741 000

(Двести семнадцать миллионов семьсот сорок одна тысяча) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №1 от 31 марта 2016 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Назначение оценки	Для принятия управленческого решения
Дата оценки	08 апреля 2016 г.
Срок проведения оценки	С 31 марта 2016 г. по 11 апреля 2016 г.
Дата составления отчета	11 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 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Страхование оценочной деятельности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 1486AB40R2701 от 20.06.2014 г., сроком действия с 18 июня 2014 г. по 17 июня 2015 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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 № 1486AB40R2701 от 20.06.2014 г., сроком действия с 18 июня 2014 г. по 17 июня 2015 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
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 №1 от 31 марта 2016 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

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

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 08 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.

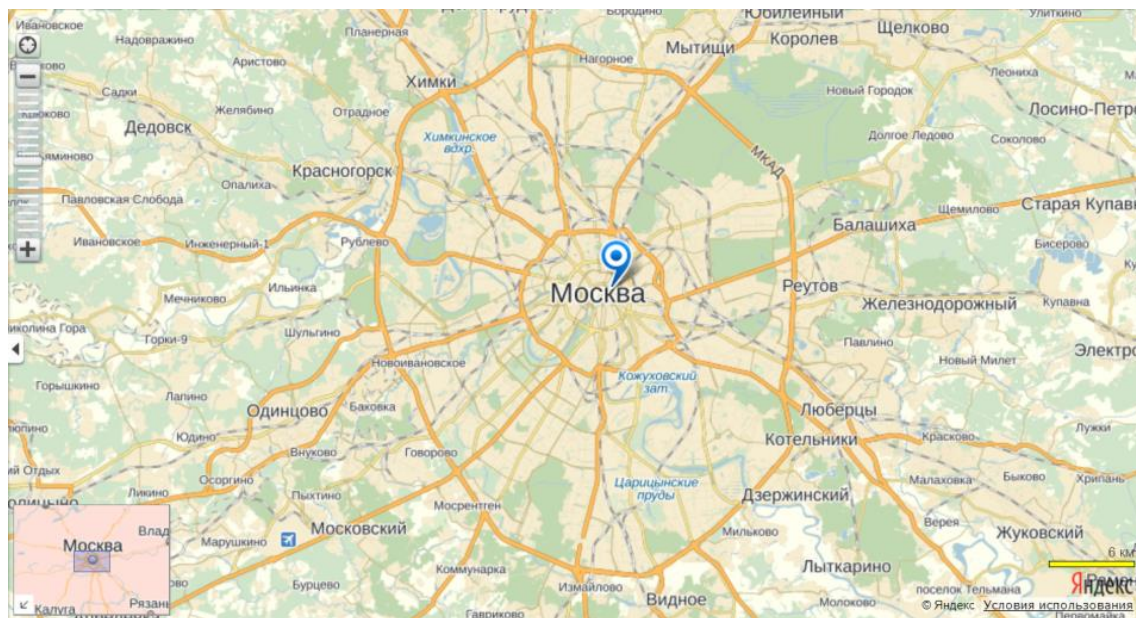
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

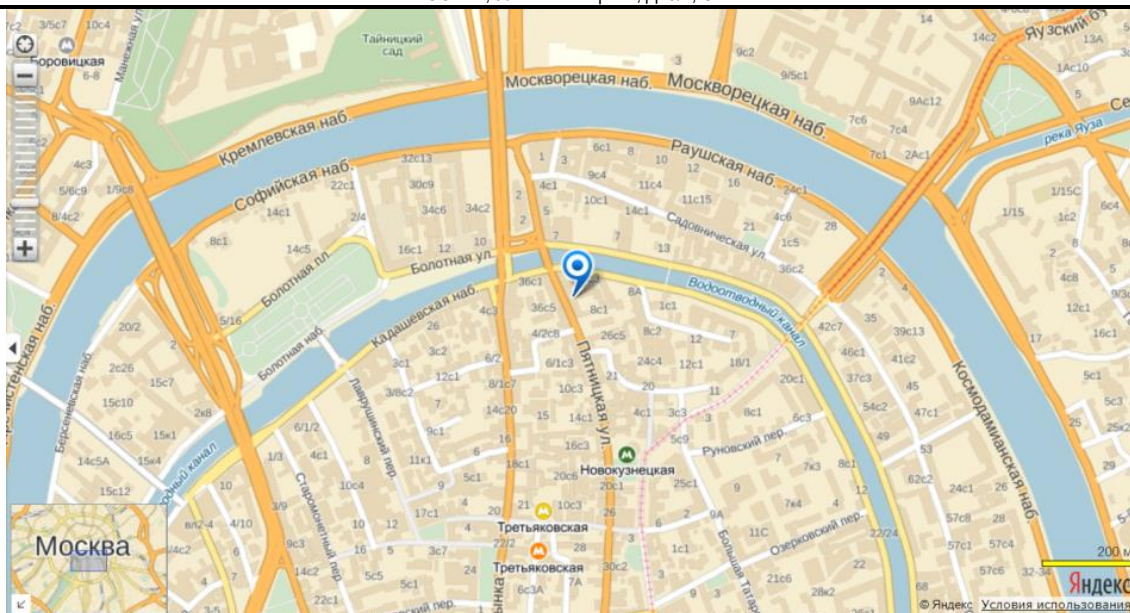
Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 08 апреля 2016 г.

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

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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





**Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания
Центральный административный округ ¹**

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

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

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

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

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

Районы

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

Район Замоскворечье²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

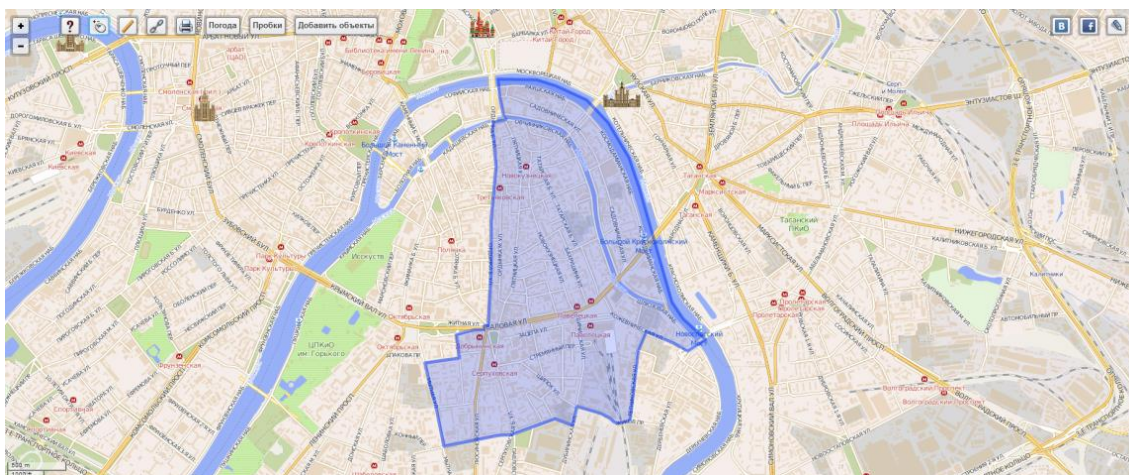


Рисунок 2.2. район Замоскворечье

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

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

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1
Год постройки	1900
Число этажей	2
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж, антресоль, чердак
Общая площадь помещения, кв.м.	1 775,7
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	нет данных
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002018:2548
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-AP 804065 от 09 октября 2014 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 № 0527799000011 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА





3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ³

	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 пдата 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⁾
<p>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.</p>							

³ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/info/oper-02-2016.pdf

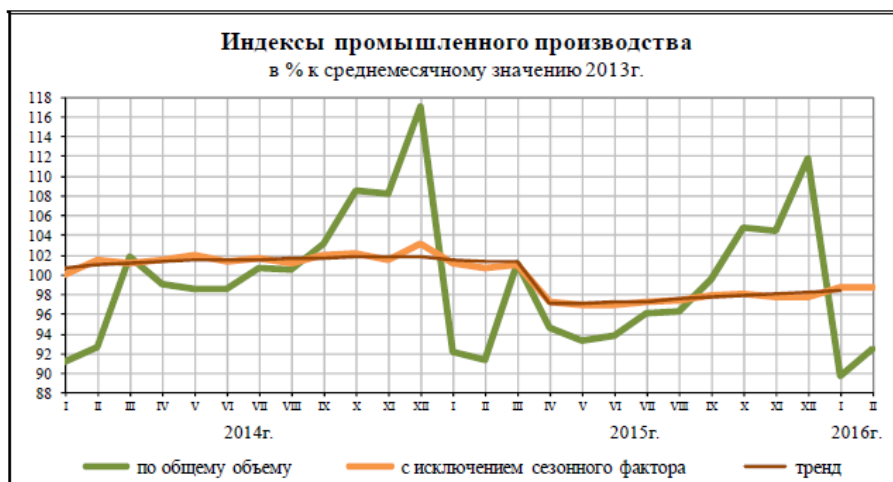
3.1. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

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

Таблица 1. Индексы промышленного производства

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к 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 "ДЕМЕТРА 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 снизился, 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.

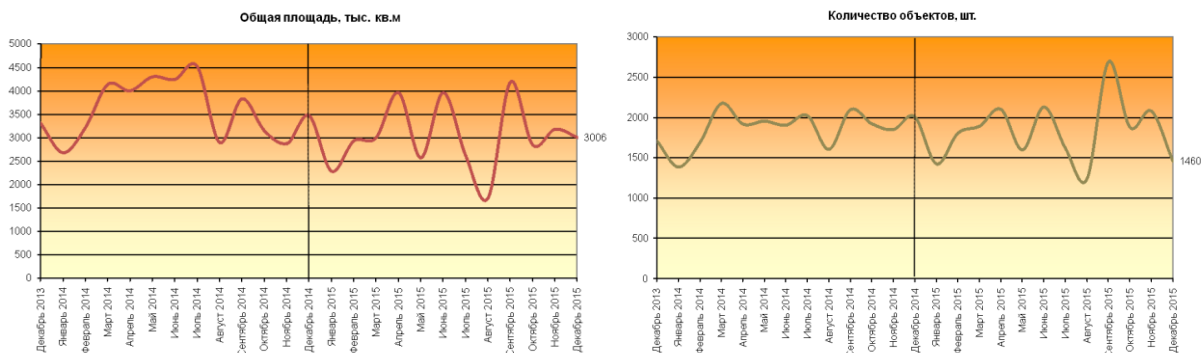
4.2. ПРОДАЖА

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.



