



ОБИКС

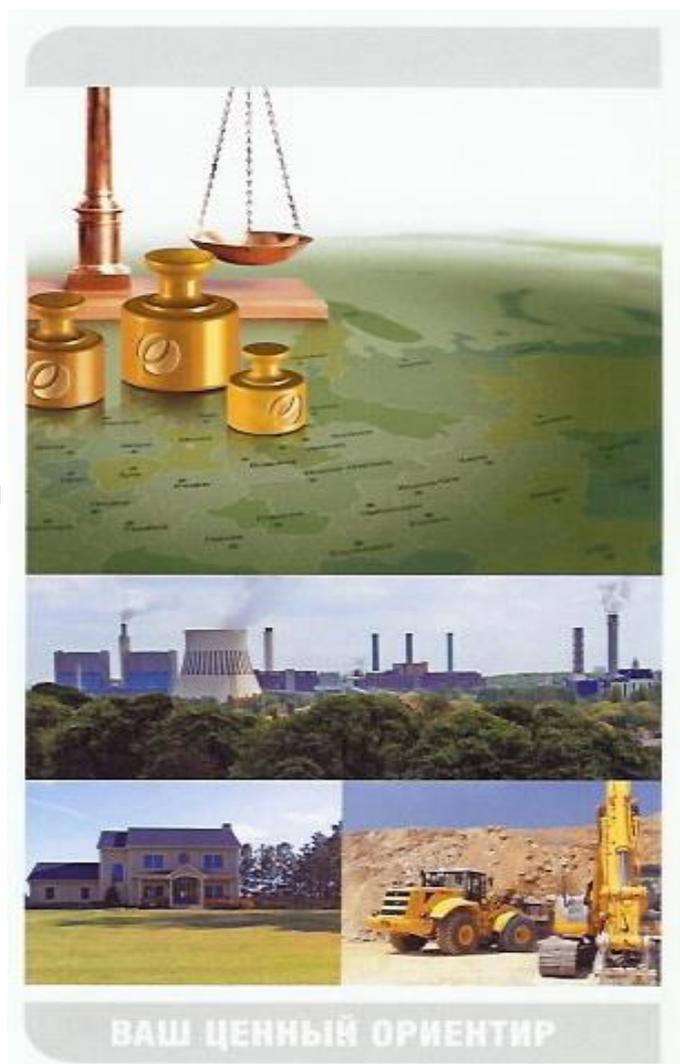
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

ОТЧЕТ № 800-2720-8/2014-О/5

об оценке справедливой стоимости 4/12 доли в
праве собственности нежилого помещения
общей площадью 209,0 кв.м., расположенного по
адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4, по
состоянию на 01 июня 2018 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Июнь 2018

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

Уважаемый Вадим Андреевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г. и Заявкой №1 от 24.05.2018 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости 4/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 209,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 01 июня 2018 г. округленно, составляет:

9 914 000

(Девять миллионов девятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

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

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

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

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

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

Генеральный директор

04 июня 2018 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	9
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	15
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	15
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	18
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	19
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....	20
4.	РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.....	24
4.1.	ИТОГИ I КВАРТАЛА 2018 ГОДА НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	24
4.2.	ПРОДАЖА	25
4.3.	АРЕНДА	30
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	37
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	39
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	40
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	48
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	48
9.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	57
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	61
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	64
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	71
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	75

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект	4/12 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 209,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 18 по 37
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
Иные участники общей долевой собственности	Колупаев Владимир Юрьевич, доля в праве: 3/12 Косоногов Георгий Алексеевич, доля в праве: 4/12 Фисенко Елена Яковлевна, доля в праве: 1/12
Текущее использование объекта	Офисное помещение
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 – 10 169 174 руб. Доходный подход – 9 658 746 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 4/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 209,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4 по состоянию на 01 июня 2018 г., округленно составляет:

9 914 000

(Девять миллионов девятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №1 от 24.05.2018 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.
Объект оценки	4/12 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 209,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 18 по 37
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	01 июня 2018 г.
Срок проведения оценки	С 01 июня 2018 г. по 04 июня 2018 г.
Дата составления отчета	04 июня 2018 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
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018г., по направлению «Оценка недвижимости», выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 №45, действует до 02.02.2021г.
Страхование оценочной деятельности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г., сроком действия с 18 июня 2017г. по 17 июня 2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018г., по направлению «Оценка недвижимости», выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 №45, действует до 02.02.2021г.
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.
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

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

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

– Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

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

Прочие источники

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

– ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

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

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

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

2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

3. поэтажный план на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 24.05.2018 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28.10.2011 г.

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

Объектом оценки является: 4/12 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 209,0 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4;

Оценке подлежит: право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 01 июня 2018 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 01 июня 2018 г.

Объектом, в настоящей работе, является 4/12 доли в праве собственности на офисное помещение общей площадью 209,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 18 по 37.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4, в 300 м. от станции метро Китай-Город. Объект расположен в центре города, в районе Басманный Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

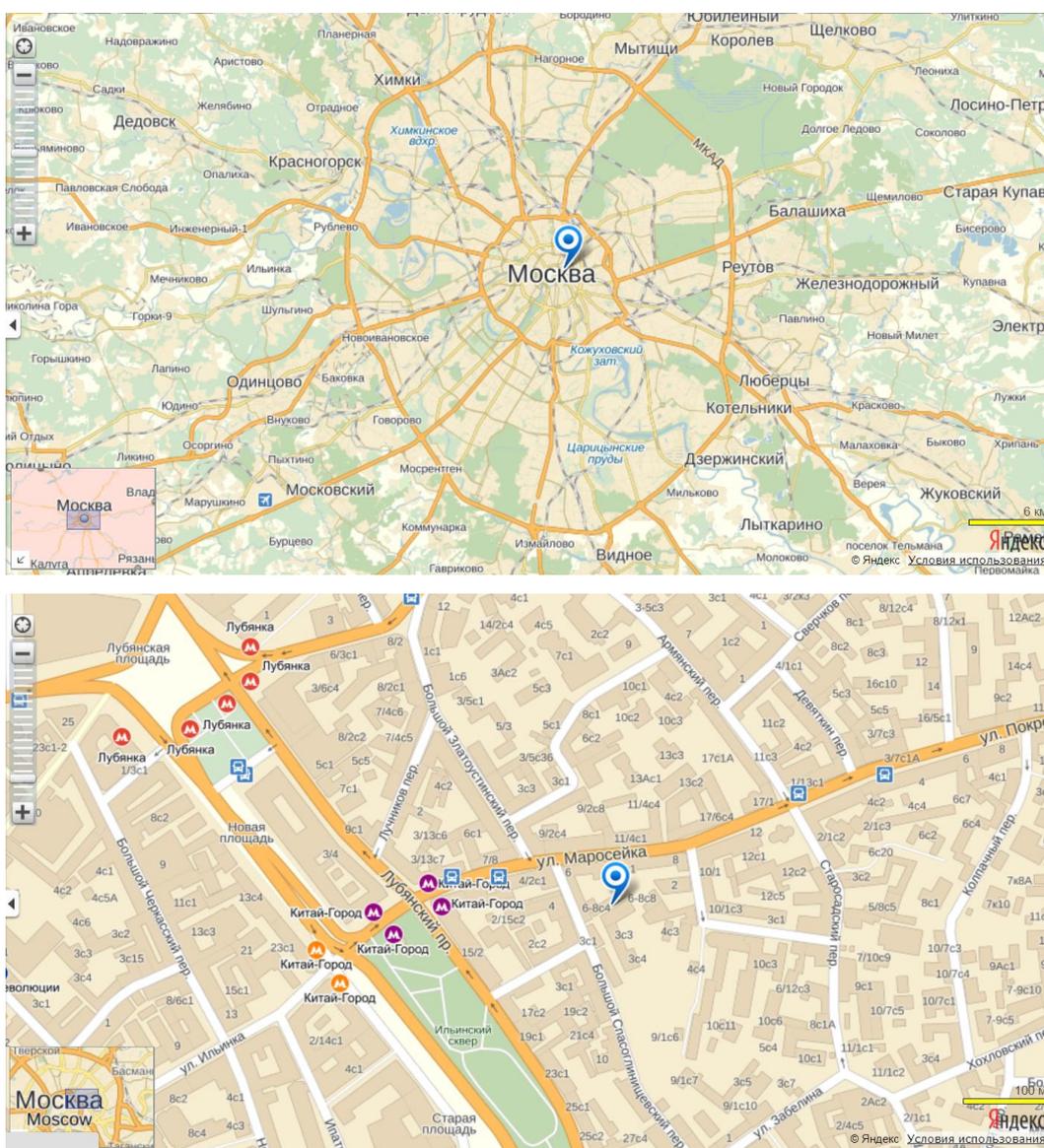


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Центральный административный округ ¹

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

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

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

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

Районы

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

Район Басманный²

Соседние районы: Замоскворечье, Китай-Город, Красносельский, Таганский (ЦАО), Лефортово (ЮВАО), Преображенское, Соколиная Гора, Сокольники (ВАО)

Район Басманный располагается в Центральном административном округе столицы. Район занимает территорию более 8 квадратных километров. На территории района проживает более 100 тысяч человек.

