



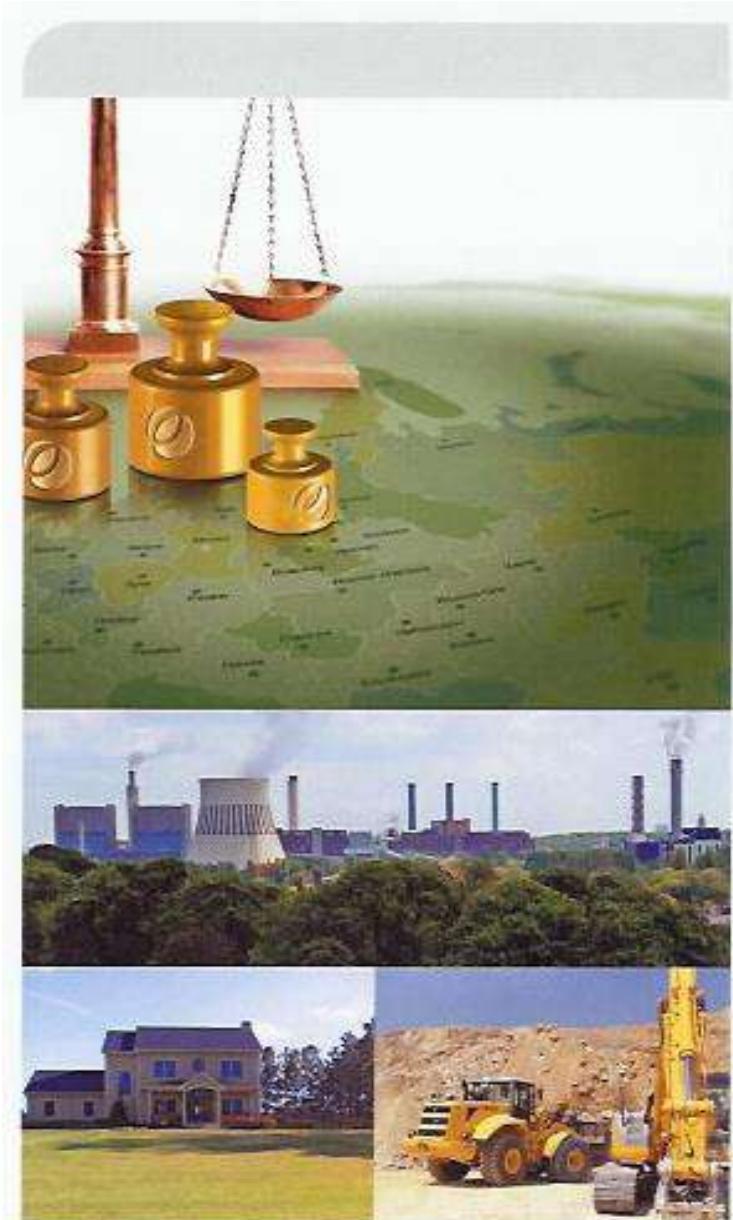
ОБИКС
оценка бизнеса
и консалтинг

ОТЧЕТ №800-2720-7/2014-О/10

об оценке рыночной нежилого помещения общей площадью 379,7 кв.м., расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1, по состоянию
на 01 декабря 2017 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Декабрь 2017 г.

ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



ОБИКС

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 Заявой №6 от 27 ноября 2017 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 379,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 01 декабря 2017 г. округленно, составляет:

66 821 000

(Шестьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать 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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

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

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

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

Генеральный директор

04 декабря 2017 г.

Слуцкий Д.Е.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	4
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	4
1.4. Допущения и ограничивающие условия	5
1.5. Применяемые стандарты оценки	6
1.6. Квалификация оценщиков	6
1.7. Методические основы проведения работ	7
1.8. Общие понятия.....	8
1.9. Процесс проведения работы.....	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	14
2.1. Описание местоположения объекта.....	14
2.2. Характеристика объекта.....	17
2.3. Фотографии объекта	18
3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....	20
3.1. Картина экономики в сентябре 2017 года	20
4. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.....	27
4.1. Продажа	27
4.2. Аренда	30
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	34
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	36
7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	38
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	39
9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	46
9.1. Общие положения	46
9.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости	54
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	58
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	61
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	65
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	69

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 379,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал, помещение VII - комнаты с 1 по 6; этаж 1, помещение VI – комнаты 1, 1а, 2, 3, с 9 по 16, с 19 по 21; антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 3
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 – 74 129 590 руб. Доходный подход – 59 511 412 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 379,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1 по состоянию на 01 декабря 2017 г., округленно составляет:

66 821 000

(Шестьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать одна тысяча) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №6 от 27 ноября 2017 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 379,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал, помещение VII - комнаты с 1 по 6; этаж 1, помещение VI – комнаты 1, 1а, 2, 3, с 9 по 16, с 19 по 21; антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 3
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	01 декабря 2017 г.
Срок проведения оценки	С 01 декабря 2017 г. по 04 декабря 2017 г.
Дата составления отчета	04 декабря 2017 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО) к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Страхование оценочной деятельности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г., сроком действия с 18 июня 2017 г. по 17 июня 2018 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 действителен только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Сведения о страховании ответственности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г., сроком действия с 18 июня 2017 г. по 17 июня 2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

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

Прочие источники

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР 126863 от 23 мая 2014 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.
3. Поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

Стоймость - 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.

Стоймость 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 №6 от 27 ноября 2017 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

В соответствии с Заявкой №6 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 379,7 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управлеченческого решения.

Дата определения стоимости: 01 декабря 2017 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 01 декабря 2017 г.

Объектом, в настоящей работе, является помещение свободного назначения общей площадью 379,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал, помещение VII - комнаты с 1 по 6; этаж 1, помещение VI – комнаты 1, 1а, 2, 3, с 9 по 16, с 19 по 21; антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 3.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1, в 300 м. от станции метро Сретенский Бульвар. Объект расположен в центре города, в районе Красносельский Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

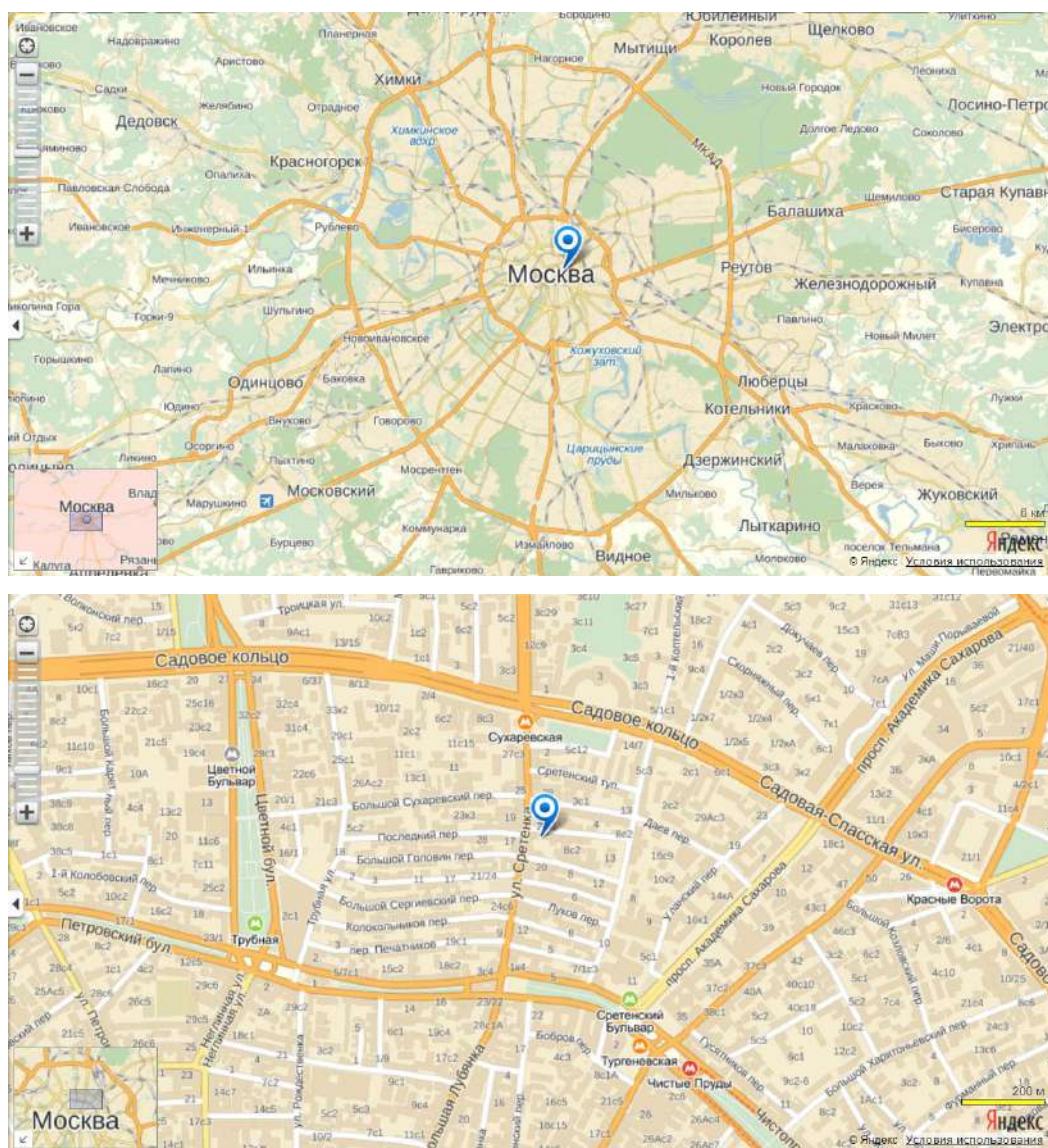


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Центральный административный округ¹

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

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

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

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

Районы

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

Район Красносельский²

Соседние районы: Басманный, Китай-Город (ЦАО), Алексеевский, Марьина Роща (СВАО), Сокольники (ВАО)

Красносельский район располагается в Центральном административном округе города Москвы. Территория района занимает около 5 квадратных километров, здесь проживает более 43 тысяч человек.