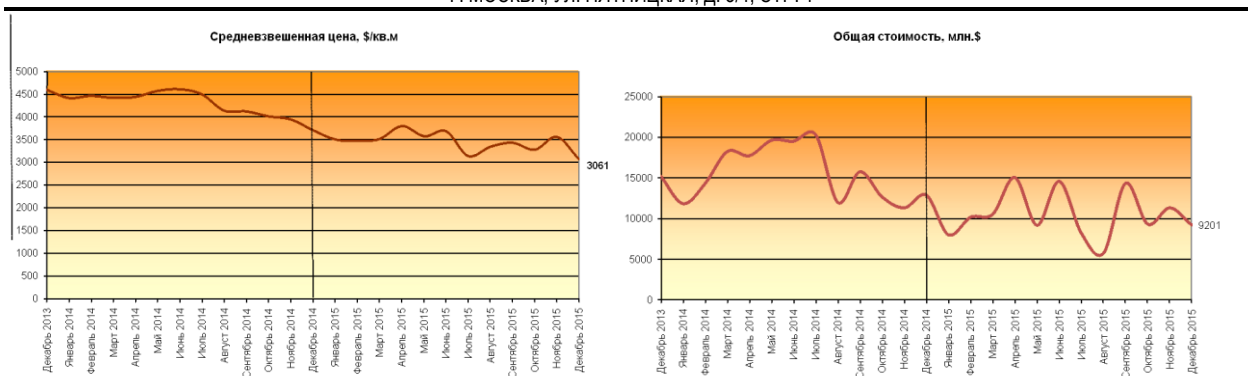
Ценовые показатели

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. \$.



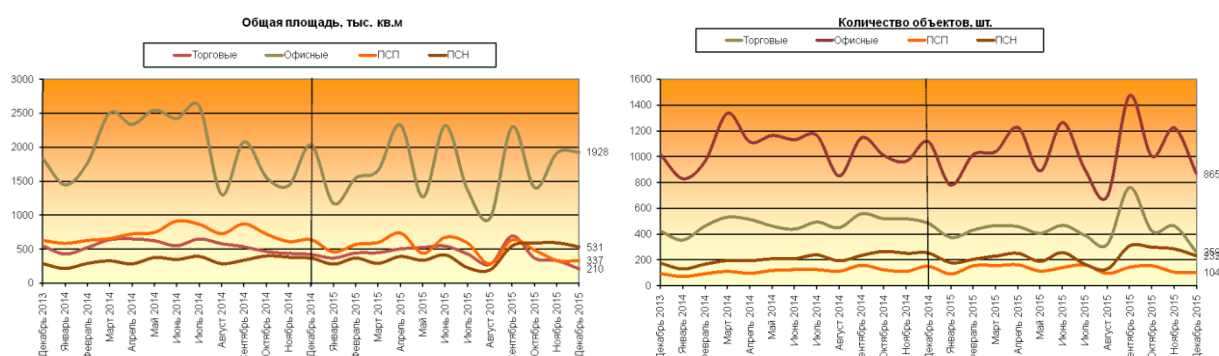
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

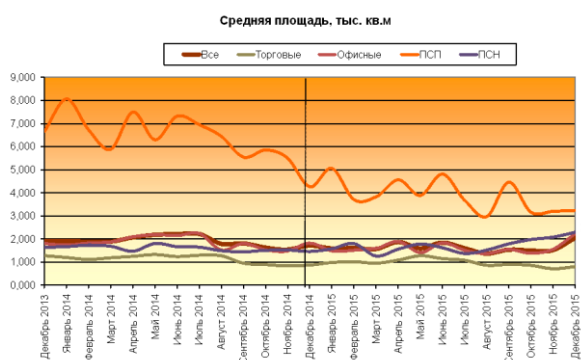
За 2015 год по общей площади объем предложения снизился на 50% по торговым, на 5% по офисным и на 48% по производственно-складским помещениям и вырос на 43% по помещениям свободного назначения.

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

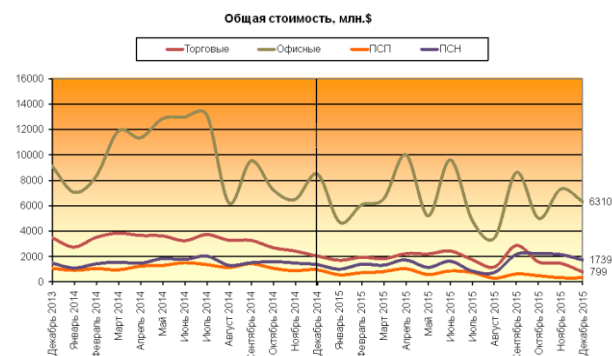
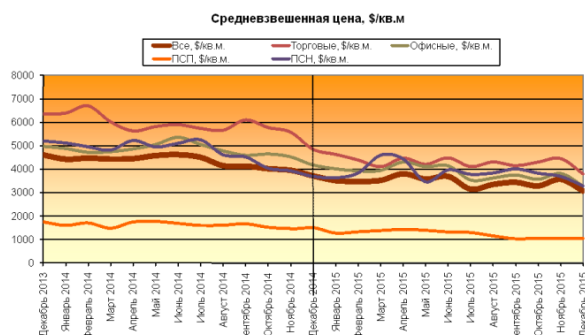
	Все	Торговые	Офисные	ПСП	ПСН
Общая площадь, тыс.кв.м.					
Декабрь 2013	3310	548	1841	633	288
Декабрь 2014	3475	423	2039	642	371
Декабрь 2015	3006	210	1928	337	531
Прирост за 12.2013-12.2014,%	5%	-23%	11%	1%	29%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-13%	-50%	-5%	-48%	43%
Количество объектов, шт.					
Декабрь 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%

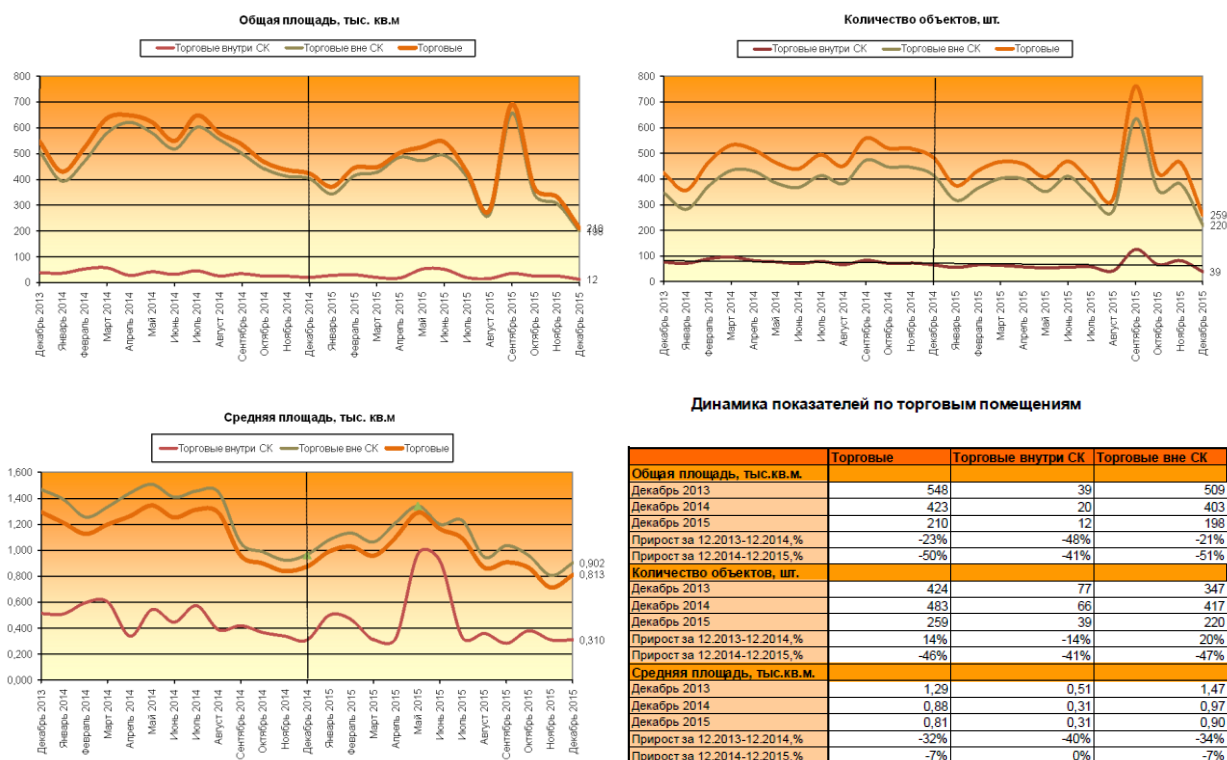
4.3. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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.