Границы района проходят по улицам Мясницкой, Новая Басманная, 1-ая Басманная, Ольховская, Новопереведенковская, Госпитальная, реке Яузе, Казанскому направлению МЖД,

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

² <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=23/>

Курскому направлению МЖД, улицам Сыромятническая, Воронцово Поле, Солянка.

На территории Басманного района располагается множество достопримечательностей, памятников истории и архитектуры. Среди них можно выделить Богоявленский собор в Елохове, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Театр «Современник», Музей Маяковского, Театр имени Гоголя.

Общественный транспорт на территории района Басманный представлен станциями метрополитена Бауманская, Чкаловская, Красные ворота, Курская кольцевая, Курская радиальная, Лубянка, Чистые пруды, Китай-город, маршрутами автобуса № 40, № 59, № 78, № 158, № 730, № 783, трамвайными маршрутами №А, № 3, № 39, № 20, № 24, № 32, № 37, № 43, № 45, № 46, № 50, маршрутами троллейбусов №Б, № 10, № 22, № 24, № 25, № 25к, № 45, № 53, № 63.

На территории района Басманный располагаются средние общеобразовательные школы № 1203, № 1225, № 661, № 1204, № 1227, № 1247, № 1621, № 1871, № 310, № 320, № 330, № 353, № 414, № 435, № 613, лицей № 1589, центры образования № 1429, № 1480, № 345, № 354.

Также здесь находятся детские сады № 1374, № 17, № 1729, № 1733, № 1734, № 1808, № 1865, № 1948, № 1976, № 1977, № 1979, № 1982, № 1983, № 2032, № 2299, № 2334, № 290, № 296, № 299, № 30, № 304, № 376, № 452, № 53, № 6, № 827.

Система здравоохранения в Басманном районе представлена городской поликлиникой № 160, поликлиникой московской железной дороги на станции Москва-Курская, поликлиникой ГУП РАМН, поликлиникой РАН № 1, поликлиникой № 75 министерства обороны РФ, центральной поликлиникой Федеральной службы РФ по контролю за оборотом наркотиков, городской поликлиникой № 129, № 46, № 5, детской городской поликлиникой № 117, № 34, стоматологической поликлиникой № 53.

На территории Басманного района планируется проведение работ по реконструкции административных и жилых зданий, гостиниц и деловых центров.

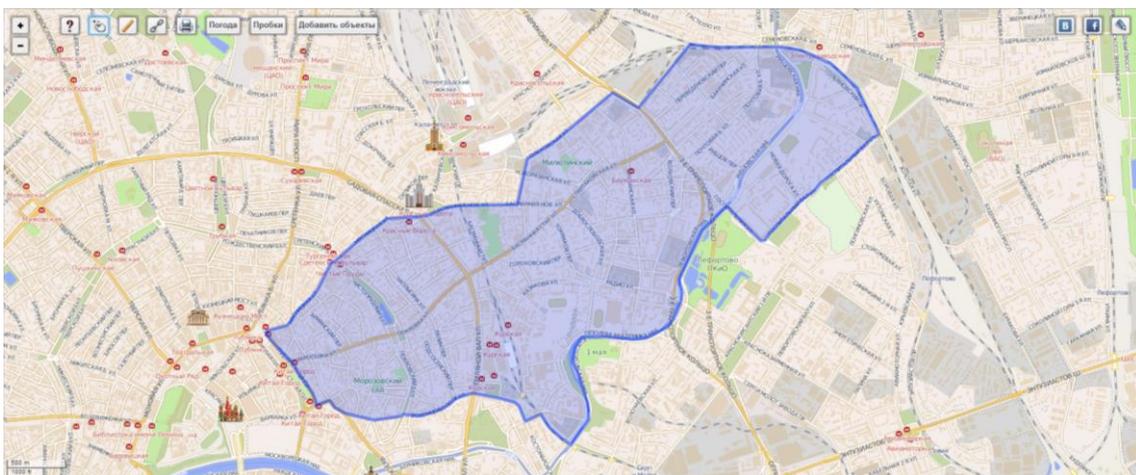


Рисунок 2.2. Басманный район

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

Встроенное офисное помещение общей площадью 209,0 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2. Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4
Год постройки	1830
Число этажей	2
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	2 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	209,0
Характеристика доступности	расположен внутри квартала
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	2 этаж - 2,76
Вид, состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	234783
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АН 190750 от 11 февраля 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 № 0527799000004 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, доля в праве 4/12
Иные участники общей долевой собственности	Колупаев Владимир Юрьевич, доля в праве: 3/12 Косоногов Георгий Алексеевич, доля в праве: 4/12 Фисенко Елена Яковлевна, доля в праве: 1/12
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ³

Таблица 3. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Март 2018г.	В % к		I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017г.	Справочно		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.
		марту 2017г.	февралю 2018г.		март 2017г. в % к марту 2016г.	февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92037,2 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4	113,5	101,3	100,9	114,7	100,3
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	481,7	106,7	111,8	103,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	131,7	94,9	98,9	97,6	97,8	101,9	97,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	50,2 ⁵⁾	121,6 ⁶⁾	100,8 ⁷⁾	124,4 ⁸⁾	125,1 ⁹⁾	105,7 ⁷⁾	133,9 ¹⁰⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ⁹⁾	104,4 ²⁾			99,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾		104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		104,1	99,5	103,0 ¹¹⁾	96,0	99,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41650 ¹⁰⁾	109,0 ¹⁰⁾	103,0 ¹⁰⁾	112,0 ¹⁰⁾	107,5	106,7	106,5
реальная		106,5 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	109,5 ¹⁰⁾	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,8	92,6	100,0	91,3	90,0 ¹²⁾	97,2	94,0 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).
2) 2017г. в % к 2016 году.
3) 2016г. в % к 2015 году.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за февраль 2018 года.
6) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за январь-декабрь 2017 год.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 383-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

³ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в I квартале 2018г. - 101,3%.

Индекс промышленного производства в марте 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2018г. - 101,9%.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

Оборот розничной торговли в марте 2018г. составил 2461,1 млрд.рублей, или 102,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 7047,2 млрд.рублей, или 102,2%.

В марте 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2018г., по оценке, составила 41650 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,0%, в I квартале 2018г. - на 12,0%.

Строительная деятельность. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2018г. составил 464,6 млрд.рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2018г. - 1169,7 млрд.рублей, или 96,0%



Прогноз развития экономических показателей до 2030 г.

Развитие здравоохранения на период до 2030 года должно быть ориентировано на создание эффективной системы, способной обеспечить население своевременными профилактическими мероприятиями, доступной и качественной медицинской помощью, с использованием достижений медицинской науки, а также реабилитационной и санаторно-курортной помощью.

На развитие здравоохранения будут влиять следующие факторы:

- снижение численности населения трудоспособного возраста России с 86,6 млн. человек в 2012 году до 77,2 млн. человек к 2030 году;
- численность населения старше трудоспособного возраста возрастет с 32,8 млн. человек в 2012 году до 40,4 млн. человек к 2030 году.

Общий объем финансового обеспечения Государственной программы в 2013-2020 годах в текущих ценах составляет 33,7 трлн. рублей. Предполагаемый объем финансирования Государственной программы составляет: за счет средств федерального бюджета 2,7 трлн. рублей, средств консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации 10,5 трлн. рублей, средств Федерального фонда обязательного медицинского страхования 17,1 трлн. рублей. Дополнительная потребность в средствах федерального бюджета заявлена в объеме 3,4 трлн. рублей.