Название Красносельского района возникло от села Красного, которое располагалось на этих землях. Первые упоминания о нем датированы 1423 годом. Место, где располагалось село, было

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

² <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=76/>

необычайно живописным. Вокруг располагались зеленые луга. Здесь же брала начало дорога, которая вела в Ярославль. Свое развитие село начало при Василии Темном, который обустроил и расширил его территории. Именно тогда и возникло название Красное, то есть «красивое».

Территория района Красносельский имеет хорошо развитую сеть общественного транспорта. Здесь располагаются станции метро Красные ворота, Сретенский Бульвар, Красносельская, Комсомольская, Сухаревская, Тургеневская. Также по территории района проходят маршруты троллейбусов № 9, № 14, № 22, № 24, № 32, № 41, трамваев № 7, № 37, № 45, № 50, а также автобусов № 40, № 122, № 783.

На территории Красносельского района располагаются городская клиническая больница № 6, городские поликлиники № 15, № 5, детская городская поликлиника № 5, поликлиника Минобрнауки России.

Образовательные учреждения в районе Красносельский представлены детскими садами № 1042, № 115, № 1184, № 1838, № 1842, № 284, № 37, № 694, № 927, лицеем № 1500, средними общеобразовательными школами № 1283, № 1284, № 1305, № 1652, № 282, № 315, а также центром образования № 1461.

На территории Красносельского района планируется проведение реконструкции железнодорожного моста, расположенного через улицу Русаковскую, а также проведение ремонта на улице Русаковской.

О каждом из этих учреждений и организаций вы сможете найти подробную информацию при помощи нашего ресурса: местоположение на карте, адреса и телефоны.

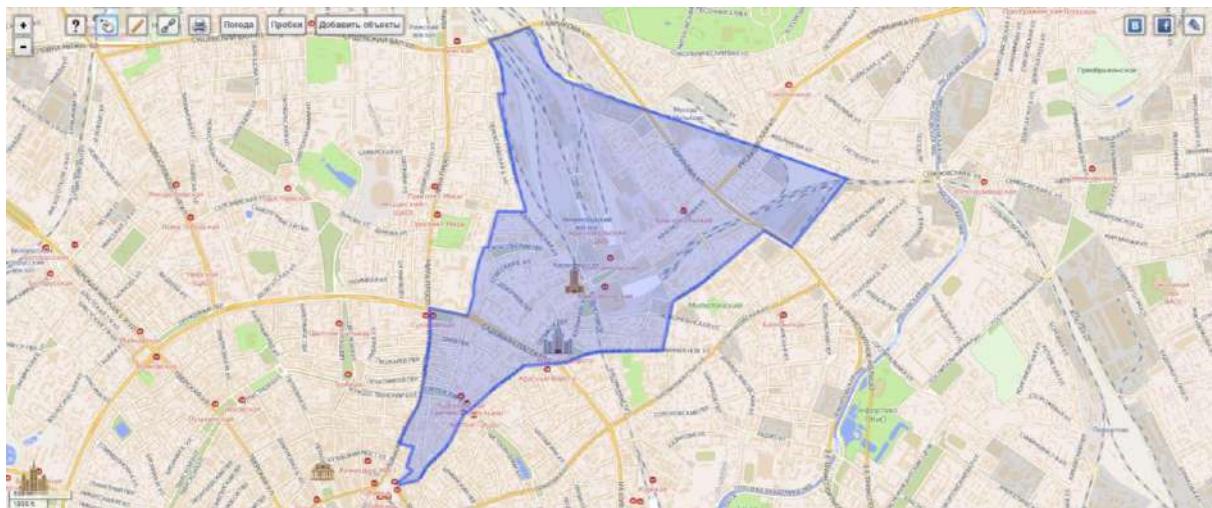


Рисунок 2.2. Красносельский район

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 379,7 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

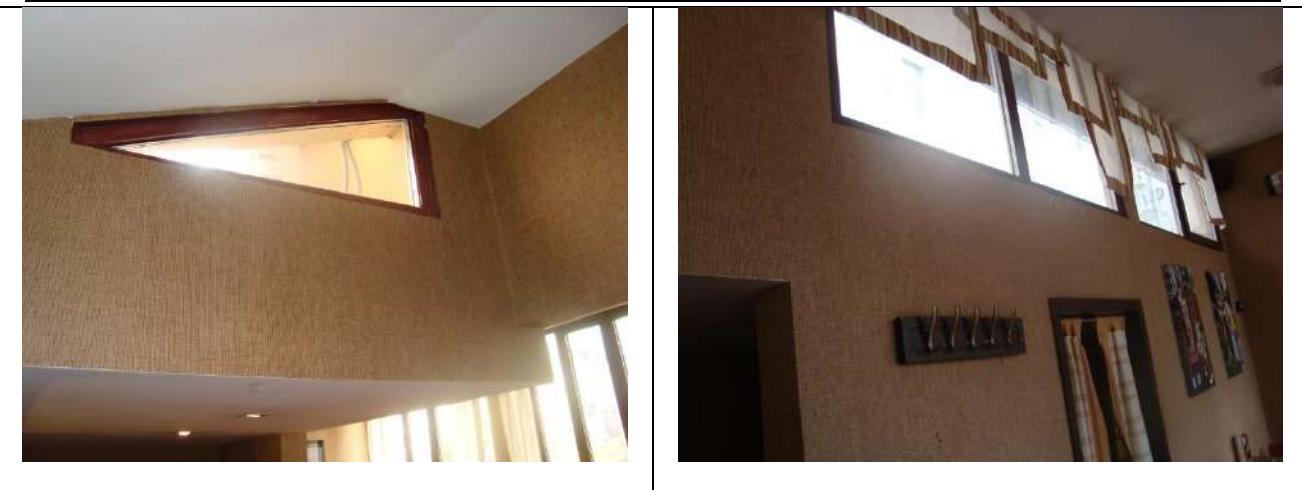
Таблица 2.1. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1
Год постройки	нет данных
Число этажей	2
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, антресоль 1 этажа
Общая площадь помещения, кв.м.	379,7
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:	40005
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АН 193751 от 05 мая 2011 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 РОССИИ

3.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ В СЕНТЯБРЕ 2017 ГОДА³

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием

³ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Производственная активность

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Основным драйвером роста в прошлом месяце стало сельское хозяйство. Вклад промышленности сократился на фоне спада в добывающих отраслях. Оценка динамики строительства была скорректирована в сторону уменьшения из-за ретроспективного пересмотра данных Росстата (см. раздел «Инвестиционный спрос»), при этом продолжилось восстановление в других неторгуемых секторах – оптовой и розничной торговле, транспорте и связи. Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Рис. 1. В сентябре наибольший вклад в ВВП внесло сельское хозяйство

	сен. 17	авг. 17
ВВП в рыночных ценах	2,4	2,7
Сельское хозяйство	0,9	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,0	0,3
Обрабатывающие производства	0,1	0,1
Электроэнергетика и водоснабжение	0,0	0,0
Строительство	0,0	0,1
Оптовая и розничная торговля	0,6	0,8
Транспорт и связь	0,1	0,4
Другие виды деятельности	0,3	0,3
Чистые налоги на продукты и импорт	0,4	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли поддерживают рост промышленности

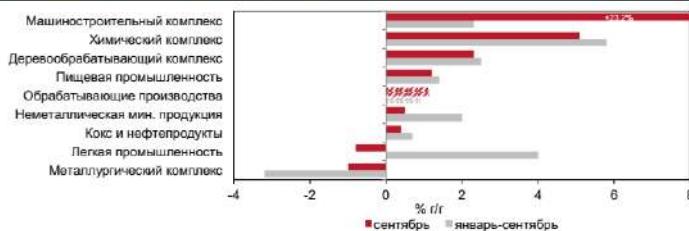


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источники роста промышленности сосредоточены в несырьевом секторе.

Обрабатывающая промышленность в сентябре вновь продемонстрировала умеренно положительную динамику (+1,1% г/г, +0,3% м/м sa) на фоне увеличения выпуска в химическом комплексе, деревообработке и пищевой промышленности. В отдельных отраслях машиностроения в последние месяцы также наблюдается устойчивый рост. Производство легковых автомобилей продолжает расти двузначными темпами, что также благоприятно сказывается на выпуске комплектующих. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний оказывает поддержку производству вагонов.

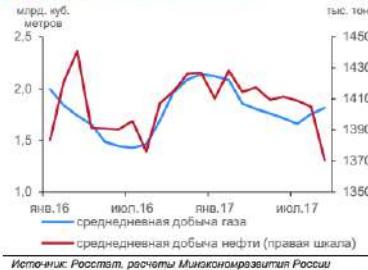
Рис. 3. Динамика обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдалось ухудшение динамики. Темпы роста добывающей промышленности в сентябре перешли в отрицательную область (-0,1% г/г, -1,9% м/м sa) на фоне спада в нефтяной отрасли (-2,6% г/г). Рост производства газа, который с начала года был драйвером роста добычи полезных ископаемых, в сентябре замедлился до 7,3% г/г (после 19,7% г/г в августе) из-за нормализации погодных условий в Европе. В обрабатывающем секторе продолжается стагнация в производстве кокса и нефтепродуктов и спад в металлургии. В результате в сентябре наблюдалось замедление роста промышленного производства до 0,9% г/г по сравнению с 1,5% г/г в августе.