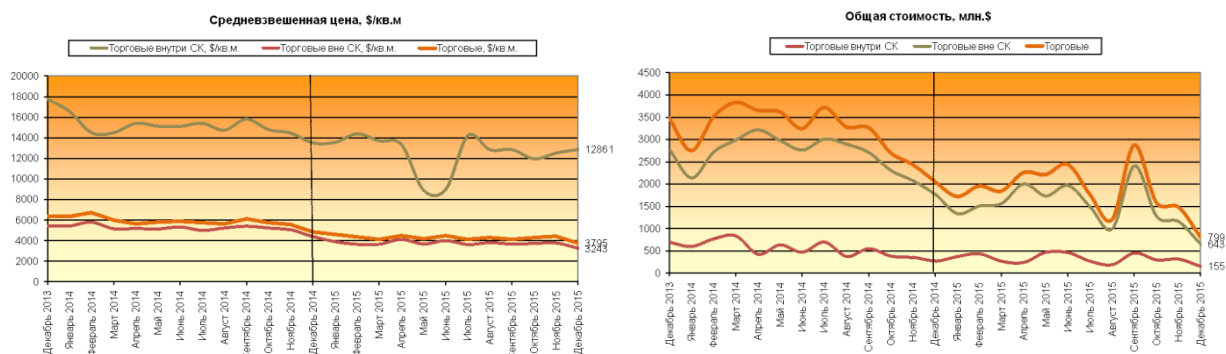


Ценовые показатели

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%.



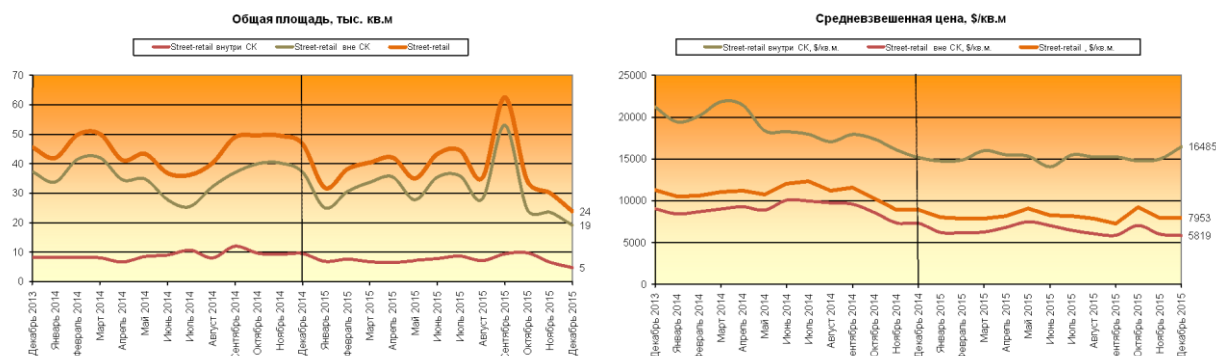
Динамика показателей по торговым помещениям

	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%

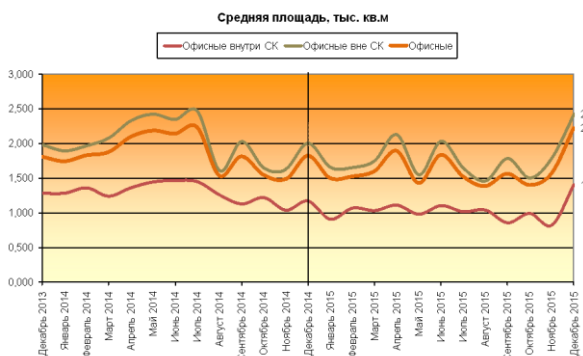
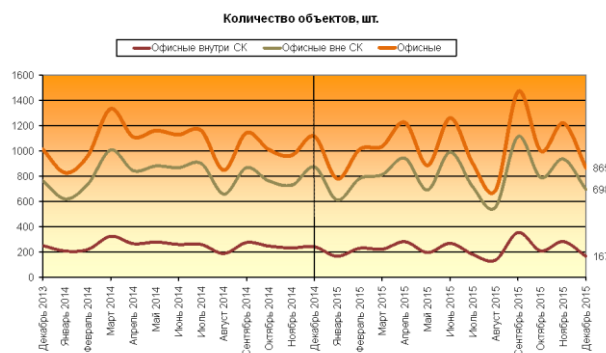
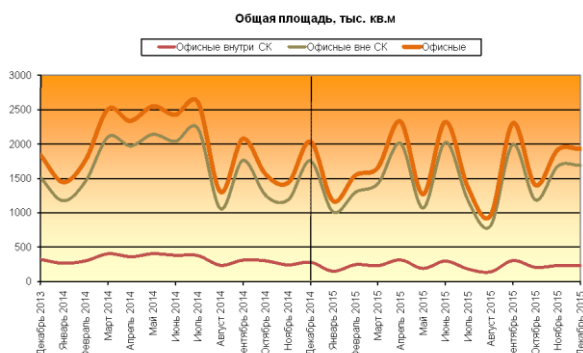
Средневзвешенная цена, \$/кв.м.	Street-retail	Street-retail внутри СК	Street-retail вне СК
Декабрь 2013	11252	21209	9038
Декабрь 2014	8912	15190	7307
Декабрь 2015	7953	16485	5819
Прирост за 12.2013-12.2014, %	-21%	-28%	-19%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-11%	9%	-20%
Общая стоимость, млн.\$			
Декабрь 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%

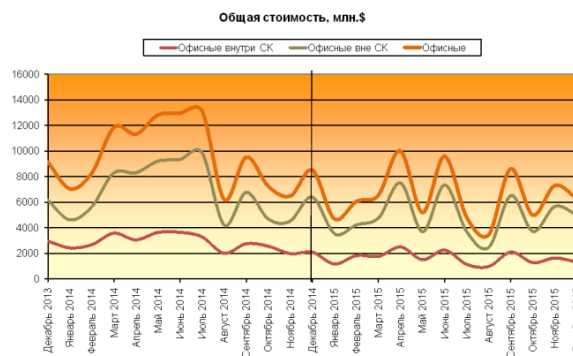
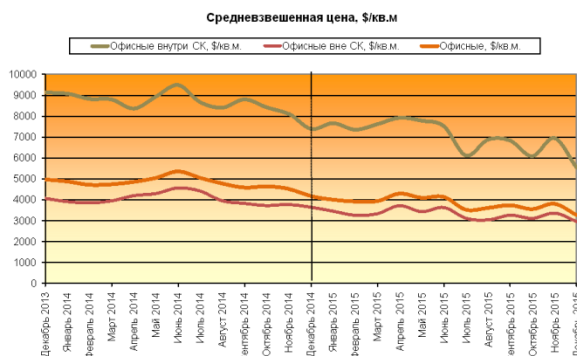
Ценовые показатели

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
Средневзвешенная 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

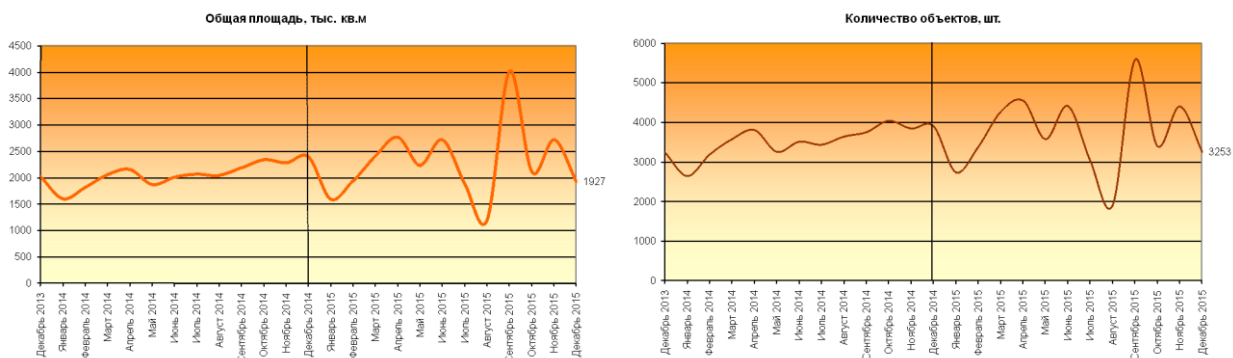
В развитии рынка аренды на протяжении 2015 года прослеживалось несколько этапов.

- 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.

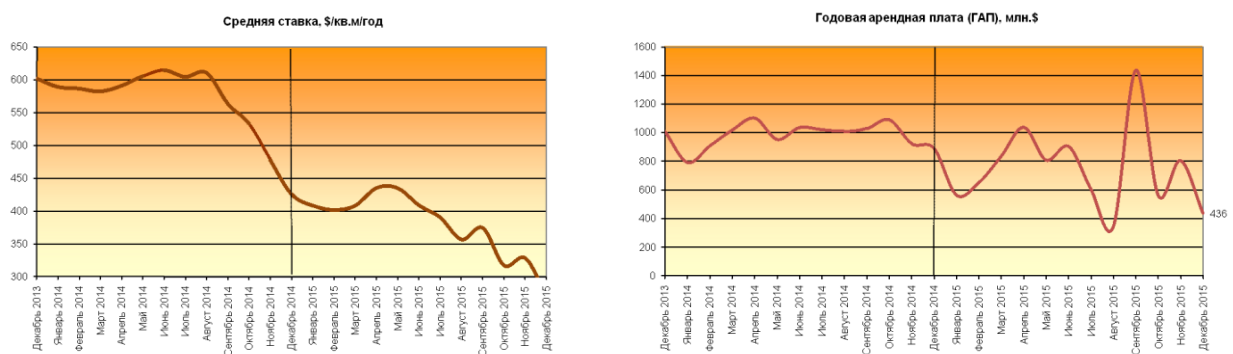


Ценовые показатели

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.