Таблица 4. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 – 2019 годы (фрагмент таблицы)

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый	90,7 ¹	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e

Таблица 5. Прогноз инфляции (прирост цен в %, в среднем за год)

№	вариант	2012-2015 гг.	2016-2030 гг.			2016-2030 гг.
			2016-2020	2021-2025	2026-2030	
Инфляция (ИПЦ)	1		5,0	3,9	2,7	3,8
	2	5,5	5,0	3,7	2,6	3,7
	3		4,3	3,5	3,0	3,6
Товары	1		4,6	3,5	2,3	3,5
	2	5,0	4,6	3,3	2,0	3,3
	3		3,5	2,6	1,8	2,6

Источник: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06

На долю Москвы и Московской области приходится 46,5% населения ЦФО, при этом здесь производится 75,9% ВРП ЦФО, вкладывается 57,6% инвестиций, реализуется 69,5% оборота розничной торговли, проходит почти 90% экспортно-импортных операций. Весьма существенным является вклад Московской агломерации в показатели развития экономики Российской Федерации. На долю Московской агломерации приходится более 13% занятых в экономике страны, более 27% ВРП, 18,3% строительно-монтажных работ, более 23% оборота розничной торговли, 38% экспорта и 50% импорта России. Чрезмерная концентрация в Москве доходов от внешнеэкономической деятельности послужила одним из основных факторов значительного снижения экономических показателей в условиях кризиса.

Источник: Источник: Аналитическая информация приведена на последнюю дату обновления на официальном сайте Министерства экономического развития РФ, предшествую дате оценки, данные МЭР РФ, http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06.

4. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ⁴

4.1. ИТОГИ I КВАРТАЛА 2018 ГОДА НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

1. В I квартале на рынке продажи коммерческой недвижимости наблюдалось незначительное снижение объема предложения при снижении цены, а на рынке аренды, напротив - рост ставок при росте объема предложения. Так как рынок аренды традиционно более оперативно реагирует на изменение рыночной конъюнктуры, это может свидетельствовать о росте деловой активности и росте предложения, которые пока являются несущественными.

2. Судя по динамике цен, на рынке продажи заметно спрос вырос только по производственно-складским помещениям, а на рынке аренды роста спроса почти не отмечалось.

3. Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:

- Цены на торговые помещения в центре незначительно снизились, а за его пределами, наоборот, выросли. Ситуация по ставкам была противоположной и, если по объектам в центре они значительно возросли, то по объектам за пределами Садового Кольца, наоборот, уменьшились.

- По street-retail спрос как на рынке продажи, так и на рынке аренды по объектам в центре вырос, а за пределами центра – снизился, однако если на рынке аренды эта динамика была продолжением тенденции конца 2017 года, то на рынке продажи имела быть место ценовая коррекция.

- Ставки и цены по офисным объектам за исключением ставок по объектам за пределами центра снизились.

Цены по производственно-складским помещениям выросли, а ставки почти не изменились.

Главный вывод:

Судя по отсутствию сколь-нибудь заметного роста как цен, так и ставок по всем сегментам, стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается. Подтверждается наш прогноз, что в силу системного характера проблем в макроэкономике, быстрого выхода из этой ситуации ожидать не приходится.

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

4.2. ПРОДАЖА

Рынок в целом

Объем предложения

В I кв. 2018 года объем предложения вырос на 3% по количеству и снизился на 9% по общей площади. За год, по сравнению с I кв. 2017 года, объем предложения вырос на 11% по количеству и на 6% по общей площади.

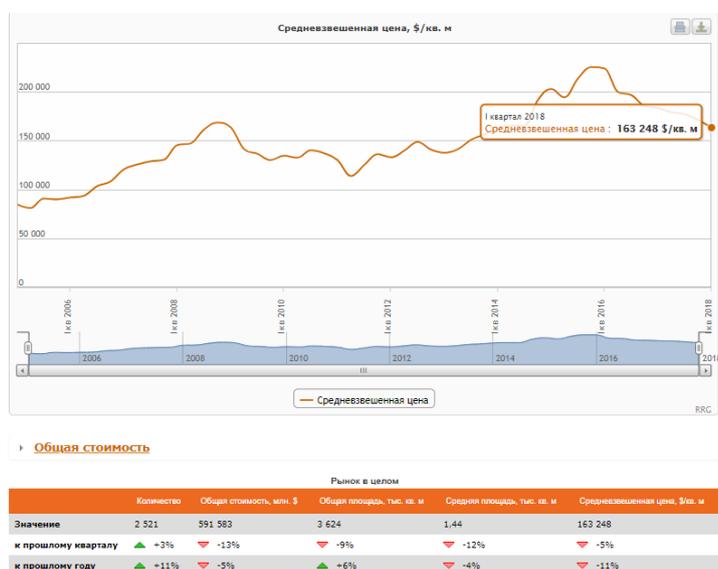
Всего в I квартале на продажу был выставлен 2 521 объект общей площадью 3 624 тыс.кв.м.

Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в I кв. 2018 года снизилась на 5% и составила 163 248 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год снизился на 3%, цена в долларовом эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год снизилась на 14% и составила 2874 \$/кв.м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 13%, а за год - на 5% и составила 591 млрд. руб.

Снижение цен как в рублях, так и в долларах за год свидетельствует о продолжении снижении спроса в условиях существования системных проблем в макроэкономике, разрешить которые не получается.

Графики для рынка в целом



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади в I квартале 2018 г. по торговой недвижимости вырос на 12%, по офисной – сократился на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 3%, а по помещениям свободного назначения – снизился на 9%.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению с I кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 110%, по офисной – снизился на 12%, по производственно-складским - вырос на 29%, а по помещениям свободного назначения - на 9%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (21%), производственно-складские (13%) и торговые помещения (7%).

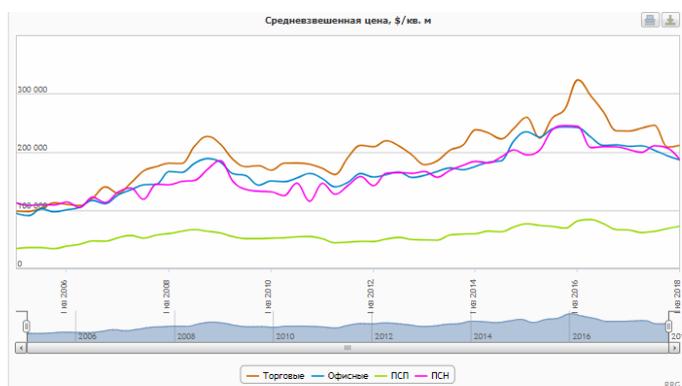
Ценовые показатели

За I квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 1% до 211 122 руб./кв.м, по офисной сократилась на 4% и составила 185 772 руб./кв.м, по производственно-складской – выросла на 6% и составила 72287 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 10% до 186 230 руб./кв.м.

По сравнению с I кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 10% по торговой, на 11% - по офисной, выросла на 10% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 9% по помещениям свободного назначения.

Единственным сегментом, по которому цены заметно выросли - производственно-складская недвижимость. Это может быть связано с тем, что именно такие помещения могут пользоваться повышенным спросом в процессе затоваривания в условиях стагнации.

Графики сравнительного анализа по сегментам



Общая стоимость

Торговая недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	538	108 433	513	0,95	211 122
к прошлому кварталу	▲ +2%	▲ +13%	▲ +12%	▲ +9%	▲ +1%
к прошлому году	▲ +33%	▲ +88%	▲ +109%	▲ +57%	▼ -10%

Офисная недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 409	357 709	1 925	1,37	185 772
к прошлому кварталу	▼ -3%	▼ -21%	▼ -16%	▼ -15%	▼ -4%
к прошлому году	▲ +4%	▼ -22%	▼ -12%	▼ -15%	▼ -11%

Производственно-складские помещения					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	322	60 287	835	2,59	72 287
к прошлому кварталу	▲ +83%	▲ +10%	▲ +3%	▼ -43%	▲ +6%
к прошлому году	▲ +57%	▲ +42%	▲ +29%	▼ -18%	▲ +10%

Помещения свободного назначения					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	252	65 054	349	1,39	186 230
к прошлому кварталу	▼ -13%	▼ -18%	▼ -9%	▲ +4%	▼ -10%
к прошлому году	▼ -14%	0%	▲ +9%	▲ +27%	▼ -9%

Торговая недвижимость

Объем предложения

В I квартале экспонировалось 538 торговых объектов общей площадью 514 тыс.кв.м, из них 51 объект – внутри Садового Кольца и 487 – за его пределами.