Рис. 4. Снижение добычи нефти и газа сдерживает рост промышленного производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 5. Опережающие индикаторы указывают на продолжение роста обрабатывающих отраслей

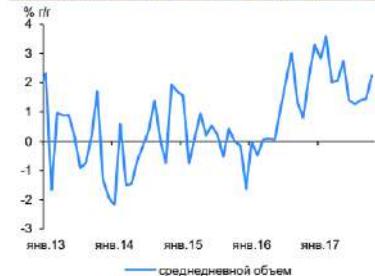


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В октябре Минэкономразвития России ожидает продолжения роста обрабатывающих производств при сохранении негативных тенденций в добывающем секторе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в сентябре (51,9) несколько превысил августовское значение (51,6) за счет существенного роста объемов производства и новых заказов (в том числе экспортных). Кроме того, в этом году количество рабочих дней в октябре на 1 больше, чем в прошлом, что при прочих

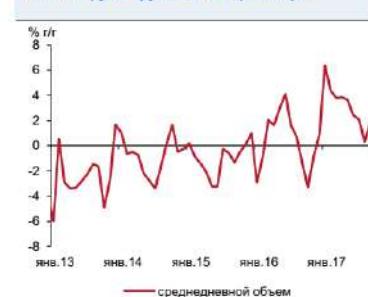
равных окажет поддержку годовым темпам роста обрабатывающей промышленности (в добыче календарные эффекты менее выражены из-за высокой степени непрерывности производства). Нефтегазовый комплекс, вероятно, будет демонстрировать снижение выпуска относительно рекордных уровней прошлого года из-за выполнения Россией условий сделки ОПЕК+ и возвращения погоды в Европе к календарной норме. На вероятность такого сценария указывают предварительные данные об экспортных поставках ПАО «Газпром» в дальнее зарубежье, которые за первые 15 дней октября упали на 7,6% г/г – впервые после 14 месяцев непрерывного роста.

Рис. 6. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7. Погрузки грузов на ж/д транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Показатели производственной активности

	9м17	Энг17	сен.17	авг.17	июл.17	июн.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Грузооборот транспорта в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	5,3	5,4	5,2	5,2	7,6	6,6	1,8	0,1	
Погрузки грузов на ж/д транспорте в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	1,4	1,8	0,3	2,1	3,3	5,4	0,7	-1,0	
Промышленное производство в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	0,9	1,5	1,1	3,8	0,1	1,3	-0,8	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,5	0,2	+1,9	-	-	+	-	
Добыча полезных ископаемых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,3	-0,1	2,9	4,0	4,8	1,2	2,7	0,7	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-1,9	-0,7	-0,4	-	-	+	-	
Обрабатывающие производства в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,4	1,1	0,7	-0,8	3,2	-0,8	0,5	-1,3	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,3	0,6	-2,4	-	-	+	-	
Лицевая промышленность в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	2,8	1,2	4,8	2,4	0,4	0,9	2,8	1,7	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,1	2,5	2,3	-	-	+	-	
Легкая промышленность в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	-0,3	-0,8	-1,9	1,9	6,0	6,7	-0,3	-9,4	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,1	-0,7	-0,8	-	-	+	-	
Деревообрабатывающий комплекс в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,0	2,3	-0,8	1,5	1,9	4,3	1,0	-2,7	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,9	0,1	-3,0	-	-	+	-	
Химический комплекс в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	3,3	5,1	3,1	1,5	6,9	7,5	3,3	4,1	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,2	1,1	-1,0	-	-	+	-	
Неметаллическая минеральная продукция в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,4	0,5	1,7	2,0	1,9	2,9	1,4	-6,2	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	0,6	0,3	-	-	+	-	
Металлургический комплекс в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,2	0,1	-1,0	4,5	-3,1	-1,5	-8,9	0,1	3,8	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,5	3,4	-2,6	-	-	+	-	
Машиностроительный комплекс в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,6	23,1	-1,4	-18,2	5,7	-0,9	1,6	0,1	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	7,6	6,0	-10,1	-	-	+	-	
Прочее производство в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-1,4	-4,5	-0,8	2,1	-2,5	2,4	-1,4	-6,6	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	-0,7	0,4	-	-	+	-	
Обеспечение зд/энергий, газом и паром в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	0,2	-0,1	0,3	0,1	3,6	1,3	1,7	-1,0	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,3	0,8	-0,6	-	-	+	-	
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,6	-3,7	-3,6	-3,4	-4,0	1,0	-5,1	-0,8	-4,8	
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,4	0,1	-1,3	-	-	+	-	

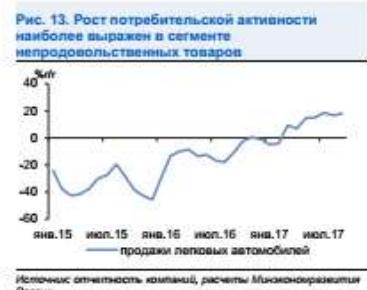
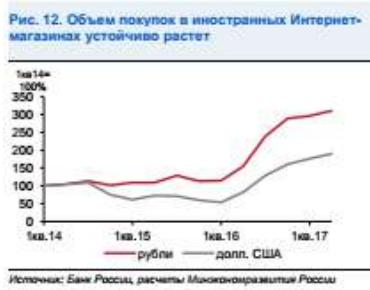
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительский спрос

В сентябре активизировались восстановительные процессы на потребительском рынке.

Рост оборота розничной торговли в сентябре ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), в помесячном выражении со снятой сезонностью – до 0,4% м/м са (0,3% м/м са в августе). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп рост продаж легковых автомобилей (17,9% г/г в сентябре после 16,7% г/г в августе).

На увеличение потребительской активности указывают и другие индикаторы, не входящие в состав оборота розничной торговли. По данным Банка России, объем заказов в иностранных интернет-магазинах во 2кв17 увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Кроме того, в последние месяцы активно растет спрос на услуги ресторанов, баров и кафе, что привело к увеличению оборота общественного питания в 3кв17 на 3,9% г/г.



Ситуация на рынке труда продолжает оказывать поддержку заработным платам. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в сентябре увеличилась на 254,4 тыс. человек, численность безработных – на 2,5 тыс. человек, что привело к суммарному увеличению рабочей силы на 256,8 тыс. человек. Благодаря росту численности рабочей силы уровень безработицы с исключением сезонного фактора снизился до уровней начала года (5,2% са в сентябре) после некоторого подъема в середине лета.



Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса. В последние месяцы динамика оплаты труда характеризовалась повышенной волатильностью. Темп роста номинальной заработной платы

снизился с 7–8% в июне–июле до менее чем 6% в августе и сентябре¹. При этом замедление роста заработной платы в реальном выражении было менее существенным благодаря снижению темпов инфляции до исторических минимумов. Колебания в динамике оплаты труда, вероятно, носили сезонный характер и были связаны с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы за отпускные периоды (учитывается в месяце начисления). В ближайшие месяцы ожидается ускорение роста реальной заработной платы до 4–5% г/г в результате повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Преобладание позитивных настроений среди населения свидетельствует об устойчивом характере восстановления потребительского спроса. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, в сентябре составил 102 пункта, превысив отметку в 100 пунктов впервые с конца 2014 года. При этом улучшаются как оценки респондентами текущей ситуации в экономике и собственного материального положения, так и их ожидания на будущее. Растущий оптимизм населения является сигналом к возможному усилению позитивных тенденций на потребительском рынке, особенно в части потребления через реализацию отложенного спроса.



Индекс потребительской уверенности Росстата, публикуемый в разрезе возрастных групп населения, также указывает на рост потребительского оптимизма. Среди молодежи (лиц до 30 лет) традиционно преобладают более позитивные настроения, чем у лиц среднего (30–49 лет) и старшего (более 50 лет) возрастов. При этом наибольший подъем в течение последних кварталов наблюдался у респондентов 30–49 лет, настроения которых можно считать наиболее реалистичными.



Таблица 2. Показатели потребительской активности

	9м17	Экс17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная зароботная плата									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,4	3,1	3,4	2,4	0,8	-0,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,7	-0,8				
Номинальная зароботная плата									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	6,7	6,1	5,6	5,8	7,1	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,6	-0,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-1,2	-0,7	-0,3	-0,3	-1,6	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,3	-1,3	0,1				
в % к соответствующему периоду предыдущего года с искл. выплат. недвижимости	-0,3	-0,5	-0,1	-0,2	-1,3	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
Оборот розничной торговли									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,5	2,0	3,1	1,9	1,2	1,0	-1,6	-4,6	+10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,3	0,2				
Продовольственные товары									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,5	1,9	3,7	1,7	0,2	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,1	0,6	0,5				
Непродовольственные товары									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	1,5	2,3	2,7	2,1	2,2	2,2	-0,3	-4,2	+10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,2	-0,2				
Платные услуги									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,4	-0,8	0,9	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	-0,4	0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели рынка труда

	9м17	Экс17	сен.17	авг.17	июл.17	Экс17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,7	-1,0	-0,6	-1,1	-1,3	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	-	-	76,1	75,9	75,8	-	-		
Численность занятых									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-0,4	-0,8	-0,4	-0,8	-1,1	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	-	-	72,1	71,9	71,7	-	-		
Общая численность безработных									
в % к соответствующему периоду предыдущего года	-6,8	-5,5	-5,0	-6,1	-5,3	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	-	-	4,0	4,0	4,1	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,3	65,5	65,3	65,2	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе (SA)	5,3/5,3	5,0/5,3	5,0/5,2	4,9/5,3	5,1/5,4	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/4	5,6/4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

4. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ⁴

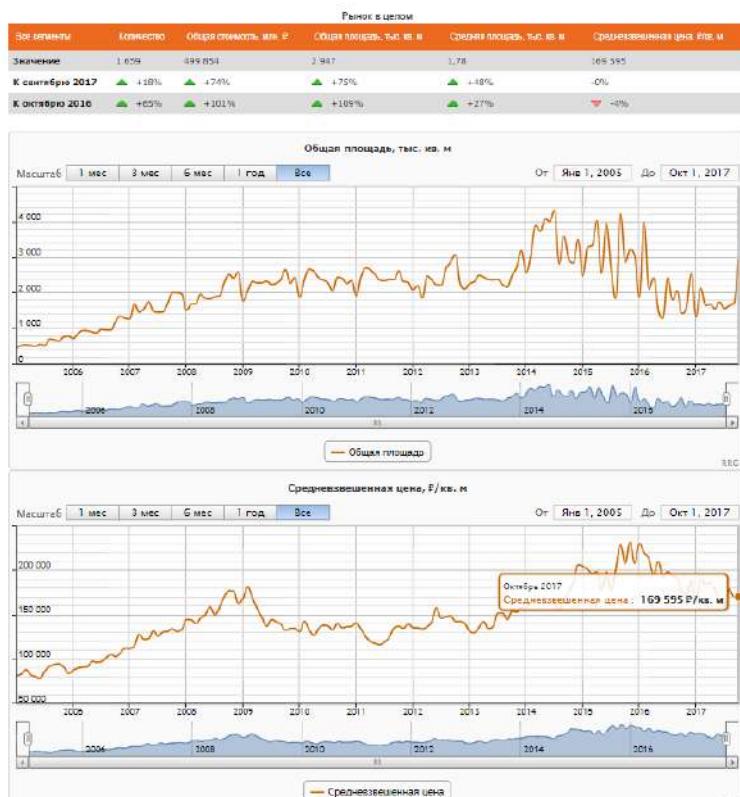
4.1. ПРОДАЖА

В октябре 2017 г. на продажу предлагалось 1659 объектов общей площадью 2947 тыс. кв. м и общей стоимостью 500 млрд. руб., что выше показателей сентября на 18% по количеству и на 75% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 169 595 руб./кв. м. Курс доллара в октябре не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также осталась на уровне октября и составила 2 939 \$/кв. м.

Рост объема предложения в октябре в условиях отсутствия роста цен говорит о затоваривании рынка в условиях отсутствия перспектив заметного роста деловой активности и инвестиционного спроса. Особенно наглядно данная тенденция проявляется на рынке офисов.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 61%. Далее идут производственно-складские помещения (22%), помещения свободного назначения (10%) и торговые помещения (7%).



⁴ Источник информации: <http://rrg.ru/>

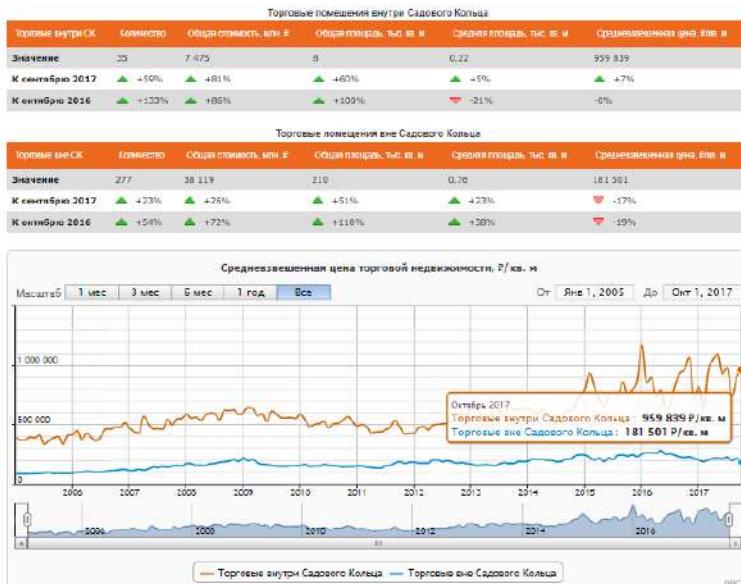
Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в октябре 2017 г. по количеству вырос на 26%, а по общей площади - на 51%. Всего на рынке экспонировалось 312 объектов общей площадью 218 тыс.кв.м. и общей стоимостью 45,6 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 35 объектов общей площадью 8 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 59%, а по общей площади - на 69%. Цена за месяц выросла на 7% и составила 959 839 руб./кв.м. Существенный рост цен произошел во многом из-за выхода на рынок двух крупных и дорогих объектов - на ул.Тверская (226 кв.м, 2 561 900 руб./кв.м) и Хоромном пер. (140 кв.м, 2 000 000 руб./кв.м). При этом цена по давно экспонируемым объектам снизилась на 1%.

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 23%, а по общей площади на 51%, составив 277 объектов общей площадью 210 тыс.кв.м. Цена на эти объекты за месяц снизилась на 17% и составила 181 501 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена выросла на 2%. Снижение цен, в частности, было обусловлено изменением структуры предложения - уходом с рынка дорогого объекта на Рязанском пр-те (9 747 кв.м, 359 064 руб./кв.м) и началом экспонирования в октябре больших и дешевых объектов - на Варшавском ш. (2 100 кв.м, 69 500 руб./кв.м), ул.Вавилова (14 267 кв.м, 84 110 руб./кв.м) и Сколковском ш. (24 500 кв.м, 114 286 руб./кв.м).

Судя по динамике цен как за месяц, так и за год, более устойчивый спрос наблюдается на объекты в центре.

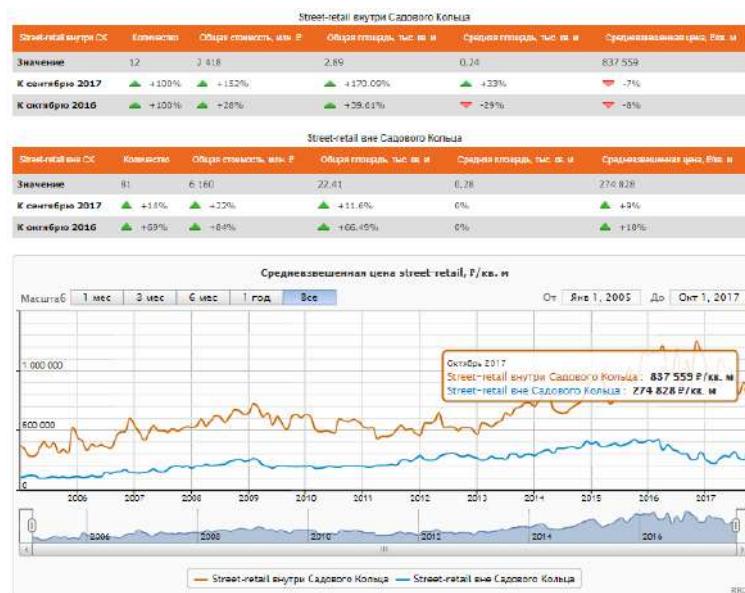


Street-retail

В сентябре 2017 года экспонировалось 93 объекта общевой площадью 25 тыс.кв. м и общей стоимостью 8,6 млрд.руб. По сравнению с сентябрем их количество выросло на 21%, а общая площадь – на 20%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 100%, а по общей площади – снизился на 171% и составил 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 7% и составила 837 559 руб./кв.м, что произошло, в частности, за счет выхода на рынок дешевого объекта на ул. Сретенка (400 кв.м, 275 000 руб./кв.м), а также за счет сокращения на 4% цен по помещениям, которые продаются уже не первый месяц.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 81 объект общей площадью 22 тыс.кв. м, увеличившись по сравнению с сентябрем на 14% по количеству и на 12% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям увеличилась на 9% и составила 274 828 руб./кв.м. Рост цены произошло в т.ч. в связи с уходом с рынка крупного дешевого помещения ул.Горчакова (1213 кв.м, 103 000 руб./кв.м) и на ул.Краснодонской (350 кв.м, 85 700 руб./кв.м). в то время как цены по давно экспонируемым помещениям выросли всего на 2%.



Офисная недвижимость

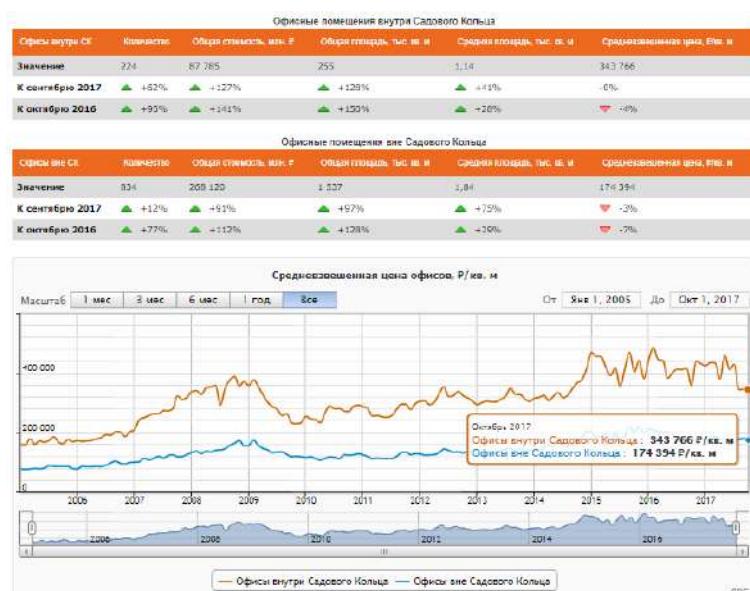
Объем предложения офисных помещений на продажу в октябре 2017 г. вырос на 20% по количеству и на 101% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 1058 объектов общей площадью 1 793 тыс. кв.м и общей стоимостью 356 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 62%, их общая площадь снизилась на 128%, в результате чего объем предложения составил 224 объекта

площадью 255 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре за месяц практически не изменилась и составила 343 766 руб./кв. м.