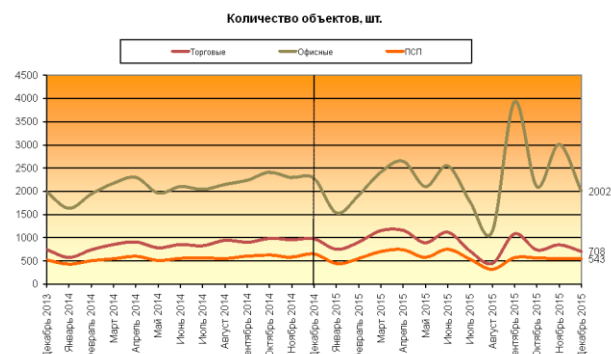
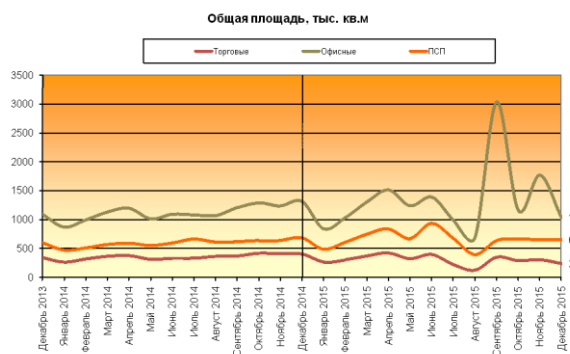


Сравнительный анализ по сегментам

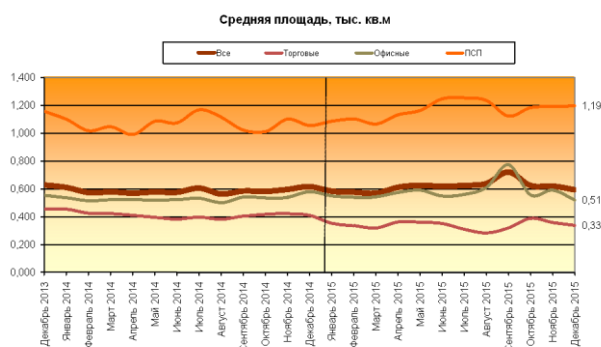
Объем предложения

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%.



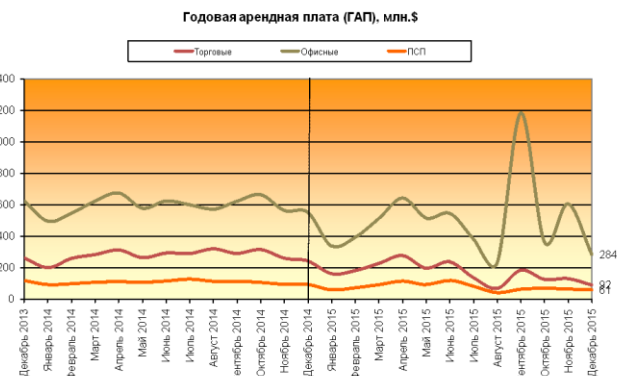
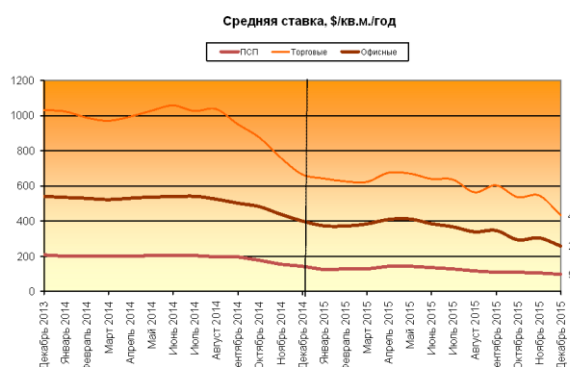
Динамика показателей по рынку в целом

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Общая площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2013	2033	340	1094	599
Декабрь 2014	2401	402	1316	683
Декабрь 2015	1927	240	1038	649
Прирост за 12.2013-12.2014,%	18%	18%	20%	14%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-20%	-40%	-21%	-5%
Количество объектов, шт.				
Декабрь 2013	3242	745	1979	518
Декабрь 2014	3901	977	2276	648
Декабрь 2015	3253	708	2002	543
Прирост за 12.2013-12.2014,%	20%	31%	15%	25%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-17%	-28%	-12%	-16%
Средняя площадь, тыс.кв.м.				
Декабрь 2013	0,627	0,456	0,553	1,156
Декабрь 2014	0,616	0,411	0,578	1,054
Декабрь 2015	0,592	0,339	0,518	1,196
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-2%	-10%	5%	-9%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-4%	-18%	-10%	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

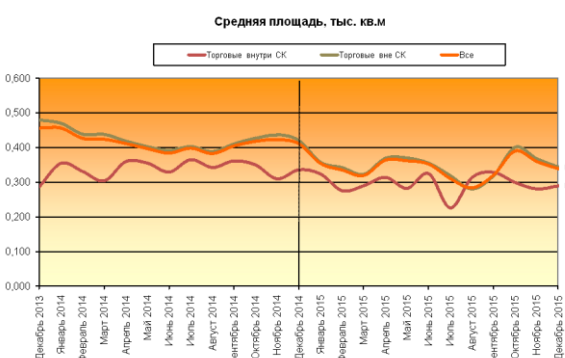
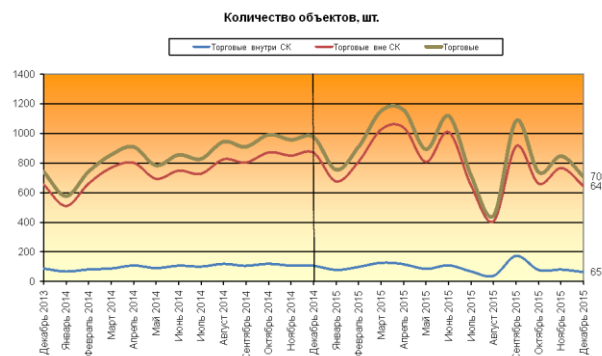
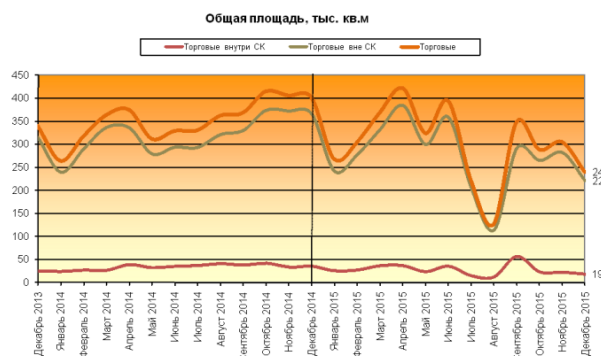
	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, \$/кв.м/год				
Декабрь 2013	602	1031	544	208
Декабрь 2014	426	666	403	143
Декабрь 2015	270	432	260	97
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-29%	-35%	-26%	-31%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-36%	-35%	-36%	-32%
ГАП, млн. \$				
Декабрь 2013	1007	264	624	119
Декабрь 2014	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.



Динамика показателей по торговым помещениям

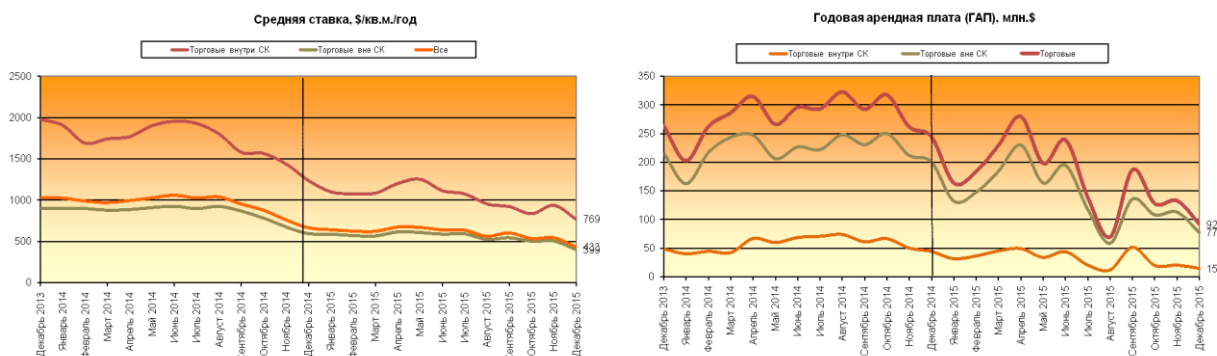
	Торговые	Торговые в пределах СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	340	26	314
Декабрь 2014	402	36	366
Декабрь 2015	240	19	221
Прирост за 12.2013-12.2014,%	18%	41%	16%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-40%	-48%	-40%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2013	745	89	656
Декабрь 2014	977	107	870
Декабрь 2015	708	65	643
Прирост за 12.2013-12.2014,%	31%	20%	33%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-28%	-39%	-26%
Средняя площадь, тыс.кв.м.			
Декабрь 2013	0,456	0,287	0,479
Декабрь 2014	0,411	0,337	0,420
Декабрь 2015	0,339	0,290	0,344
Прирост за 12.2013-12.2014,%	-10%	17%	-12%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-18%	-14%	-18%

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%.



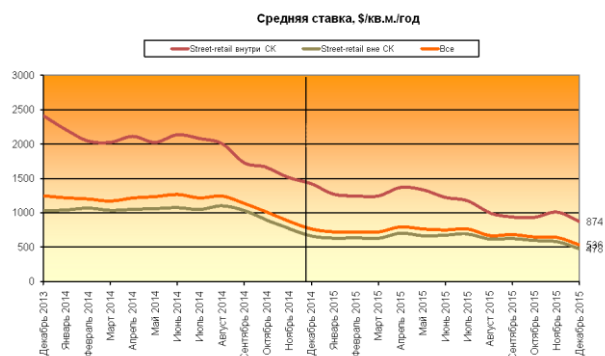
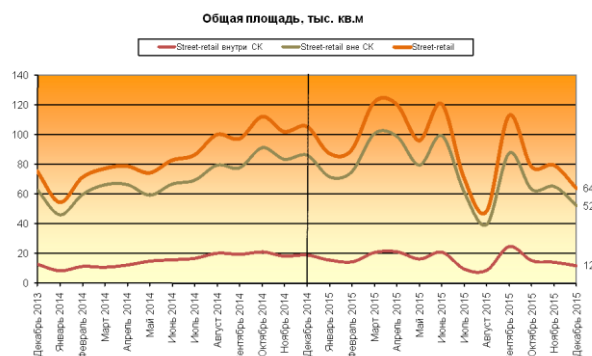
Динамика показателей по торговой недвижимости

	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.