За I квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 16%, по общей площади – на 12%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству вырос на 5% и на 13% по общей площади.

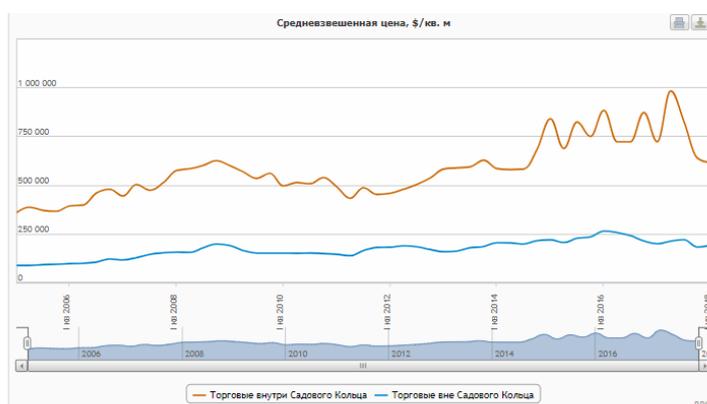
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за I квартал 2018 г. снизилась на 3% и составила 616 305 руб./кв.м, что было обусловлено выходом на рынок дешевого объекта на 1-м Хвостовом пер. (2 357 кв. м, 431 252 руб./кв.м).

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра выросла на 6% до 192 207 руб./кв.м. Рост цены был связан с выходом на рынок в I квартале дорогого торгового объекта на Фестивальной ул. (36 000 кв.м, 361 100 руб./кв.м) .

Судя по динамике цен как за квартал, так и за год, спрос на помещения за пределами центра более высок.

Графики показателей торговой недвижимости



Общая стоимость

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	51	14 246	23	0,45	616 305
к прошлому кварталу	▼ -16%	▼ -15%	▼ -12%	▲ +5%	▼ -3%
к прошлому году	▲ +70%	▲ +13%	▲ +35%	▼ -22%	▼ -15%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	487	94 187	490	1,01	192 027
к прошлому кварталу	▲ +5%	▲ +20%	▲ +13%	▲ +8%	▲ +6%
к прошлому году	▲ +30%	▲ +109%	▲ +115%	▲ +65%	▼ -3%

Street Retail

Объем предложения

В I квартале 2018 г. на продажу было выставлено 157 объектов street-retail общей площадью 44 тыс.кв.м., из них 19 объектов – внутри Садового Кольца и 138 объектов – за его пределами.

Объем предложения по торговым объектам в центре по количеству снизился на 27%, а общей площади - на 32%. Объем предложения по торговым объектам за пределами центра по количеству и общей площади вырос на 2%.

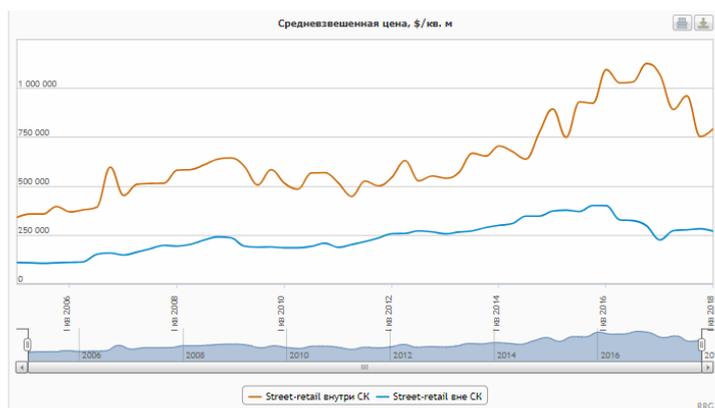
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по объектам street-retail в центре выросла на 6% до 794 570 руб./кв.м. Рост цены был обусловлен уходом в IV квартале дешевых объектов на Фурманном пер. (203 кв.м, 295421 руб./кв.м) и на ул.Сретенка (400 кв.м, 275 000 руб./кв.м).

За пределами центра средневзвешенная цена снизилась на 5% и составила 267 929 руб./кв.м, что было связано, в частности, с выходом в I квартале дешевого крупного объекта на Волоколамском ш. (1 750 кв.м, 64 103 руб./кв.м).

Несмотря на то, что за квартал цены выросли, а за его пределами снизились, за год по объектам в центре наблюдается существенное снижение цен, в то время, как за пределами центра – рост, поэтому в первом случае речь может идти только о ценовой коррекции.

Графики показателей street-retail



Общая стоимость

Street-retail внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	19	4 007	5,04	0,27	794 570
к прошлому кварталу	▼ -27%	▼ -28%	▼ -32%	▼ -7%	▲ +6%
к прошлому году	▲ +36%	▼ -4%	▲ +29%	▼ -5%	▼ -26%

Street-retail вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	138	10 521,2	39,27	0,28	267 929
к прошлому кварталу	▲ +2%	▼ -3%	▲ +2%	▼ -1%	▼ -5%
к прошлому году	▲ +27%	▲ +40%	▲ +17%	▼ -8%	▲ +20%

Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов в I квартале снизился на 3% по количеству и на 18% по общей площади и составил 1 409 объектов общей площадью 1 926 тыс.кв. м, из них 262 объекта экспонировалось в центре и 1 147 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в пределах Садового Кольца по количеству снизился на 11%, а по общей площади - на 1%, а за пределами – уменьшился на 1% и на 21%, соответственно.

По сравнению с I кварталом 2017 года общая площадь экспонируемых объектов в центре увеличилась на 12%, а за пределами Садового Кольца уменьшилась на 16%.

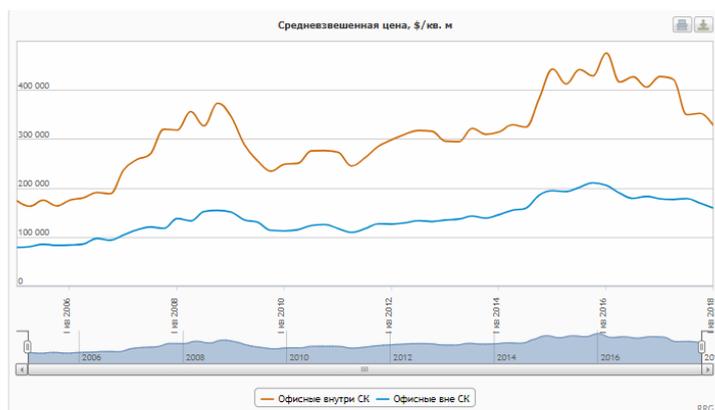
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре в I кв. 2018 года снизилась на 7% и составила 326 641 руб./кв.м. Снижение цен во многом было вызвано выходом на рынок крупного дешевого офисного объекта на ул.Арбат (27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца в I квартале уменьшилась на 6% и составила 158 470 руб./кв.м. Влияние на снижение цены оказал выход в I квартале дешевого крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 76 020 руб./кв.м), при этом на 6% снизилась цена и по объектам, которые экспонируются уже давно.

Цены по объектам в центре и за его пределами центра снизились примерно на одном уровне, однако за год более существенным снижением оказалось по объектам в центре.

Графики показателей офисной недвижимости



Общая стоимость

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	262	102 110	313	1,19	326 641
к прошлому кварталу	▼ -11%	▼ -8%	▼ -1%	▲ +11%	▼ -7%
к прошлому году	▼ -5%	▼ -14%	▲ +12%	▲ +18%	▼ -24%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 147	255 599	1 613	1,41	158 470
к прошлому кварталу	▼ -1%	▼ -25%	▼ -21%	▼ -20%	▼ -6%
к прошлому году	▲ +8%	▼ -25%	▼ -16%	▼ -20%	▼ -11%

4.3. АРЕНДА

Рынок в целом

Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды в I кв. 2018 года вырос на 11% по количеству и на 7% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству вырос на 7%, а по общей площади, напротив, уменьшился на 7%.

Всего в I квартале экспонировалось 4 754 объекта общей площадью 2 208 тыс. кв.м.