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 12% по количеству, на 97% по общей площади и составил 834 объекта общей площадью 1 537 тыс. кв. м. Существенный рост площади был вызван, в частности, началом экспонирования крупного объекта на ул.Пресненский вал (54 000 кв.м). Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в октябре снизилась на 3% и составила 174 394 руб./кв.м. Снижение цен произошло в том числе за счет выхода на рынок в октябре двух крупных дешевых объектов - на Сколковском ш. (27 500 кв.м, 101 818 руб./кв.м) и ул.Пресненский вал (54 000 кв.м, 103 704 руб./кв.м).

Судя по изменению цен, спрос на офисы в центре является более значительным, чем за его пределами, но отличие не слишком существенно.



4.2. АРЕНДА

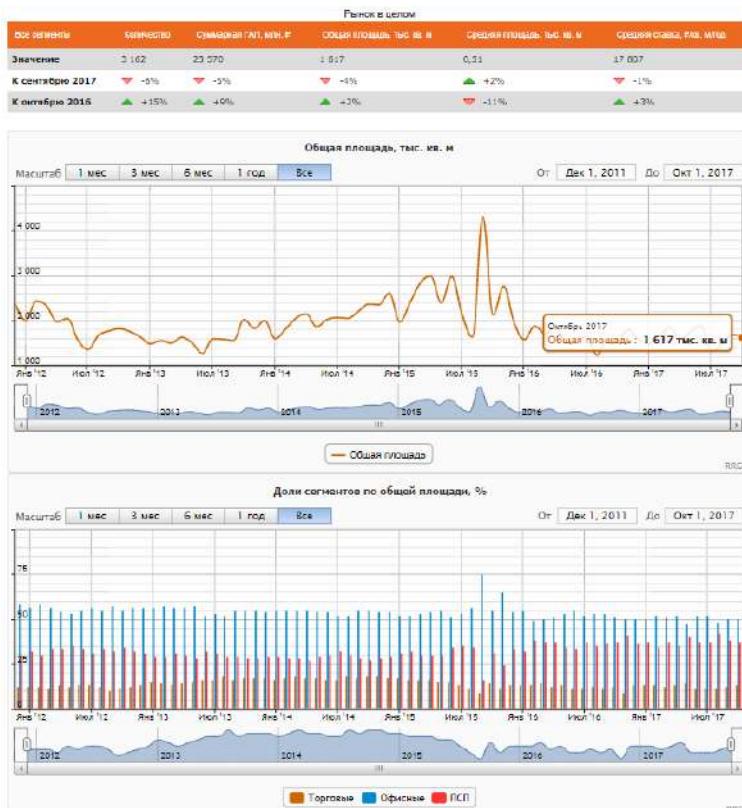
В октябре 2017 г. в аренду предлагалось 3 162 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 617 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 6%, а по общей площади - на 4%.

Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 1% и составила 17 807 руб./кв. м/год. Курс доллара в октябре не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также снизилась на 1% и составила 308\$/кв.м/год. За год, с октября 2016 года рублевые ставки выросли на 3%, а долларовые снизились на 5%.

Судя по некоторому снижению объема предложения и незначительному снижению ставок, рынок продолжает стагнировать. Роста ставок не произошло ни по одному из сегментов, кроме

несущественного роста по офисным объектам в центре. Ожидаемой активизации деловой активности в осенний период так и не произошло.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (13%).



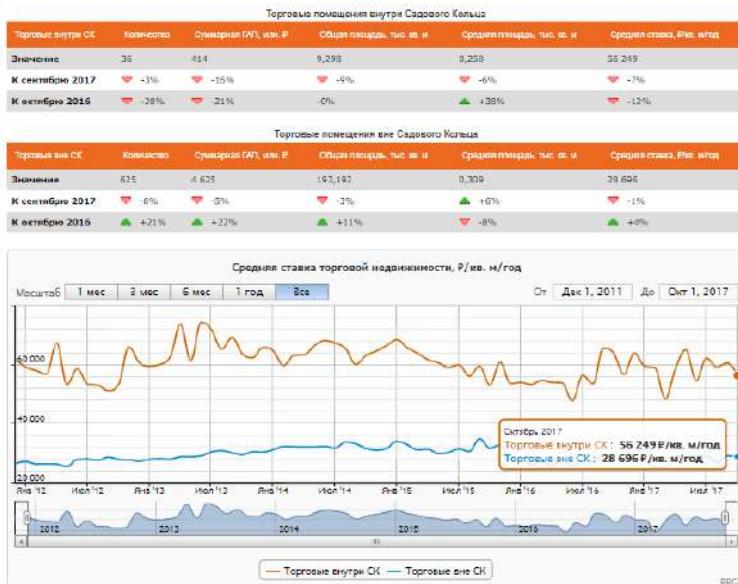
Торговая недвижимость

В октябре 2017 г. на рынке экспонировался 661 объект общей площадью 202 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 8%, а общая площадь – на 3%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 36 объектов общей площадью 9 тыс. кв. м, что ниже показателя сентября на 3% по количеству и на 9% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 7% и составила 56 249 руб./кв. м/год, что произошло, в частности, за счет ухода с рынка нескольких дорогих объектов - на Сытинском пер. (81 кв.м, 103 700 руб./кв.м/год), Смоленском бульваре (173 кв.м, 104 700 руб./кв.м/год) и ул.Б.Дмитровка (357 кв.м, 100 980 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в октябре 2017 г. снизилось на 8%, а их общая площадь – на 3%. Объем предложения составил 625 объектов общей площадью 193 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 1% и составила 28 696 руб./кв.м/год.

Положительная динамика ставок наблюдалась только по торговым объектам за пределами центра, однако с учетом инфляции о положительных тенденциях нельзя говорить и в этом случае.



Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в октябре 2017 г. по количеству снизился на 9%, а по общей площади - на 7%. Всего экспонировался 252 объекта площадью 56 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 240 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству не изменился, а по общей площади снизился на 18%. Средняя ставка аренды снизилась на 19% и составила 58 020 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды было вызвано уходом с рынка таких дорогих объектов как на Сытинском пер. (81 кв.м, 103 700 руб./кв.м/год), Смоленском бульваре (173 кв.м, 104 700 руб./кв.м/год) и ул.Б.Дмитровка (357 кв.м, 100980 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству сократился на 9%, а по общей площади - на 6%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 2% и составила 32 508 руб./кв.м/год.





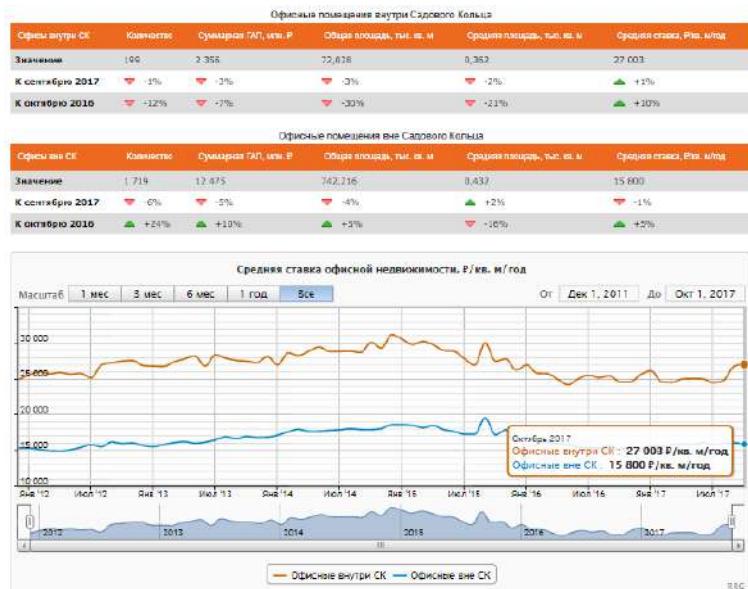
Офисная недвижимость

В октябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 5%, а по общей площади на 4% и составил 1 918 объектов общей площадью 814 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 1%, а общая площадь – на 3%. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 27 003 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 6%, а по общей площади на 4%, при этом средняя ставка снизилась на 1% и составила 15 800 руб./кв.м/год.

Ставки по офисным объектам в центре за год показали максимальный рост, который превышает уровень инфляции, однако рост ставок осенью практически отсутствует, в связи с чем о тенденции роста спроса на такие качественные помещения говорить сложно.