Общая площадь, тыс.кв.м.	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Декабрь 2013	76	13	63
Декабрь 2014	105	19	86
Декабрь 2015	64	12	52
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%

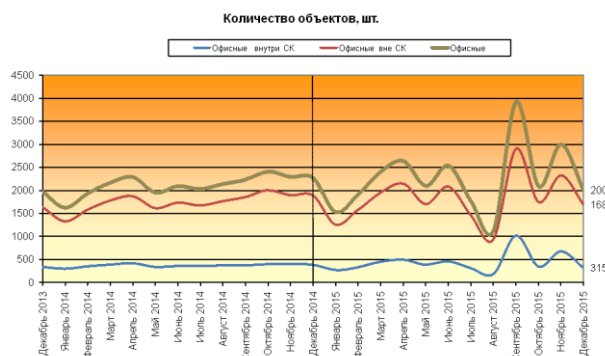
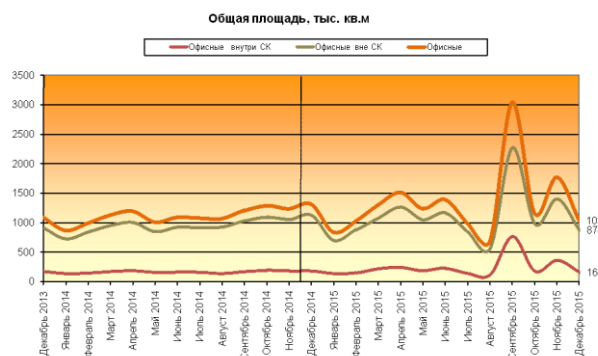
Средняя ставка, \$/кв.м.год	Street-retail	Street-retail в пределах СК	Street-retail вне СК
Декабрь 2013	1249	2409	1032
Декабрь 2014	767	1421	663
Декабрь 2015	536	874	478
Прирост за 12.2013-12.2014, %	-39%	-41%	-36%
Прирост за 12.2014-12.2015, %	-30%	-39%	-28%
ГАП, млн. \$			
Декабрь 2013	85	29	55
Декабрь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

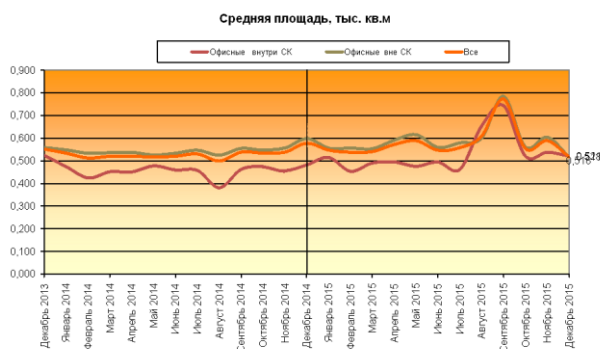
4.7. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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.



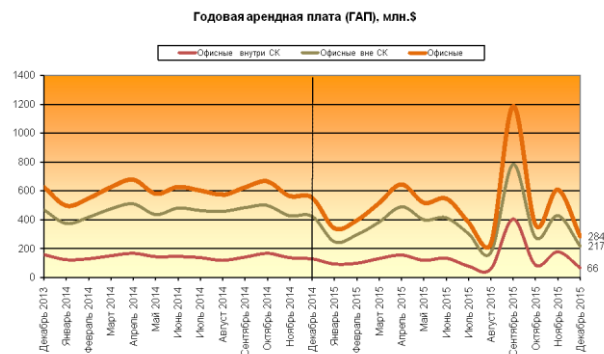
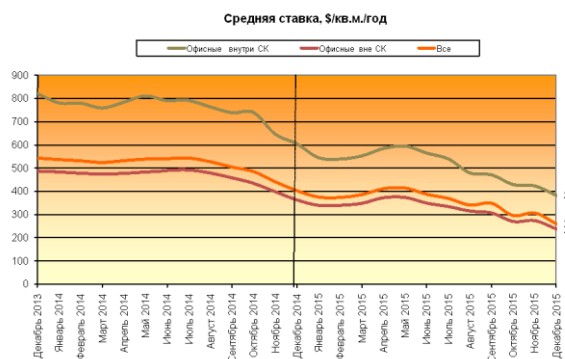


	Все	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс. кв.м.			
Декабрь 2013	1094	177	917
Декабрь 2014	1316	185	1131
Декабрь 2015	1038	164	874
Прирост за 12.2013-12.2014,%	20%	4%	23%
Прирост за 12.2014-12.2015,%	-21%	-12%	-23%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2013	1979	339	1640
Декабрь 2014	2276	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 закрепленного 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 состояния 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://fortexgroup.ru/bc/ovchinnikovskaya-6-s1/	http://fortexgroup.ru/bc/malaya-ordynka-19/	http://fortexgroup.ru/bc/bolshaya-tatarskaya-21-s4/	http://fortexgroup.ru/bc/malaya-ordynka-19/
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, Овчинниковская набережная, 6 с1, м. Новокузнецкая, 4 мин пешком	Москва, улица Малая Ордынка, 19, м. Третьяковская, 5 мин пешком	Москва, Большая Татарская улица, 21 с4, м. Новокузнецкая, 5 мин пешком	Москва, Старомонетный переулок, 12, м. Полянка, 5 мин пешком
Этаж расположения		выше 1 этажа	выше 1 этажа	выше 1 этажа	выше 1 этажа
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	1 775,7	до 945	до 315	110	140
Стоимость, долл.США		-	-	-	-
Стоимость, руб.		-	-	-	-
Стоимость за 1 кв.м., руб.		124 000,00	138 300,00	130 800,00	158 700,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		124 000,00	138 300,00	130 800,00	158 700,00
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		124 000,00	138 300,00	130 800,00	158 700,00

Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		124 000,00	138 300,00	130 800,00	158 700,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		124 000,00	138 300,00	130 800,00	158 700,00
Поправка на торг, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		114 080,00	127 236,00	120 336,00	146 004,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		114 080,00	127 236,00	120 336,00	146 004,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		114 080,00	127 236,00	120 336,00	146 004,00
Поправка на этажность, %		16%	16%	16%	16%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		132 332,80	147 593,76	139 589,76	169 364,64
Поправка на площадь объекта, %		-5%	-5%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		125 716,16	140 214,07	122 838,99	149 040,88
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		125 716,16	140 214,07	122 838,99	149 040,88
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		125 716,16	140 214,07	122 838,99	149 040,88
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		125 716,16	140 214,07	122 838,99	149 040,88
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		125 716,16	140 214,07	122 838,99	149 040,88
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		134 453			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 134 453 руб./кв.м.

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

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости таблица 8.2. Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,72 – стоимость 1 кв.м. подвала составит $134\,453 * 0,72 = 96\,806$ руб./кв.м.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости таблица 8.2. Отношение удельной цены объекта расположенного выше первого этажа к удельной цене такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,86 – стоимость 1 кв.м. выше 1 этажа составит $134\,453 * 0,86 = 115\,630$ руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $134\,453 * 1\,775,7 * 0,25 + 96\,806 * 1\,775,7 * 0,25 + 115\,630 * 1\,775,7 * 0,50 = 205\,323\,747$ руб.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – 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 помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

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

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

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

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

Этаж расположения

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

Рассчитывается базовая стоимость 1 кв.м. расположенного на 1 этаже. Объекты-аналоги расположены выше 1 этажа, следовательно, к ним применяется коэффициент в размере 0,83, следовательно, к ним применялась повышающая корректировка в размере $1/0,86 = 16\%$. Коэффициенты применены согласно Справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода и представлены в таблице

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

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

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

Площадь объекта

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

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

Таблица 8.3. Общая площадь (фактор масштаба)

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

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

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

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

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

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

205 323 747

(Двести пять миллионов триста двадцать три тысячи семьсот сорок семь) руб.

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

Применяется данный метод, когда:

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в апрель 2016 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

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

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		апрель 2016 г.	апрель 2016 г.	апрель 2016 г.	апрель 2016 г.
Адрес Интернет-страницы		http://www.cian.ru/rent/commercial/14615048/	http://www.cian.ru/rent/commercial/11432525/	http://www.cian.ru/rent/commercial/14617003/	http://www.cian.ru/rent/commercial/13850687/
Наименование объекта	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, район Замоскворечье, Овчинниковская наб. м. Новокузнецкая 3 мин. пешком	Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 31/12С1, м. Третьяковская 2 мин. пешком	Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 1С3, м. Новокузнецкая 3 мин. пешком	Москва, район Якиманка, ул. Большая Ордынка, 40С1, м. Третьяковская 5 мин. пешком
Этаж расположения		1	1	1	1
Арендные площади, кв.м.	1 775,7	300,0	175,2	228,0	372,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		30 000,00	34 247,00	32 000,00	32 500,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 000,00	34 247,00	32 000,00	32 500,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 000,00	34 247,00	32 000,00	32 500,00
Поправка на торг, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 900,00	31 849,71	29 760,00	30 225,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 900,00	31 849,71	29 760,00	30 225,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 900,00	31 849,71	29 760,00	30 225,00
Поправка на этаж расположения, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 900,00	31 849,71	29 760,00	30 225,00
Поправка на площадь объекта, %		-5,0%	-12,0%	-12,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 505,00	28 027,74	26 188,80	28 713,75
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 505,00	28 027,74	26 188,80	28 713,75
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 505,00	28 027,74	26 188,80	28 713,75
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 505,00	28 027,74	26 188,80	28 713,75
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 505,00	28 027,74	26 188,80	28 713,75
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		27 359			

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – 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 помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

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

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

Этаж расположения

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

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

Рассчитывается базовая стоимость 1 кв.м. расположенного на 1 этаже, Объекты-аналоги расположены на 1 этаже, к ним корректировка не применяется.