Ценовые показатели

Средняя ставка как за I квартал выросла 3% и составила 18 878 руб./кв.м/год. С учетом того, что курс доллара за I квартал 2018 г уменьшился на 3%, цена в долларовом выражении за квартал не изменилась и составила до 332 \$/кв.м/год. Годовая арендная плата за квартал выросла на 8% и составила 34,0 млрд. руб./год.

Рост рублевых ставок в условиях роста объема предложения свидетельствует о некотором росте спроса, однако он еще очень незначителен, чтобы можно было говорить о каких-либо устойчивых тенденциях.

Графики для рынка в целом



Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади за I квартал 2018 года по отношению к четвертому вырос на 17% по торговой, на 5% по офисной и на 5% по производственно-складской недвижимости.

За год объем предложения по общей площади по торговой недвижимости вырос на 8%, по офисной уменьшился на 10%, а производственно-складской недвижимости – на 8%.

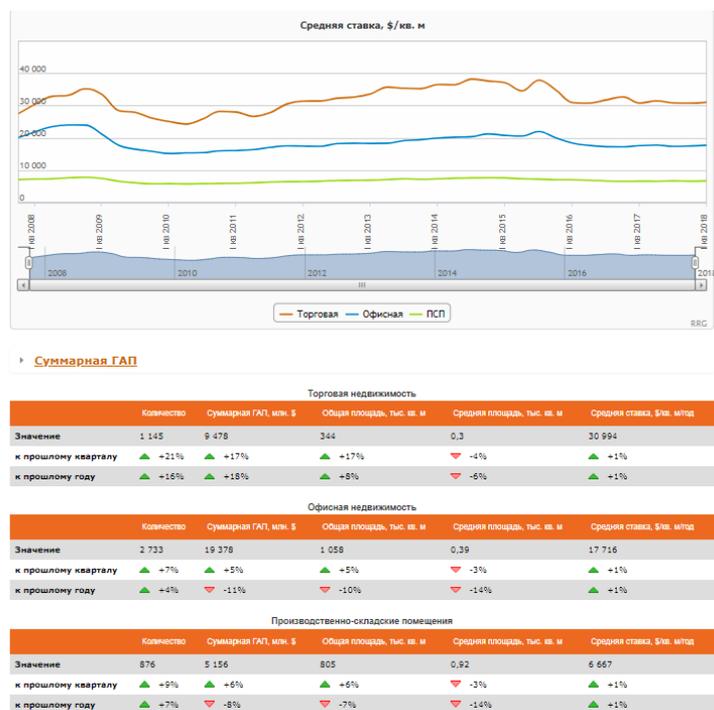
Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 48%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (16%).

Ценовые показатели

Средняя ставка за I квартал по всем видам недвижимости выросла на 1% и составила по торговой недвижимости 30 994 руб./кв.м/год, по офисной недвижимости - 17 716 руб./кв.м/год, а по производственно-складской – 6 667 руб./кв.м/год.

Изменение ставок как за квартал, так и за год продолжает оставаться незначительным, что характерно для стадии стагнации рынка.

Графики сравнительного анализа по сегментам



Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости в I квартале по количеству вырос на 21%, а по общей площади - на 17%. Объем предложения за год вырос на 16% по количеству, а по общей площади - на 8%.

Всего в I квартале экспонировалось 1145 объектов площадью 344 тыс.кв.м, из них 71 объект - в центре и 1074 помещения – за его пределами.

Объем предложения по общей площади в I квартале вырос на 16% в центре и на 17% за его пределами.

Ценовые показатели

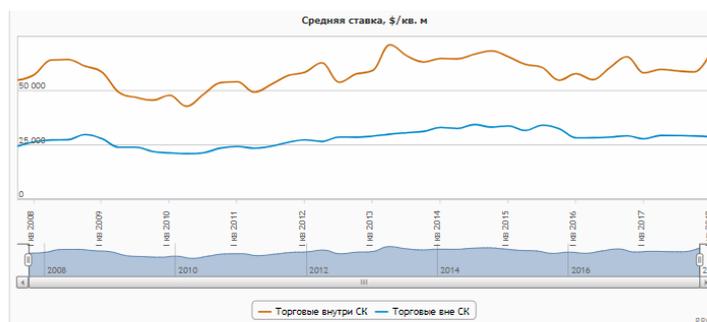
Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в I кв. 2018 года выросла на 16% и составила 67 962 руб./кв.м/год. Средняя арендная ставка выросла за счет выхода на рынок таких дорогих объектов как: на ул. Арбат (333 кв.м, 118 900 руб./кв.м/год), Трубная

ул. (109 кв.м, 120 900 руб./кв.м/год), ул. Сретенка (96 кв.м, 123 800 руб./кв.м/год), ул. Арбат(177 кв.м, 208 700 руб./кв.м/год), ул. Никольская (70 кв.м, 237 000 руб./кв.м/год),

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 2% и составила 28 550 руб./кв.м/год.

Судя по заметному росту ставок как за квартал, так и за год по объектам в центре, спрос на них выше, чем за пределами центра.

Графики показателей торговой недвижимости



Суммарная ГАП

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	71	997	16	0,23	67 952
к прошлому кварталу	▲ +25%	▲ +34%	▲ +14%	▼ -10%	▲ +16%
к прошлому году	▼ -28%	▼ -24%	▼ -36%	▼ -5%	▲ +17%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	1 074	8 490	328	0,31	28 550
к прошлому кварталу	▲ +21%	▲ +16%	▲ +17%	▼ -3%	▼ -2%
к прошлому году	▲ +21%	▲ +26%	▲ +12%	▼ -7%	▲ +3%

Street Retail

Объем предложения

Объем предложения объектов формата street-retail в I квартале 2018 года вырос на 22% по количеству и на 25% по общей площади. За год объем предложения по количеству возрос на 10%, а по общей площади уменьшился на 6%. Объем предложения по общей площади за год вырос на 21% в центре и на 26% за его пределами.

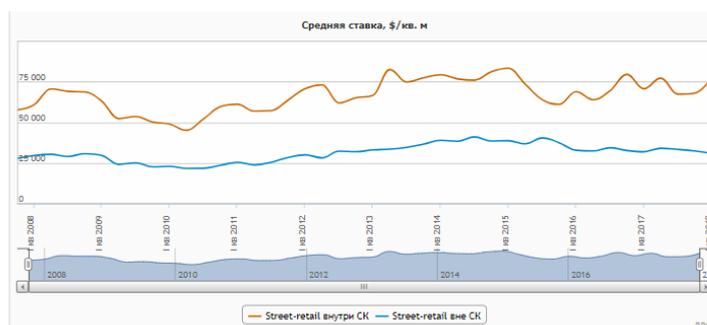
Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по объектам street-retail внутри Садового Кольца в I квартале по сравнению с IV выросла на 14% и составила 77 052 руб./кв.м/год. Рост ставки произошел за счет выставления на рынок дорогого объекта на Никольской ул. (70 кв.м, 237 000 руб./кв.м/год).

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца в I квартале снизилась на 5% и составила 30 805 руб./кв.м/год, при этом доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв.м/год снизилась с 41% в IV квартале до 39% в первом.

Ситуация по street-retail аналогична ситуации по торговым помещениям в центре: спрос на объекты в центре более значителен, чем за пределами.

Графики показателей street-retail



Суммарная ГАП

Street-retail внутри Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	27	402	5	0,21	77 052
к прошлому кварталу	▲ +23%	▲ +31%	▲ +25%	▼ -2%	▲ +14%
к прошлому году	▼ -4%	▲ +9%	0%	▲ +10%	▲ +9%

Street-retail вне Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	398	2 553	95	0,24	30 804
к прошлому кварталу	▲ +22%	▲ +17%	▲ +27%	▲ +3%	▼ -5%
к прошлому году	▲ +11%	▼ -3%	▲ +7%	▼ -4%	▼ -3%

Офисная недвижимость

Объем предложения

Объем предложения офисных объектов за I квартал 2018 года по количеству вырос на 7%, а по общей площади - на 5%. Объем предложения составил 2 733 объекта общей площадью 1 059 тыс. кв. м., из них 270 объектов – в центре и 2 463 объекта – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в центре по общей площади снизился на 5%, а за его пределами – вырос на 6%. По сравнению с I кварталом 2017 года, объем предложения уменьшился на 46% по помещениям внутри Садового кольца и на 4% - за его пределами.