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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведение 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 ввиду 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, ввиду 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 – ноябрь 2017 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.
Источник информации		ID:318786 +7 985 767-69-09	МИЦ-недвижимость +7 495 980-53-12 +7 925 772-30-92	PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость +7 926 537-14-23	Penny Lane Realty Best +7 926 110-83-77
Адрес интернет страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/164489529/	https://www.cian.ru/sale/commercial/163486997/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164022563/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164771988/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	Москва, Мясницкая ул., 15, м. Тургеневская, 4 мин. пешком, м. Чистые пруды, 4 мин. пешком, м. Сретенский бульвар, 4 мин. пешком	Москва, пер. Печатников, 28 м. Чистые пруды, 5 мин. пешком	Москва, Миллютинский пер., 15С1 м. Тургеневская, 7 мин. пешком	Москва, ул. Малая Лубянка, 16 м. Тургеневская, 8 мин. пешком
Этаж расположения	109,3 кв.м. - подвал, 270,4 кв.м. - 1 этаж, антресоль	1 этаж	1 этаж	1 этаж	подвал
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.	379,7	50,0	123,0	84,0	260,0
Стоимость, руб.		15 500 000,0	31 000 000,0	23 316 720,0	49 846 420,0
Стоимость за 1 кв.м., руб.		310 000,00	252 032,52	277 580,00	191 717,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 379,7 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, УЛ. СРЕТЕНКА, Д. 24/2, СТР. 1

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		310 000,00	252 032,52	277 580,00	191 717,00
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		310 000,00	252 032,52	277 580,00	191 717,00
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		310 000,00	252 032,52	277 580,00	191 717,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		310 000,00	252 032,52	277 580,00	191 717,00
Поправка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		279 000,00	226 829,27	249 822,00	172 545,30
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		279 000,00	226 829,27	249 822,00	172 545,30
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		279 000,00	226 829,27	249 822,00	172 545,30
Поправка на этажность, %		-7,8%	-7,8%	-7,8%	26,3%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		257 238,00	209 136,59	230 335,88	217 924,71
Поправка на площадь объекта, %		-22,2%	-13,0%	-17,1%	-4,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		200 131,16	181 948,83	190 948,44	207 900,17
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		200 131,16	181 948,83	190 948,44	207 900,17
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		200 131,16	181 948,83	190 948,44	207 900,17
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		200 131,16	181 948,83	190 948,44	207 900,17
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		200 131,16	181 948,83	190 948,44	207 900,17
Итоговая стоимость, руб./кв.м.			195 232		

Источник: расчеты Оценщика.

Стоймость 1 кв.м. помещения составляет 195 232 руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $195\ 232 * 379,7 = 74\ 129\ 590$ руб.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – ноябрь 2017 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 169, скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,0%.

Тип и назначение

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

Местоположение и доступность

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

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

Этаж расположения

Объект оценки расположен: 109,3 кв.м. - подвал, 270,4 кв.м. - 1 этаж, антресоль.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 129: матрицы коэффициентов.

Таблица 8.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (продажа)

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

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

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

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

K – корректировка на вид использования;

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

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

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

Таблица 8.3. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	379,7	50,0	123,0	84,0	260,0
Подвал	109,3	0,0	0,0	0,0	260,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	270,4	50,0	123,0	84,0	0,0
2 этаж и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен					
подвал / 1 этаж	0,73				
цоколь / 1 этаж	0,82				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,86				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,922	1,000	1,000	1,000	0,730
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-7,8%	-7,8%	-7,8%	26,3%

Источник: Расчеты оценщика

Площадь объекта

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 103: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 8.4. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

		Цена							
		Аналог							
Площадь, кв.м.		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,7906 * (\text{Площадь объекта})^{-0,124}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 8.5. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	379,70	50,00	123,00	84,00	260,00
Коэффициент на площадь	0,86	1,10	0,99	1,03	0,90
Корректировка на площадь, %		-22,2%	-13,0%	-17,1%	-4,6%

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка на физическое состояние не применялась.

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 379,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

74 129 590

(Семьдесят четыре миллиона сто двадцать девять тысяч пятьсот девяносто) рублей

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

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

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.
Источник информации		ЕГСН Аренда +7 963 678-60-98	Hermes Realty +7 903 169-55-15 +7 499 136-75-50	Chase Estate +7 903 671-99-98 , +7 495 797-70-74	ID:300827 +7 964 632-62-67
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/1078860/	https://www.cian.ru/rent/commercial/167394925/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166113830/	https://www.cian.ru/rent/commercial/160695651/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1	Москва, Большой Златоустинский пер., 3/5С1, м.Китай-город, 4 мин. пешком	Москва, ул. Сретенка, 16/2, м.Сретенский бульвар, 5 мин. пешком	Москва, Миллютинский пер., 13, м. Тургеневская, 7 мин. пешком	Москва, ул. Большая Лубянка, 13/16С1 м.Кузнецкий мост, 6 мин. пешком, м. Тургеневская, 8 мин. пешком, м.Лубянка, 9 мин. пешком
Этаж расположения	109,3 кв.м. - подвал, 270,4 кв.м. - 1 этаж, антресоль	480,0 кв.м. 1 этаж, 242,0 кв.м. - цоколь	40,0 кв.м. - подвал, 70,0 кв.м. 1 этаж, 40,0 кв.м. - 2 этаж	1 этаж	1 этаж
Арендные площади, кв.м.	379,7	722,0	122,0	392,0	134,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		29 917,00	36 000,00	30 000,00	38 004,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 917,00	36 000,00	30 000,00	38 004,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 917,00	36 000,00	30 000,00	38 004,00
Поправка на торг, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 403,97	32 976,00	27 480,00	34 811,66
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 403,97	32 976,00	27 480,00	34 811,66
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 403,97	32 976,00	27 480,00	34 811,66
Поправка на этаж расположения, %		-1,9%	3,5%	-7,8%	-7,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 883,29	34 130,16	25 336,56	32 096,35
Поправка на площадь объекта, %		8,3%	-13,1%	0,4%	-12,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 114,60	29 659,11	25 437,91	28 212,69
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 114,60	29 659,11	25 437,91	28 212,69
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 114,60	29 659,11	25 437,91	28 212,69
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 114,60	29 659,11	25 437,91	28 212,69
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 114,60	29 659,11	25 437,91	28 212,69
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.			28 106,08		

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – ноябрь 2017 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 169, скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 8,4%.

Скидка на тип и назначение объекта

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

Местоположение и доступность

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

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

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

Объект оценки расположен: 94,6 кв.м. - подвал, 251,2 кв.м. - 1 этаж, антресоль.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 130: матрицы коэффициентов.

Таблица 9.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (продажа)

Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог			
	подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1	0,89	0,73
	цоколь	1,12	1	0,82
	1 этаж	1,37	1,22	1
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

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

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

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

K – корректировка на вид использования;

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

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

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

Таблица 9.3. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Распределение площадей			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Соотношения удельных цен					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	379,70	722,0	150,0	392,0	134,0
Подвал	109,30	0,0	40,0	0,0	0,0
Цоколь	0,00	242,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	270,40	480,0	70,0	392,0	134,0
2 этаж и выше	0,00	0,0	40,0	0,0	0,0

2 этаж и выше / 1 этаж	0,86	Расчет корректировки			
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,922	0,940	0,891	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-1,9%	3,5%	-7,8%	-7,8%

Источник: Расчеты оценщика

Площадь объекта

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 104: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 9.4. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

Площадь, кв.м.		Арендная ставка							
		Аналог							
<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000		
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,7906 * (\text{Площадь объекта})^{-0,124}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 9.5. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	379,70	722,00	122,00	392,00	134,00
Коэффициент на площадь	0,86	0,79	0,99	0,85	0,98
Корректировка на площадь, %		8,3%	-13,1%	0,4%	-12,1%

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

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

Охрана.

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

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие

парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **28 106,08 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 379,7 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 28 \ 106,08 \times 379,7 = 10 \ 671 \ 877,63 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 5 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 11,1%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

Также при отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Москве привел к следующим выводам. В настоящее

время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть до расторжения договора аренды, и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образовывает 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:

$$K_p = 1 - (1 - K_{nd}) \times (1 - K_{pl}), \text{ где:}$$

K_p - общий коэффициент потерь;

K_{nd} – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

K_{pl} - 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:

ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 10\ 671\ 877,63 \times (1 - 11,1\%) = 9\ 487\ 299,21 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизведения 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;
- заработка плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;

- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 25 - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,8%.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 10 671 877,63 руб., операционные расходы составят: $10\ 671\ 877,63 / 100 \times 17,8 = 1\ 759\ 708,68$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	28 106,08
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду,	379,7
Потенциальный валовый доход, руб.	10 671 877,63
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	11,1%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потеря, %	11,1%
Действительный валовый доход, руб.	9 487 299,21
Операционные расходы, руб.	1 899 594,22
Чистый операционный доход, руб.	7 587 704,99

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **7 587 704,99 руб.**

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

-
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений (применительно к только изнашиваемым активам).

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

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

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

$R_{бp}$ – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет⁵, которая на дату оценки составляет 8,88%;

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

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

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

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

где:

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

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

Расчет нормы возврата капитала

Норма возврата отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени,

⁵ Источник информации: <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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 Хоскопльда) — 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 0,39%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.7.

Таблица 9.7. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	8,88%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,48%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	12,36%
Норма возврата инвестиций	0,39%
Коэффициент капитализации	12,75%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,75%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 7\ 587\ 704,99 / 12,76\% = 59\ 511\ 412 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 379,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

59 511 412

(Пятьдесят девять миллионов пятьсот одиннадцать тысяч четыреста двенадцать) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	74 129 590
3	Доходный подход	59 511 412

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	74 129 590	0,5	37 064 795
Результат, полученный в рамках доходного подхода	59 511 412	0,5	29 755 706
Согласованное значение рыночной стоимости			66 820 501

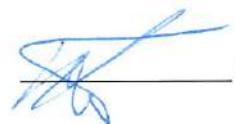
Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 379,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сретенка, д. 24/2, стр. 1 по состоянию на 01 декабря 2017 г., округленно составляет:

66 821 000

(Шестьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать одна тысяча) рублей.