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

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

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

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

Площадь объекта

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

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

Таблица 9.3. Общая площадь (фактор масштаба)

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

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

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

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **27 359 рублей в год за 1 кв.м.**

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

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости таблица 9.2. Отношение удельной стоимости аренды объекта в подвале к удельной стоимости аренды такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,72 – стоимость аренды 1 кв.м. в год подвала составит $27\,359 * 0,72 = 19\,698$ руб./кв.м. в год.

Отношение удельной стоимости аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной стоимости аренды такого же объекта на 1 этаже, для цен предложений, составляет 0,86 – стоимость аренды 1 кв.м. в год подвала составит $27\,359 * 0,86 = 23\,529$ руб./кв.м. в год.

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

ПВД = $27\,359 \times 1\,775,7 \times 0,25 + 19\,698 \times 1\,775,7 \times 0,25 + 23\,529 \times 1\,775,7 \times 0,50 = 41\,780\,001,38$ руб.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно справочнику оценки 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%.

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

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 41\,780\,001,38 \times (1 - 10\%) = 37\,602\,001,25 \text{ руб.}$$

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.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 41 780 001,38 руб., операционные расходы составят: $41\,780\,001,38 / 100 \times 18 = 7\,520\,400,25$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.4.

Таблица 9.4. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Помещения 1 этажа	Помещения подвала	Помещения расположенные выше 1 этажа
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	27 359	19 698	23 529
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду, 25% - 1 этаж, 25% - подвал, 50% выше 1 этажа (2 этаж + чердак)	443,925	443,925	887,850
Потенциальный валовый доход, руб.	12 145 344,08	8 744 434,65	20 890 222,65
Общий потенциальный валовый доход, руб.	41 780 001,38		
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	10,0%		
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%		
Общий коэффициент потерь, %	10,0%		
Действительный валовый доход, руб.	37 602 001,25		
Операционные расходы, руб.	7 520 400,25		
Чистый операционный доход, руб.	30 081 601,00		

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **30 081 601,00 руб.**

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

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R — ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n — норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

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

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

$R_{\text{бр}}$ — В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет, которая на дату оценки составляет 9,18%;

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

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

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

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

где:

$T_{\text{эксп}}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,53%;

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

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

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

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

где:

n — норма возврата капитала;

R — ставка дохода на капитал;

t — срок экономической жизни.

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

Продолжительность экономической жизни оцениваемого объекта недвижимости с учетом его физических и функциональных характеристик принят равным 30 годам.

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

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	9,18%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,53%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	12,71%
Норма возврата инвестиций	0,36%
Коэффициент капитализации	13,07%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **13,07%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$\text{Сед. об.} = 30\,081\,601,00 / 13,07\% = 230\,157\,621 \text{ руб.}$$

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

230 157 621

(Двести тридцать миллионов сто пятьдесят семь тысяч шестьсот двадцать один) руб.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	205 323 747
3	Доходный подход	230 157 621

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	205 323 747	0,5	102 661 874
Результат, полученный в рамках доходного подхода	230 157 621	0,5	115 078 811
Согласованное значение рыночной стоимости			217 740 685

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 08 апреля 2016 г., округленно составляет:

217 741 000

(Двести семнадцать миллионов семьсот сорок одна тысяча) рублей.

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

повторное, взамен ранее выданного свидетельства

Дата выдачи: 09 ОКТ 2014

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Регистратор
Перемыслова В. В.
м.п. (подпись)

77-АР 804065





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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



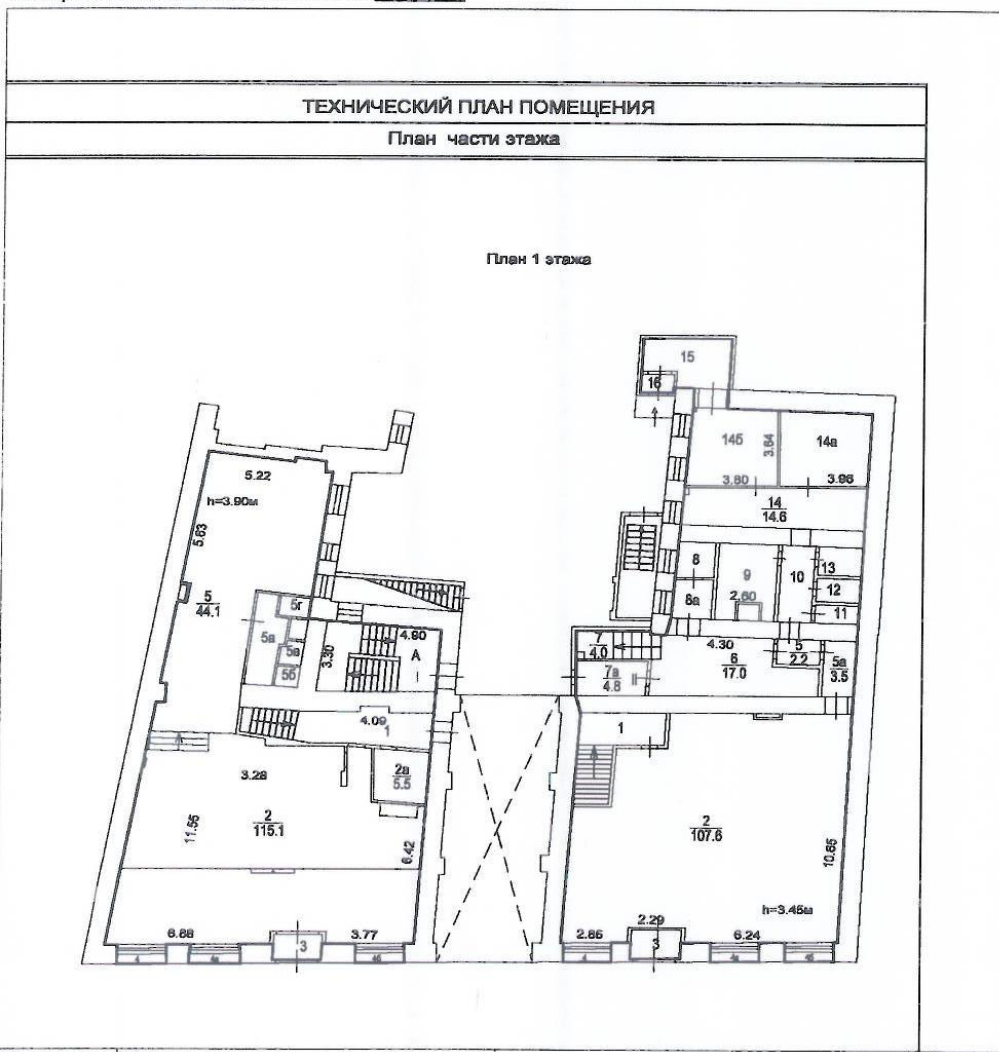
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



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



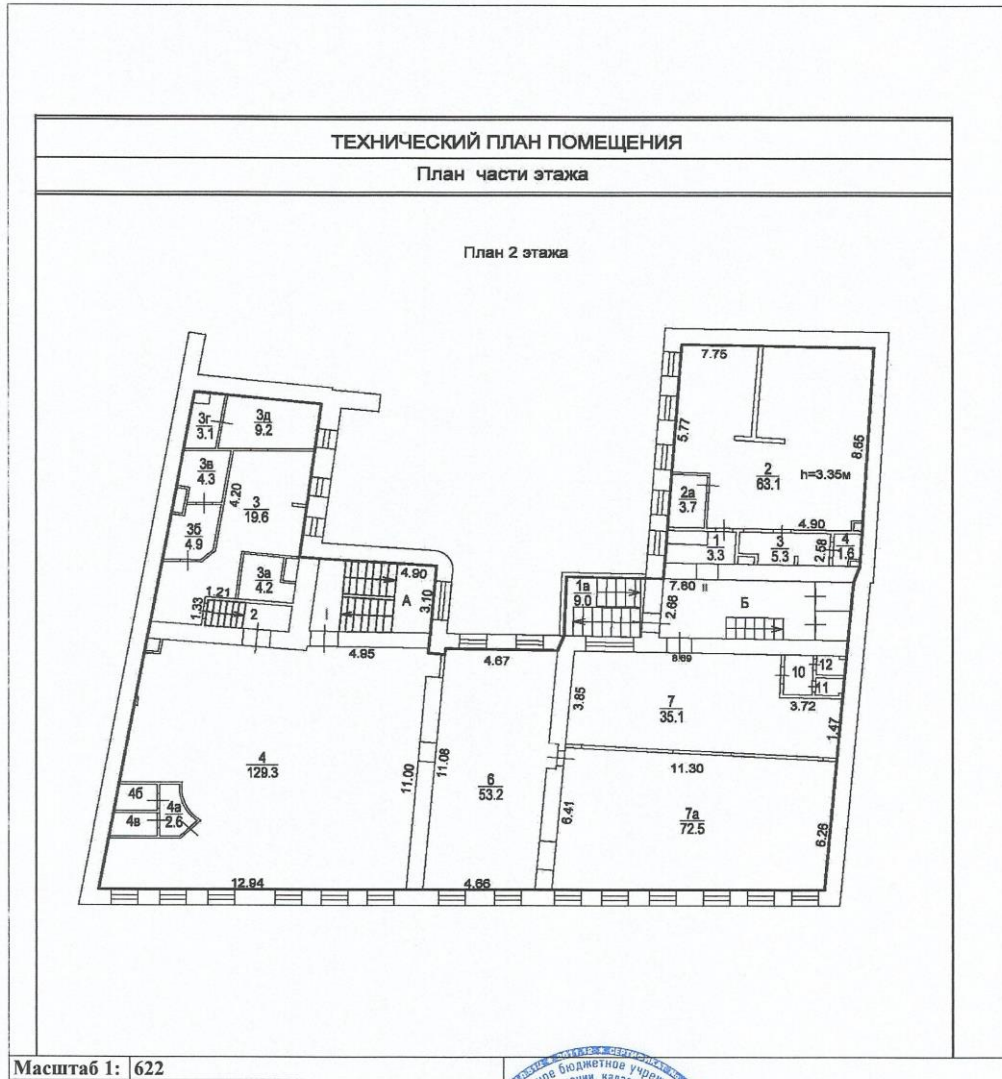
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