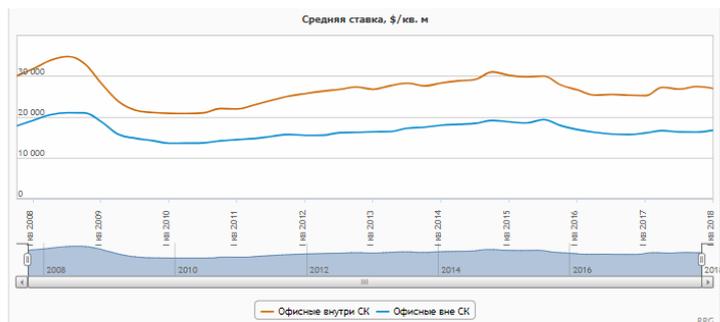
Ценовые показатели

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца снизилась на 2% и составила 26 888 руб./кв.м/год.

За пределами центра ставка также выросла на 3% и составила 16 711 руб./кв.м/год, при этом доля объектов со ставками дороже 15 000 руб./кв.м/год выросла на с 44 до 46%.

Судя по изменению ставок за квартал и за год, налицо ценовая коррекция по объектам в центре, при этом спрос на объекты в центре и за его пределами по уровню сближается.

Графики показателей офисной недвижимости



Суммарная ГАП

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	270	2 466	89	0,33	26 888
к прошлому кварталу	▼ -3%	▼ -17%	▼ -5%	▼ -3%	▼ -2%
к прошлому году	▼ -38%	▼ -42%	▼ -46%	▼ -13%	▲ +7%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, \$/кв. м/год
Значение	2 463	16 912	969	0,39	16 711
к прошлому кварталу	▲ +9%	▲ +9%	▲ +6%	▼ -3%	▲ +3%
к прошлому году	▲ +13%	▼ -3%	▼ -5%	▼ -15%	▲ +4%

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – май 2018 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 6. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.
Источник информации		BOIG-Reality +7 495 637-36-81 +7 903 185-25-46	ID 82193 +7 967 125-86-76	ID 82193 +7 967 125-86-76	Валерий Чилиби +7 977 300-35-24
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/148442308/	https://www.cian.ru/sale/commercial/181703640/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154798052/	https://www.cian.ru/sale/commercial/185840657/
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	Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4	Москва, пер. Лучников, 7/4С5	Москва, ул. Кузнецкий Мост, 3/2	Москва, Лубянский проезд, 5С1	Москва, Варсонофьевский пер., 8С3
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	2 этаж	137 м2 на 4-м, 250,7м2 - цокольных помещений	1 этаж
Доступность	Внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
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.	209,0	116,0	214,0	387,7	110,0
Стоимость, руб. с НДС		25 996 431	50 000 000	68 000 000	28 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		224 107,16	233 644,86	175 393,35	254 545,45
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 107,16	233 644,86	175 393,35	254 545,45
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 107,16	233 644,86	175 393,35	254 545,45

Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 107,16	233 644,86	175 393,35	254 545,45
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 107,16	233 644,86	175 393,35	254 545,45
Поправка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		201 696,44	210 280,37	157 854,02	229 090,91
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		201 696,44	210 280,37	157 854,02	229 090,91
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		201 696,44	210 280,37	157 854,02	229 090,91
Поправка на красную линию		-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		161 357,15	168 224,30	126 283,22	183 272,73
Поправка на этаж расположения, %		-14,0%	0,0%	3,1%	-14,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		138 767,15	168 224,30	130 198,00	157 614,55
Поправка на площадь объекта, %		-7,0%	0,3%	8,0%	-7,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		129 053,45	168 728,97	140 613,84	145 478,23
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		129 053,45	168 728,97	140 613,84	145 478,23
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		129 053,45	168 728,97	140 613,84	145 478,23
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		129 053,45	168 728,97	140 613,84	145 478,23
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		129 053,45	168 728,97	140 613,84	145 478,23
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		145 969			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения составляет 145 969 руб./кв.м.

Тогда стоимость объекта составит: $145\,969 * 209,0 = 30\,507\,521$ 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 – май 2018 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.

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Необходимо применить корректировку на расположение относительно «красной линии». 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 81.

Таблица 7. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно данной таблице: Ко всем объектам-аналогам необходимо применить понижающую корректировку в размере -20%.

Этаж расположения

Объект оценки расположен на 2 этаже

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. 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 9. 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.	209,0	116,0	214,0	387,7	110,0
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	250,7	0,0
1 этаж	0,0	116,0	0,0	0,0	110,0
2 этаж и выше	209,0	0,0	214,0	137,0	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	0,860	1,000	0,860	0,834	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-14,0%	0,0%	3,1%	-14,0%

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 10. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

Площадь, кв.м.		Цена							
		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 11. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	209,0	116,0	214,0	387,7	110,0
Коэффициент на площадь	0,923	0,993	0,921	0,855	1,000
Корректировка на площадь, %		-7,0%	0,3%	8,0%	-7,7%

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.

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 209,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

30 507 521

(Тридцать миллионов пятьсот семь тысяч пятьсот двадцать один) рубль

Объектом оценки является 4/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда справедливая стоимость объекта оценки составит $30\,507\,521 / 12 \times 4 = 10\,169\,174$

Справедливая стоимость 4/12 доли в праве нежилого помещения общей площадью 209,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

10 169 174

(Десять миллионов сто шестьдесят девять тысяч сто семьдесят четыре) рубля

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

Применяется данный метод, когда:

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

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

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

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

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

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в май 2018 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

Таблица 12. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.
Источник информации		Славный Градъ Агентство недвижимости +7 925 449-09-06 +7 967 079-96-85	ID 308831 +7 917 500-41-00	РИЭЛТИ ГАЙД Агентство недвижимости +7 495 545-41-58	Minds Capital Агентство недвижимости +7 495 120-22-22
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/169782746/	https://www.cian.ru/rent/commercial/182652180/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157682076/	https://www.cian.ru/rent/commercial/185474586/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4	Москва, ул. Маросейка, 10/1	Москва, Лубянский проезд, 15/2	Москва, Лубянский проезд, 15/2	Москва, ул. Солянка, 1/2
Этаж расположения	2 этаж	цокольный этаж	2 этаж	3 этаж	1 этаж
Доступность	Внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Арендные площади, кв.м.	209,0	230,0	121,0	82,0	298,7
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		30 512,00	30 000,00	37 760,00	39 996,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 512,00	30 000,00	37 760,00	39 996,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 512,00	30 000,00	37 760,00	39 996,00
Поправка на торг, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 948,99	27 480,00	34 588,16	36 636,34
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 948,99	27 480,00	34 588,16	36 636,34
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 948,99	27 480,00	34 588,16	36 636,34
Поправка на красную линию		-20%	-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 359,19	21 984,00	27 670,53	29 309,07
Поправка на этаж расположения, %		4,9%	0,0%	0,0%	-14,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 454,79	21 984,00	27 670,53	25 205,80
Поправка на площадь объекта, %		1,2%	-6,6%	-11,0%	4,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 736,25	20 533,06	24 626,77	26 340,06
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 736,25	20 533,06	24 626,77	26 340,06
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 736,25	20 533,06	24 626,77	26 340,06

Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 736,25	20 533,06	24 626,77	26 340,06
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 736,25	20 533,06	24 626,77	26 340,06
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		23 809,04			

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 – май 2018 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.

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Необходимо применить корректировку на расположение относительно «красной линии». 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 81.

Таблица 13. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно данной таблице: Ко всем объектам-аналогам необходимо применить понижающую корректировку в размере -20%.

Этаж расположения

Объект оценки расположен на 2 этаже.

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

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

Таблица 14. 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	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 15. 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.	209,0	230,0	121,0	82,0	298,7
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	230,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	298,7
2 этаж и выше	209,0	0,0	121,0	82,0	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	0,860	0,820	0,860	0,860	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	4,9%	0,0%	0,0%	-14,0%

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 16. 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 17. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	209,0	230,0	121,0	82,0	298,7
Коэффициент на площадь	0,923	0,912	0,988	1,037	0,883
Корректировка на площадь, %		1,2%	-6,6%	-11,0%	4,5%

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: **23 809,04 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 209,0 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 23\,809,04 \times 209,0 = 4\,976\,088,32 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 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 образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покрывает образовавшуюся просрочку.