Оценщик



/ Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



Центральное ТЗИМ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Сретенка, 24/2, стр.1

стр. 1

Часть помещения N VII Тип: Складские
Последнее обследование 14.07.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. подж.	балк.	проч.	
п	1	склад	33,1	33,1			складс.		210
	2	склад	3,8	3,8			складс.		
	3	коридор	6,0		6,0		складс.		
	4	склад	29,5	29,5			складс.		
	5	склад	18,4	18,4			складс.		
	6	курина	18,5	18,5		18,5	складс.		
Итого по части помещения			109,3	84,8	24,5				
--Нежилые помещения всего			109,3	84,8	24,5				
в т.ч. Складские			109,3	84,8	24,5				

Часть помещения N VI Тип: Торговые
Последнее обследование 14.07.2003
Распоряжение главы района: управы:
от 18.02.2000 N 164

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. подж.	балк.	проч.	
п	1								210
1а	витрина		2,3	2,3			торгов.		
2	витрина		2,8	2,8			торгов.		
3	тамбур		3,0		3,0		торгов.		
9	коридор		3,7		3,7		торгов.		
10	коридор		4,2		4,2		торгов.		
11	коридор		3,8		3,8		торгов.		
12	кабинет		4,8	4,8			торгов.		
13	уборная		1,9		1,9		торгов.		
14	умывальная		5,9		5,9		торгов.		
15	пом. для хр.това		32,2	32,2			торгов.		
16	кабинет		3,3	3,3			торгов.		
19	пом. подсобное		29,5		29,5		торгов.		
20	пом. подсобное		22,0		22,0		торгов.		
21	коридор		1,3		1,3		торгов.		
Итого по части помещения			233,1	157,9	75,3				
--Нежилые помещения всего			233,1	157,9	75,3				
в т.ч. Торговые			233,1	157,9	75,3				



01 10 08 0040998



По адресу: ул. Сретенка, 24/2, стр. 1

Понедельник, 14.07.2003
Всего земельных участков: 14.07.2003

Этаж, комн.	№	Характеристика квартир и помещений	Общая площадь			Площади помещений вспомогат. использ.		
			всего	однок.	в т.ч. вспом.	офисн.	бюрок.	проч.
1	1	кафетерий	8,9	8,9				
2	2	офисы	4,6	4,6				
3	3	раздевалка	23,8		23,8			
		Итого по помещению	37,3	13,5	23,8			
		---Нежилые помещения всего в т.ч. торгов.	37,3	13,5	23,8			
			37,3	13,5	23,8			
		Итого	379,7	256,1	123,6			
		---Нежилые помещения всего в т.ч. Торговые Офисные	379,7	256,2	123,6			
			379,7	256,2	123,6			
			379,7	256,2	123,6			

Адрес земельного участка в адресной реестре земель и зданий г. Москвы:
2-я Сретенка, д. 24/2, стр. 1

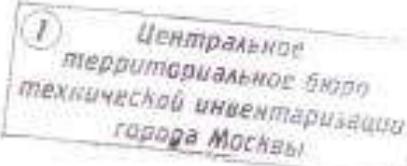
Подпись сделана из 2 страницах

Исполнитель

23.04.2008 г.

Калеева Е.Н.

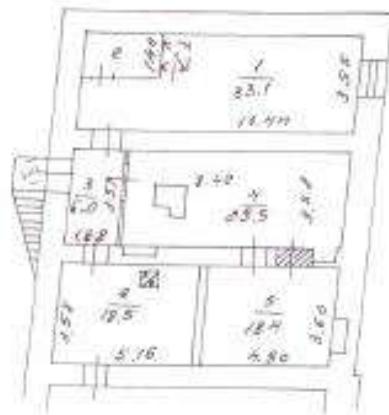
2009-2-221012



Приложено к отчету
Приложение 2

Копия поэтажного плана
по адресу: ул. Сретенка
домовл. (бл.) _____ дом _____
корпус _____ строение (подъезд) _____
на часть _____ этажа дома, (номера) _____
квартиры № _____ г. АО г. Москва

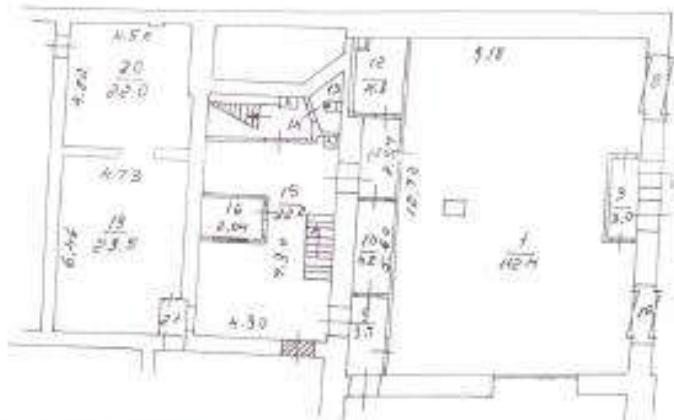
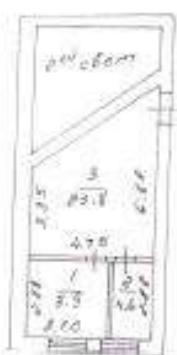
регистрация № 1
г. Ф. СРГ - 04/08
оценка нежилого
помещения
от 09.04.2008 г.



ГРЕСОЛЬ

А

Б



1 Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г. Москвы

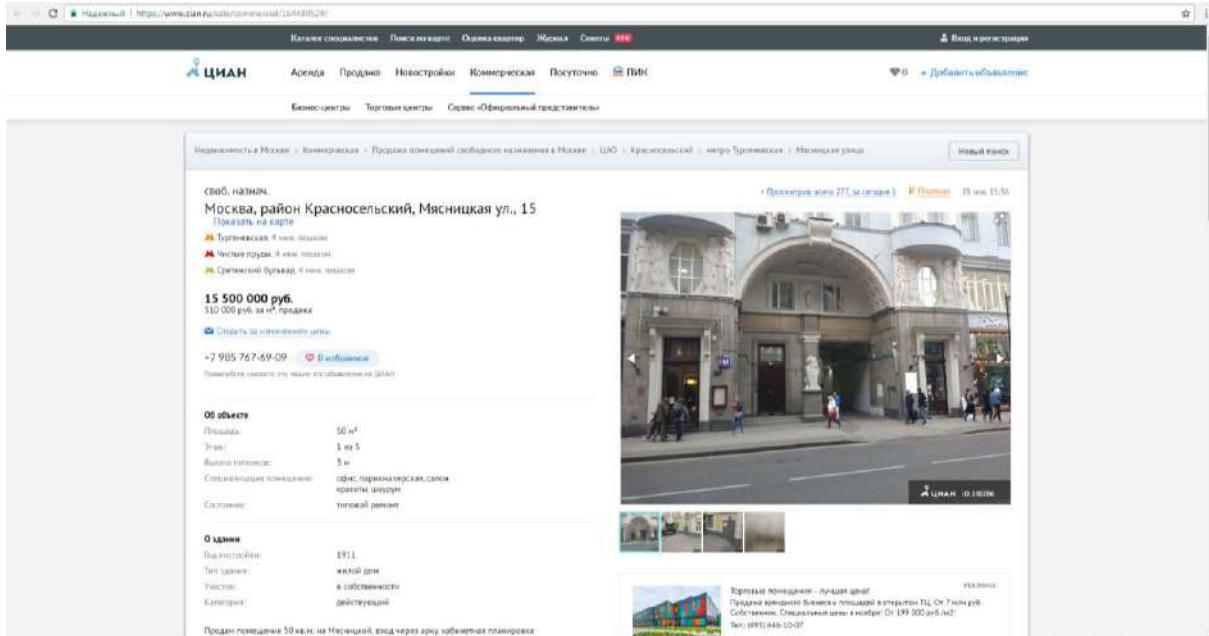
Головинская улица, д. 17
Строение 1
Терлецкая Н. И.

Пояснения к плану составлены по состоянию на
• 14 • 07 2003 г.
Планчиков *St. Григорий*
Проверил *—*
• 23 • 04 2003 г.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164489529/>



Своб. назнач.
Москва, район Красносельский, Мясницкая ул., 15
Показать на карте
▲ Третий уровень, 4 мин. пешком
▲ Чистые пруды, 4 мин. пешком
▲ Срединный бульвар, 4 мин. пешком

15 500 000 руб.
150 000 руб. за кв.м. продажи

+7 985 767-69-09 Веб-форма
Помогите сделать эту выдачу лучше

Об объекте
Площадь: 50 м²
Этажи: 1 и 5
Высота потолков: 3 м
Сантехническое оснащение: горячая водопроводная сеть, горячая вода, канализация, вентиляция
Соседство:

О здании
Год постройки: 1911
Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий

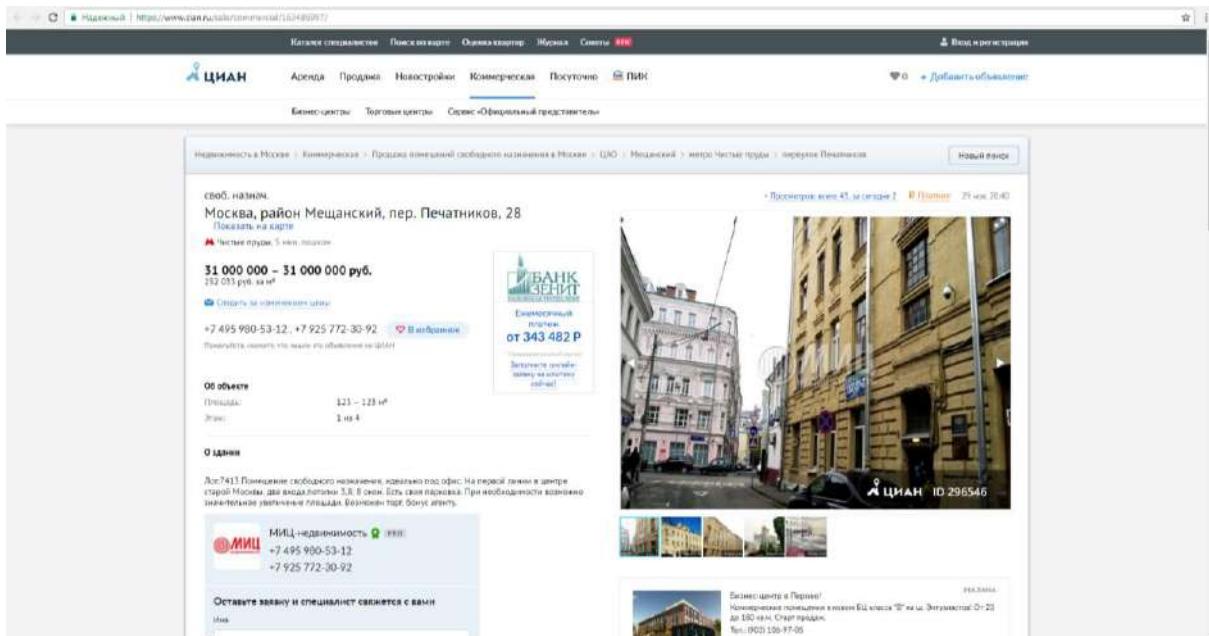
Продан помещение 50 кв.м. на Мясницкой, вход через арку избыточной планировки