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



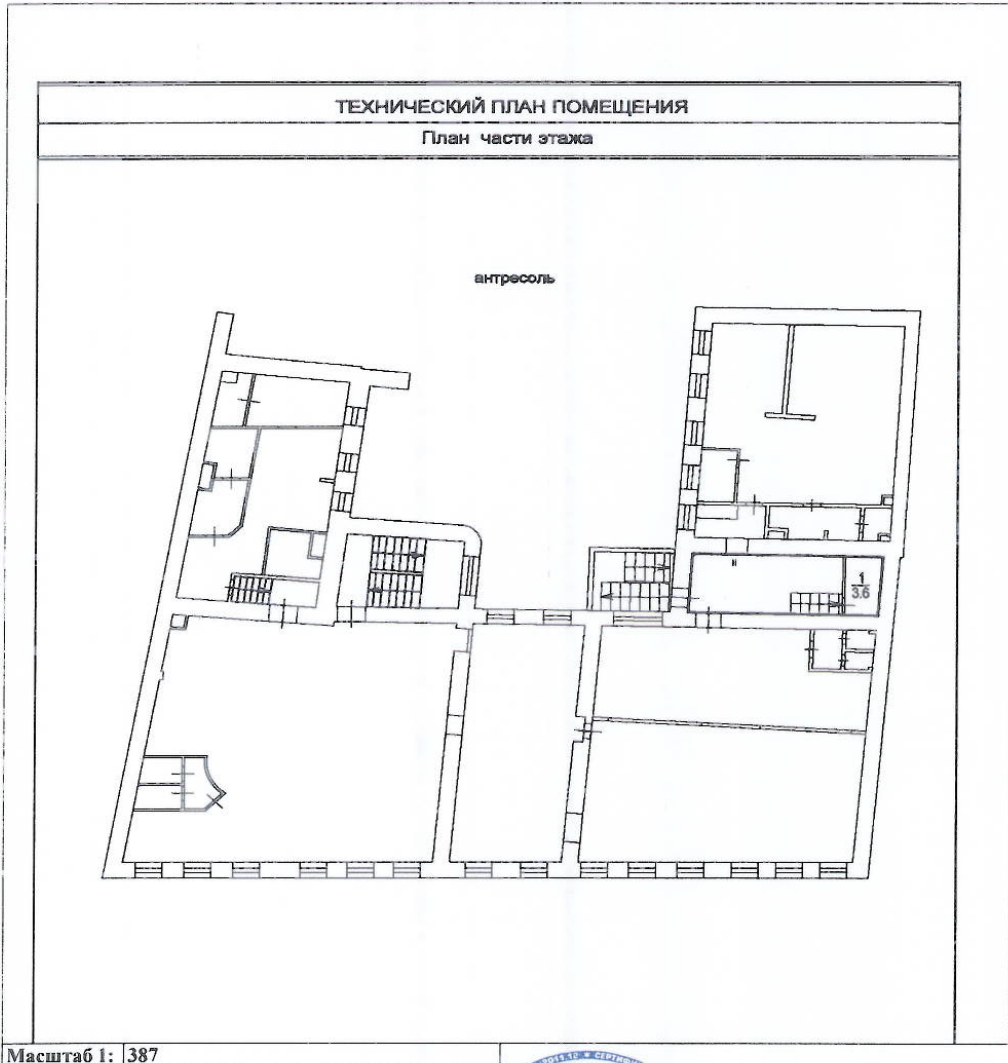
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже антресоль № 1:



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

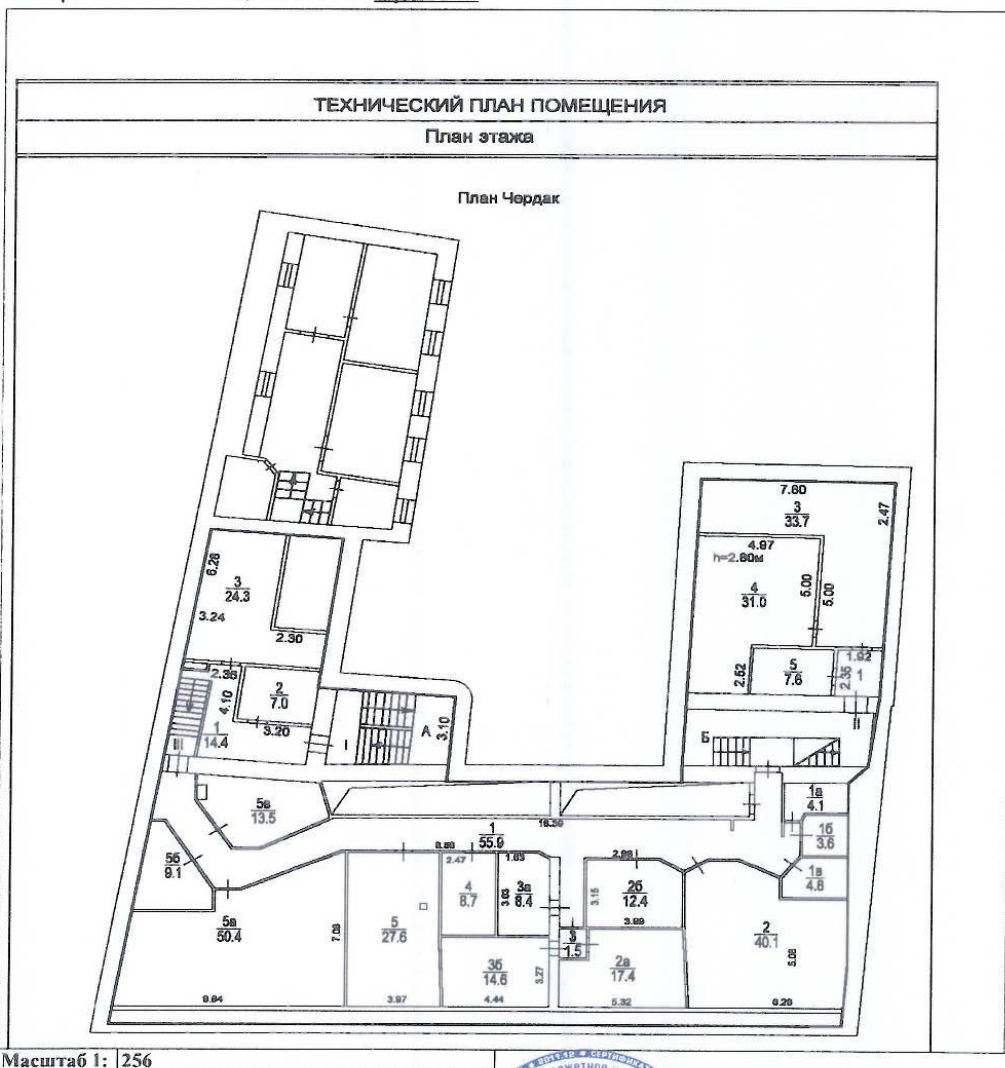
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

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

План расположения помещения на этаже чердак № 0:



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



12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

Главная | Бизнес-центры Москвы

Бизнес-центр «Овчинниковская 6 с1»

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ | СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ | АРЕНДАТОРЫ | КОНТАКТЫ

Печать Презентация

Москва, Овчинниковская набережная, 6 с1
Новокузнецкая

ХАРАКТЕРИСТИКИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Местоположение

район	ЦАО
район	Завокорье
метро	Новокузнецкая
от метро	4 мин пешком
налоговая инспекция	№ 5

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ

класс	B
этажность	2
общая площадь	1544

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

вентиляция	естественная
кондиционирование	сплит-системы
телекоммуникации	интернет/телефония

ОПИСАНИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА «Овчинниковская 6 с1»

Особое достоинство представляет местоположение бизнес-центра «Овчинниковская 6 с1» - около 4 минут ходьбы от метро «Новокузнецкая», что делает его привлекательным для арендаторов, предоставляющих командир.

Суммарная площадь помещений офисного центра составляет около 1500 кв. м, поэтому он считается очень небольшим. Насчитывая всего 2 этажа в высоту, объект очень удобен для посетителей. В здании имеется возможность арендовать требуемое количество помещений на отдельной арендной основе.

Арендаторы бизнес-центра «Овчинниковская 6 с1» предоставляются на выбор помещения с полным ремонтом, но по желанию им могут быть предоставлены и офисы без ремонта. Офисные помещения офисного центра оснащены сплит-системами кондиционирования, поэтому условия работы здесь - вполне комфортные. Для ведения административной деятельности корпоративная плановая область будет как нельзя кстати.