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 4\,976\,088,32 \times (1 - 11,1\%) = 4\,423\,742,52 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 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 4 976 088,32 руб., операционные расходы составят: $4\,976\,088,32 / 100 \times 17,8 = 885\,743,72$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.5.

Таблица 18. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Помещения 2 этажа
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	23 809,04
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	209,0
Потенциальный валовый доход, руб.	4 976 088,32
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	11,1%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	11,1%
Действительный валовый доход, руб.	4 423 742,52
Операционные расходы, руб.	885 743,72
Чистый операционный доход, руб.	3 537 998,80

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **3 537 998,80 руб.**

9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет справедливой 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:

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

$R_{бр}$ – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет⁵, которая на дату оценки составляет 8,38%;

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

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

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

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

где:

$T_{эксп}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,40%;

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

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

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

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

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

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

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,43%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.7.

Таблица 19. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	8,38%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,40%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	11,78%
Норма возврата инвестиций	0,43%
Коэффициент капитализации	12,21%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,21%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 3\,537\,998,80 / 12,21\% = 28\,976\,239 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 209,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

28 976 239

(Девятнадцать восемь миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч двести тридцать девять) рублей

Объектом оценки является 4/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда справедливая стоимость объекта оценки составит: $28\,976\,239 / 12 \times 4 = 9\,658\,746$

Справедливая стоимость 4/12 доли в праве нежилого помещения общей площадью 209,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

9 658 746

(Девять миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч семьсот сорок шесть) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 20. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	10 169 174
3	Доходный подход	9 658 746

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

Таблица 21. Согласование результатов расчета справедливой 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	10 169 174	0,5	5 084 587
Результат, полученный в рамках доходного подхода	9 658 746	0,5	4 829 373
Согласованное значение справедливой стоимости			9 913 960

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 4/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 209,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маросейка, д. 6-8, стр. 4 по состоянию на 01 июня 2018 г., округленно составляет:

9 914 000

(Девять миллионов девятьсот четырнадцать тысяч) рублей.

Оценщик



_____ / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

11 ФЕВ 2011

Дата выдачи:

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

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000004 от 13.12.2010
- Выписка из реестра инвестиционных фондов №12-08/32840 от 22.12.2010
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещения,
назначение: нежилое,
общая площадь 209 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 - комнаты с 18 по 37,
адрес объекта: г.Москва, ул.Маросейка, д.6-8, стр.4

Кадастровый (или условный) номер: 234783

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/039/2010-271

ЮРЗВСКАЯ М.

Регистратор _____


М.П. (подпись)

77-АН 190750



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

Колупаев Владимир Юрьевич, доля в праве: 3/12

Косоногов Георгий Алексеевич, доля в праве: 4/12

Фисенко Елена Яковлевна, доля в праве: 1/12

Регистратор

ЮРЬСКАЯ М.А



М.П. (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 2

- Дата 14.08.2012
- Кадастровый номер _____
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 117/1 (02500468:0007)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь помещения 209,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Маросейка
Номер дома	6-8	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 11.02.2005
Сведения об обременении: доверительное управление
- 1.11. ГУП МосгосТРИ (Центральное ТВИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТВИ



Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТВИ г. Москвы



02 10 12 0033600

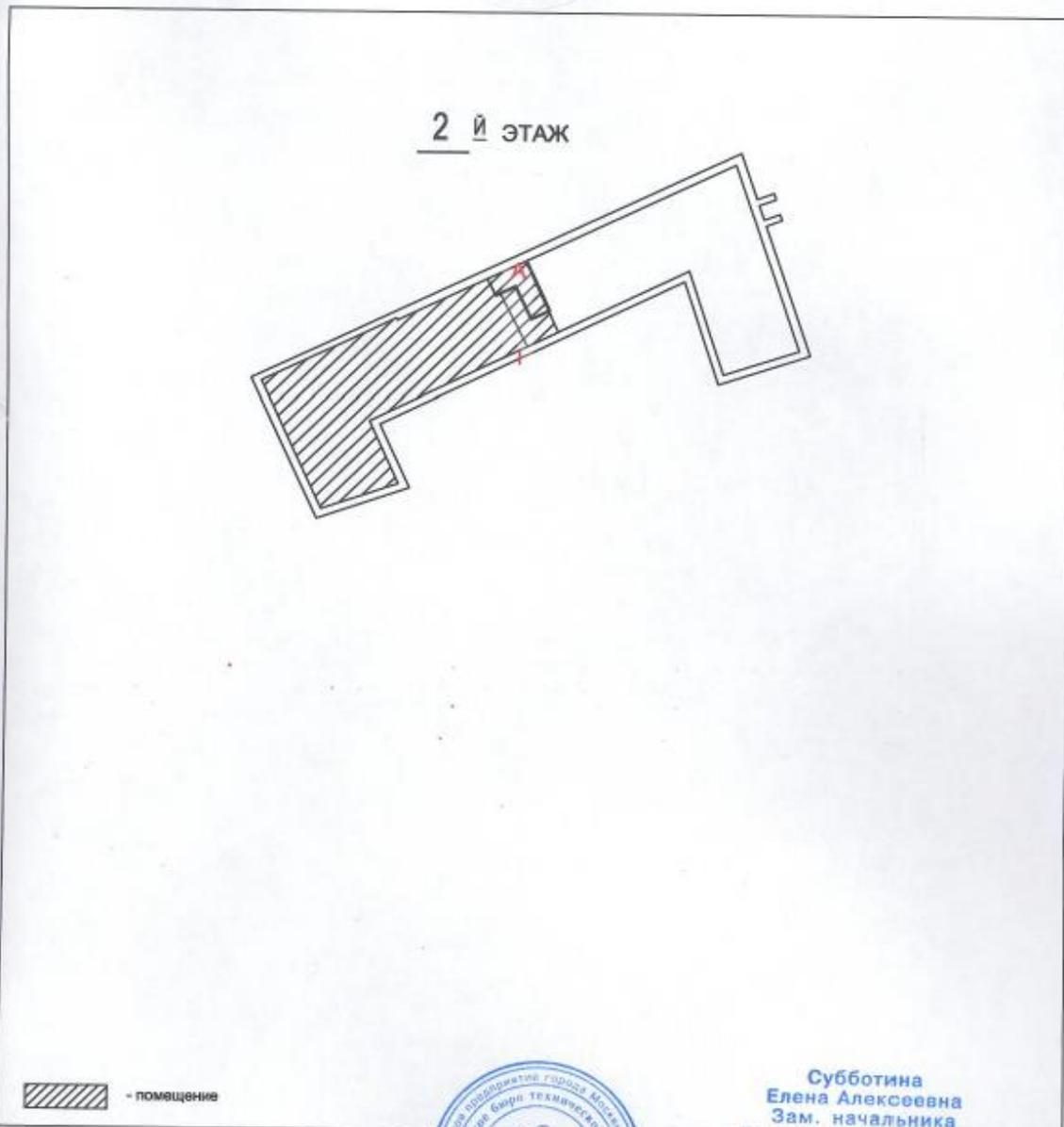
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 117/1 (02500468:0006)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТВТИ г. Москвы

(подпись)

Н.И. Курочкина
(инициалы, фамилия)