Фото: Продажа здания 277, м. площадь 1, 15 м² | Показать на карте | ID 10 1078

Зарегистрировано: 15.07.2018 | Просмотров: 25 | Помощь

Зарегистрировано: 15.07.2018 | Просмотров: 25 | Помощь

<https://www.cian.ru/sale/commercial/163486997/>



Своб. назнач.
Москва, район Мещанский, пер. Печатников, 28
Показать на карте
▲ Чистые пруды, 5 мин. пешком

31 000 000 – 31 000 000 руб.
152 033 руб. за кв.м

+7 495 900-53-12, +7 925 772-30-92 Веб-форма
Помогите сделать эту выдачу лучше

Об объекте
Площадь: 123 – 123 м²
Этажи: 3 из 4

О здании
Дом 7413. Помещение свободного назначения, идеально под офис. На первом этаже в центре старой Москвы, два входа, лифты, 3,8. В окне есть свою парковка. При необходимости возможно значительное увеличение площади. Возможен подъезд бонус аренды.

МИЛЛ недвижимость
+7 495 900-53-12
+7 925 772-30-92

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Фото: Продажа здания 43, м. площадь 2, 25 м² | Показать на карте | ID 296546

Бизнес-центр в Перекрестье
Коммерческое помещение в новом БЦ класса "В" на ш. Энтузиастов, д. 20
до 150 кв.м. Своя парковка
тел.: +7(911) 200-97-00

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 379,7 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, УЛ. СРЕТЕНКА, Д. 24/2, СТР. 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164022563/>

Надежный | <https://www.cian.ru/info/commercial/10462256/>

Каталог специалистов Помощь в аренде Офисы в аренду Журнал Советы

Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Недостройки Коммерческая Посуточно + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коннекционная > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Красносельский > ул. Милотинский перекресток

Новый поиск

торговая площадь в офисном здании в Милотинском пер., 15с1
Москва, район Красносельский, Милотинский пер., 15с1

Показать на карте

Тренингов 7 мин просмотра

23 316 720 руб.
277 380 руб. за м²

Связаться со менеджером центра

+7 926 537 14 23 В интернете

Помогите ставшему, что недвижимость обманывает на сайте

Об объекте

Площадь:	54 м ²
Этаж:	3 из 5
Небольшое:	нет

Офисное здание в Милотинском пер., 15с1

Подъездов:	1917
Лифты двери:	открыты
Класс:	B
Офисные площади:	1 015,8 м ²
Участие:	10,9% га
Категория:	действующий

Типичное помещение расположено на 3 этаже киркного здания. Вход с торца здания. Пневматические двери, переход перед фасадом и до центрального входа. Окна выходят во второй дом. Все центральные коммуникации, водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЦМ, администрация. Помещение полностью отапливается газом. Есть подвал 60 м² с высотами 2,5 м.

Бизнес-центр в Перекрестье
Коммерческие помещения в новом БЦ класса "B" на ул. Энтузиастов, д. 23
130 км от МКАД, Старт продаж
Тел.: (495) 129-97-99

Недвижимость

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164771988/>

ЦИАН | <https://www.cian.ru/realcommercial/16477108/>

Найти по специальности Поиск по карте Оценка квартиры Эмблема Советы СПЧ Вход и регистрация

Аренда Продажа Новостройки Комерческая Покупка ПИН
Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

+ Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Красносельский > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Чистые пруды > улица Малая Lubянка

Новый поиск

торговая площадь
Москва, район Красносельский, ул. Малая Lubянка, 16
Показать на карте

Торговые площади в этом поселке

49 846 420 руб.
191,737 руб. за м²

Смотреть на контурной карте

+7 926 110-83-77 [Вконтакте](#)
Помощь
Помощь
Помощь

Об объекте

Площадь:	260 м ²
Этаж:	подвал
Небывало:	нет

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	260 м ²

На продажу предлагается готовый ресторан, 260 квм. Архитектура нового ресторана, несущий арочный потолок 400 см. Высокий потолок 3,8 м, изолированные профлистовыми перегородками. Документы готовы к продаже. Номер лота на нашем сайте: 16477.

Penny Lane Reality Best [+7 926 110-83-77](#)
Помощь
Помощь
Помощь

Банк ЗЕНИТ
Банковский
партнер
от 552 302 Р
Заполните онлайн-форму на получение
займа!

Банк АКБ БАР
Партнер

ЦИАН ID 12457782

Фото 1 из 5

Фото 2 из 5

Фото 3 из 5

Фото 4 из 5

Фото 5 из 5

Аренда офисов
Помещение в бизнес-центре класса B+ от собственника. Площадь:
16477 м²
Тел.: +7(951) 150-37-40

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/1078860/>

The screenshot shows a listing for a commercial property on Cian.ru. The address is 'Москва, район Басманный, Большой Златоустинский пер., 3/5С1'. The price is '1 800 000 руб. в месяц' (180,000 rubles per month). The property has '722 м²' (722 sq m) and is located on '1' floor of '5' floors. It is described as an 'административное здание' (administrative building). A floor plan diagram is shown on the right, along with several small thumbnail images of the interior and exterior.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/167394925/>

The screenshot shows a listing for a commercial property on Cian.ru. The address is 'Москва, район Красносельский, ул. Сретенка, 16/2'. The price is '450 000 руб. в месяц' (450,000 rubles per month). The property has '350 м²' (350 sq m) and is located on '3' floor of '4' floors. It is described as a 'бизнес-центр' (business center). A large exterior photograph of the building is shown on the right, along with several small thumbnail images of the interior.

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 379,7 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. МОСКВА, УЛ. СРЕТЕНКА, Д. 24/2, СТР. 1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/166113830/>

Своб. назнач.
Москва, район Красносельский, Милютинский пер., 13
Показать на карте

▲ Туристическая 7 мин. пешком

980 000 руб. в месяц
30 000 руб. за м² в год

Смотреть по изображениям сайта

+7 903 671-99-90, +7 495 797-70-74 Веб-браузер

Пожалуйста, ознакомьтесь с условиями использования на сайте

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте:
Площадь: 392 м²
Этаж: 2 из 6
Специализация помещения: общепит
Мебель: нет

О здании:
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 392 м²

БЕЗ КОМИССИИ! ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!
В аренду предлагается помещение под размещение ресторана в бизнес-центре в Милитинском переулке.
Первый этаж здания.
Общая площадь - 392 кв.м.

Фото здания:

Фото здания:

Фото здания:

Детский ТРЦ Бейбистир
ТЦ у метро Воробьевы горы. Аренда площадей от 7 до 5000 м². Нет аналогов в районе! Сроки из 1-го подъезда 30%. Реновация под ключ!
тел. +7(495) 215-95-42

<https://www.cian.ru/rent/commercial/160695651/>

своб. назнач. в административном здании на ул. Большая Лубянка, 13/16с1
Москва, район Мещанский, ул. Большая Лубянка, 13/16с1
Показать на карте

▲ Кондитерская 9 мин. пешком
▲ Туристическая 9 мин. пешком
▲ Лубянка, 9 мин. пешком

427 545 руб. в месяц
38 004 руб. за м² в год, включая коммунальные платежи

Смотреть по изображениям сайта

+7 964 632-62-67 Веб-браузер

Пожалуйста, ознакомьтесь с условиями использования на сайте

Предполагаемые помещения: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Арендные коммуналки: да

Об объекте:
Площадь: 135 м²
Этаж: 2 из 4
Помещение: гастробар
Специализация помещения: гастробар, ресторан, макаронный центр, кафе, бистро, торговая площадка, киоск
Состояние: капитальный ремонт
Вид: отдельный с улицы

Документы для оценки: [заявление о выдаче свидетельства о праве на недвижимое имущество и \(или\) о праве собственности на недвижимое имущество](#)

Фото здания:

Фото здания:

Фото здания:

Фото здания:

Бизнес-центр в Перово!
Некоммерческая компания known BIZ провела "Б" и "и". Эксплуатация от 23 до 190 кв.м. Сдача под ключ.
Тел: (495) 136-97-03.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

№ 1272-07

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

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

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП1409113 28.04.2001

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

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

№ по реестру 862

от « 27 декабря 2007 г.

года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица



Москва





Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R2465

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

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

Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (6 % от страховой суммы)	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2017 г. по «17» июня 2018 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 3 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

М.П. */Д.Г. Пудан/*
Для страховых документов
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 14/06/2017г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: ОЛ №0621, СИ №0621,
ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621



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

тел.: +7 (495) 727 4444 Страхование ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»**

Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (6 % от страховой суммы)	0,044%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2017 г. по «01» сентября 2018 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Д.И.Пудан/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «__» 2017 г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: ОП №0621, СИ №0621,
ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621