Рейтинг бизнес-центра «Овчинниковская 6 с1»

общий рейтинг: **6,3**

отзывы профессионалов

офис	★★★★○
внешняя группа	★★★★○
общая планировка	★★★★○

Аренда офисов

площадь	ставка
120 кв.м	18 000 руб
240 кв.м	18 000 руб
240 кв.м	Блок сдан
330 кв.м	18 000 руб
600 кв.м	18 000 руб
728 кв.м	18 000 руб
945 кв.м	15 300 руб
1 242 кв.м	18 000 руб

Продажа офисов

площадь	цена
158 кв.м	124 200 руб
273 кв.м	124 200 руб
386 кв.м	124 200 руб
668 кв.м	124 200 руб
945 кв.м	124 200 руб

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подготовьте оф.извещ.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону
+7 (495) 255-09-65

Главная | Бизнес-центры Москвы

Бизнес-центр «Малая Ордынка 19»

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ | СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ | КОНТАКТЫ

Печать Презентация

Москва, улица Малая Ордынка, 19
Третьяковская

ХАРАКТЕРИСТИКИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Местоположение

район	ЦАО
район	Завокорье
метро	Третьяковская
от метро	5 мин пешком
налоговая инспекция	№ 5

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ

класс	B
этажность	4
общая площадь	5000

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

вентиляция	естественная
кондиционирование	отсутствует
телекоммуникации	интернет/телефония

ОПИСАНИЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА «Малая Ордынка 19»

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

Описывая офисным зданиям класса B, объект имеет привлекательную транспортную доступность. Общая площадь помещений составляет 5000 кв. м, поэтому бизнес-центр относится к классу небольших зданий. Офисный центр является компактным 4-этажным зданием. Бизнес-центр «Малая Ордынка 19» имеет собственную охраняемую открытую стоянку, где можно арендовать нужное количество машино мест.

Что касается состояния помещений объекта, то ремонт в них уже сделан предыдущими арендаторами. С учетом плановой планировки предоставляется арендаторам бизнес-центра возможность создать офис любой конфигурации.

Аренда офисов

площадь	ставка
224 кв.м	17 000 руб
315 кв.м	Блок сдан
348 кв.м	17 000 руб
548 кв.м	17 000 руб
748 кв.м	17 000 руб
972 кв.м	17 000 руб
1 272 кв.м	17 000 руб
1 620 кв.м	17 000 руб
2 720 кв.м	17 000 руб

Продажа офисов

площадь	цена
129 кв.м	138 300 руб
223 кв.м	138 300 руб
315 кв.м	138 300 руб

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подготовьте оф.извещ.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы сможете узнать по телефону
+7 (495) 255-09-65

fortexgroup.ru/bc/bolshaya-tatarskaya-21-94/

Бизнес-центр «Большая Татарская 21 с4»

Москва, Большая Татарская ул., 21 с4
Новоулицкая

ХАРАКТЕРИСТИКА БИЗНЕС-ЦЕНТРА
Местоположение
 округ ЦАО
 район Замоскворечье
 метро Новоулицкая
 от метро 5 мин пешком
 налоговая инспекция № 5
Технические параметры
 класс В
 этажность 2
Инженерные системы
 вентиляция естественная
 кондиционирование сплит-системы
 телекоммуникации интернет/телефония

Аренда офисов

площадь	ставка
218 кв.м	Блок сдан
336 кв.м	13 200 руб
536 кв.м	13 200 руб
736 кв.м	13 200 руб
954 кв.м	13 200 руб
1 254 кв.м	13 200 руб

Продажа офисов

площадь	цена
110 кв.м	130 000 руб

0% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подробнее об объекте

Контактная информация
 Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы можете узнать по телефону:
+7 (495) 255-09-65
 Вопрос собственнику
 Презентация на почту

fortexgroup.ru/bc/staromonetnyy-12/

Бизнес-центр «Старомонетный 12»

Москва, Старомонетный переулок, 12
Полная

ХАРАКТЕРИСТИКА БИЗНЕС-ЦЕНТРА
Местоположение
 округ ЦАО
 район Якиманка
 метро Полная
 от метро 5 мин пешком
 налоговая инспекция № 6
Технические параметры
 класс В
 этажность 4
Инженерные системы
 вентиляция естественная
 кондиционирование сплит-системы

Рейтинг бизнес-центра «Старомонетный 12»
4,5
 общий рейтинг
 отзывы профессионалов
 Фасад
 Видовая группа
 Общие сведения
 Расстояние от метро
 Инженерия

Аренда офисов

площадь	ставка
264 кв.м	Блок сдан
428 кв.м	Блок сдан
628 кв.м	18 500 руб
828 кв.м	18 500 руб
1 092 кв.м	18 500 руб
1 392 кв.м	18 500 руб
1 620 кв.м	18 500 руб
3 620 кв.м	18 500 руб

Продажа офисов

площадь	цена
140 кв.м	156 700 руб

% ПРЕДЛОЖИТЕ СВОЮ ЦЕНУ!
подробнее об объекте

Контактная информация
 Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях Вы можете узнать по телефону:
+7 (495) 255-09-65
 Вопрос собственнику
 Презентация на почту

Аренда помещений

www.cian.ru/rent/commercial/13864292/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Изм. условия Подписаться на показы

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая

офис

Москва, район Замоскворечье, Овчинниковская наб. Показать на карте

Новокузнецкая 3 мин. пешком

750 000 руб.
30 000 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	3000,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	10
Охрана:	есть

№ объекта: 70-37317 Предлагается в аренду офисный блок площадью 300 кв. м на 1 этаже в 3-этажном отдельно стоящем здании класса В+. Месторасположение - м. Новокузнецкая, 3 минут пешком. Планировка снежная. В помещении есть свои санузлы. Состояние отделки - идеальное. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. На предложенную площадь можно арендовать 3 м² мест подсобной (10 000 руб./мес. за 1 место) парковки. Есть огороженная наземная парковка. Финансовые условия: Стоимость аренды - 30 000 руб. за 1 кв. м в год, включая НДС. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы. Депозит 1 мес. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником. Срок договора - 11 мес. с пролонгацией.


Представитель: РИЭЛТО

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Купить офис в МФК «Владино-САО»
Офисы со свидетельством от 150 м2. Заселены. Класс А-ферный курс. Звоните!



Бизнес-центр YES в Митино
Офисы от 30 кв. м в бизнес-центре класса «В+». Идет передача помещений. Продажа от застройщика. 150 тысяч м. Звоните!

www.cian.ru/rent/commercial/11432525/

Установите мобильное приложение ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Изм. условия Подписаться на показы

Недвижимость в Москве > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Третьяковская > улица Большая Ордынка

своб. назнач.

Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 31/12С1 Показать на карте

Третьяковская 2 мин. пешком

500 000 руб.
34 247 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	175,2 м²
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	есть мебель

Объектом занимается Дмитрий. М. Третьяковская 2 минуты пешком. Сдается помещение свободного назначения 175,2 кв.м 1 линия домов. Высокая проходимость. Высота потолка 3,3 метра. Мощность 45 кВт. Витринные окна. Без комиссии.

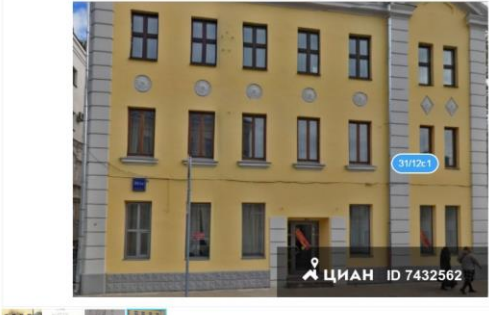
Pan Capital Realty

+7 966 387-03-70, +7 499 398-10-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Купить офис в МФК «Владино-САО»
Офисы со свидетельством от 150 м2. Заселены. Класс А-ферный курс. Звоните!



Продажа офисов в БЦ «Савеловский»
Бизнес-центр класса В+. Потопые офисы от 120 м2. Заселены. Звоните сегодня!

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

www.cian.ru/rent/commercial/14617003/

Установите мобильное приложение ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Ибранное 0 Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > Новокузнецкая улица

Новый поиск

офис

Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 1С3 [Показать на карте](#)

Новокузнецкая 5 мин. пешком

549 100 руб.
28 900 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 1 / 1
Площадь: 228,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Телефонные линии: 1

Лот №345648. В аренду офис представительского класса. Находится в шаговой доступности от метро Новокузнецкая, Третьяковская (5 минут пешком). Ориентированное помещение кабинетного типа с мебелью: 4 кабинета, переговорная комната, приемная, 2 санузла, душевая кабинка, кухня. Предоставляется место для парковки машины. Вход отдельный. Крупнотонусная охрана. Упрощенная система налогообложения

Континент-Недвижимость
+7 495 234-88-55
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и торговых помещений от 9 млн руб! в торговом центре у метро!

Земли ПРОМ, ЮС, С/Х назначения
Земельная участок от собственника! От 1.9% Д. Московская область, Солнечногорский район. Все коммуникации.

www.cian.ru/rent/commercial/13850687/

Установите мобильное приложение ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Специалисты Посуточно Оценка

Ибранное 0 Добавить объявление Вход / Регистрация

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Третьяковская > улица Большая Ордынка

Изменить условия Подписаться на посылки

офис

Москва, район Якиманка, ул. Большая Ордынка, 40С1 [Показать на карте](#)

Третьяковская 5 мин. пешком

1 007 500 руб.
32 500 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:
Этаж: 1 / 4
Площадь: 372,0 м², можно частями от 275,0 м²
Здание: административное
Тип договора: прямая аренда
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 3 +
Охрана: есть

Офис 5 мин. пешком от м. Третьяковская. Бизнес центр расположенный на одной из старейших улиц Москвы в районе Якиманки офисный центр представляет собой четырехэтажное здание современной архитектуры. Бизнес-центр с видовым входом, построенный в 2000 году, удачно сочетает в себе все комплексные характеристики, необходимые для солидного офисного центра класса А. Офисный центр отличается высокой степенью надежности инженерных коммуникаций, прекрасным техническим оснащением и развитой инфраструктурой. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, крупнотонусная охрана. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 2 (ОТТС). Провайдеры: Билайн, Ростелеком. Инфраструктура: столовая, кафе, рестораны, банк, аптека. Лот 20478

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

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и торговых помещений от 9 млн руб! в торговом центре у метро!

Офисы класса «А» в ВЦ «Лотос»
Офисы со сдачей от 150 м2. Заселение, класс А-верный курс. Звоните!

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения 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.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586AB00R2045

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

От имени Страховщика:



/ Е.К. Лонин /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 19.05.2015г.

www.vsk.ru

Лист ФССН С №0621 77 от 19.01.11