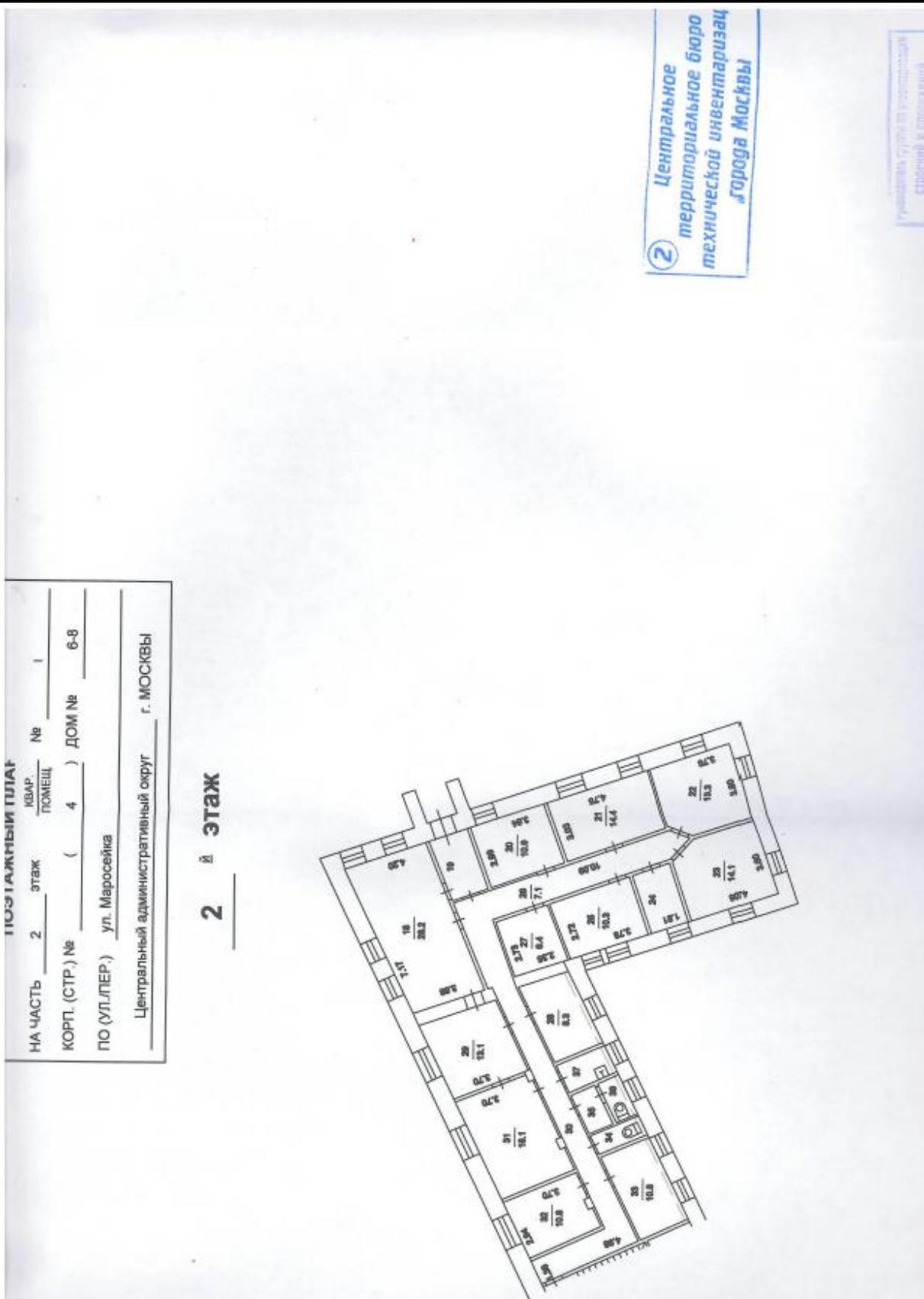
Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



Иск. Субботина Е.В.
[Handwritten signature]





Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Маросейка, 6-8, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.02.2005

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	18	кабинет	28,2	28,2				учрежд.	276
	19	коридор	4,3			4,3		учрежд.	
	20	кабинет	10,9			10,9		учрежд.	
	21	кабинет	14,4	14,4				учрежд.	
	22	кабинет	13,3	13,3				учрежд.	
	23	кабинет	14,1	14,1				учрежд.	
	24	кабинет	6,0	6,0				учрежд.	
	25	кабинет	10,3	10,3				учрежд.	
	26	коридор	7,1			7,1		учрежд.	
	27	кладовая	6,4			6,4		учрежд.	
	28	кабинет	8,3	8,3				учрежд.	
	29	кабинет	13,1	13,1				учрежд.	
	30	коридор	23,0			23,0		учрежд.	
	31	кабинет	18,1	18,1				учрежд.	
	32	кабинет	10,8	10,8				учрежд.	
	33	кабинет	10,8	10,8				учрежд.	
	34	уборная	2,2			2,2		учрежд.	
	35	умывальная	2,1			2,1		учрежд.	
	36	уборная	2,4			2,4		учрежд.	
	37	пом.подсобное	3,2			3,2		учрежд.	
Итого по помещению			209,0	147,4	61,6				
---Нежилые помещения всего			209,0	147,4	61,6				
в т.ч. Учрежденческие			209,0	147,4	61,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 27.03.2006г. N 1015515.

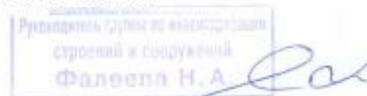
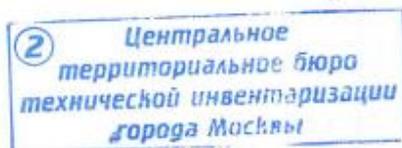
Экспликация на 1 странице

14.08.2012 г.

Исполнитель _____

Милешина Е.В.

23 10 303787



02 10 12 0033601

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Свободное назначение, 116 м²". The location is "Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Лучников, 7/4С5". The price is listed as 25 996 431 Р. The listing includes a floor plan of the 1st floor, several photos of the interior, and contact information for the agent, BOIG Realty. The agent's phone numbers are +7 495 637-36-81 and +7 903 185-25-46. The listing also features several advertisements for other properties, including an auto service center and a business center.

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website for an office space. The main title is "Офис (В+), 214 м²". The location is "Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Кузнецкий Мост, 3/2". The price is listed as 50 000 000 Р. The listing includes a large photo of the building's exterior, several photos of the interior, and contact information for the agent. The agent's phone number is +7 962 943-54-21. The listing also features several advertisements for other properties, including a business center and an auto service center.

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154798052/>

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Басманный > метро Лубянка > Лубянский проезд

28 май, 14:16 205 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 387,7 м²

в административном здании «на Лубянском проезде, 5С1»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 5С1. На карте
Лубянка, 1 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать



5 фото

Площадь: **387,7 м²** Этаж: **4 из 4** Помещение: **Свободно**

Назначение: офис
РУБЛЕВАЯ РАССРОЧКА НА 3 ГОДА! Вместе с фирмой продается помещение 387,7м по адресу

68 000 000 Р
175 290 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИД: ID 82193
+7 967 125-86-76
Пожалуйста, свяжитесь с нашим агентством на ЦИАН
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Автосервис м. Измайлово
Зем. участок 1482 кв. м, автосервис, санаториум, спортзал – 6025 кв. м. Дачный. Тел.: (495) 909-00-00

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа помещений от 60 кв.м. в БЦ Восточный, Пискаревский наб. От ТТК, 15 мин. Просторно, 100%, Асфальт! Стеллажи в подарок. Тел.: (495) 100-00-38

РЕКЛАМА
Технопарк Ретина
Продажа помещений от 60 кв.м. под прокат/офис/ в м. от ТТК, рядом м. Марьино! Окна 24/7. Тел.: (495) 104-78-65

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/185840657/>

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Кузнецкий мост > Варсонофьевский переулок

вчера, 00:47 66 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, 110 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Варсонофьевский пер., 8С3. На карте
Кузнецкий мост, 3 мин. пешком Лубянка, 5 мин. пешком Трубная, 9 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать



10 фото

Площадь: **110 м²** Этаж: **1 из 3** Помещение: **Занято до мая 2018**

Тема: Продажа: м. Лубянка Варсонофьевский переулок, 8С3 (110к2)

Продажа ПСН (110к2) 1-й этаж 3-х этажного дома. 2 отдельных входа. Состоит из 2-х кабинетов (60-30 кв.м.) кухни, с/у с душевой кабиной. В помещении выполнен эксклюзивный ремонт. Установлены

28 000 000 Р
254 545 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

ИД: ID 238615
+7 977 300-35-24
Пожалуйста, свяжитесь с нашим агентством на ЦИАН
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Технопарк Ретина
Продажа помещений от 60 кв.м. под прокат/офис/ в м. от ТТК, рядом м. Марьино! Окна 24/7. Тел.: (495) 104-78-65

РЕКЛАМА
DM Tower - БЦ класса «А»
Офисы 15%, ограниченное предложение! Продажи офисов от 72 кв.м. на Подольской наб. Тел.: (495) 021-12-65

РЕКЛАМА
Имущественный комплекс в Москве
Продажа земельного участка 2270 кв. м. и здания 60 кв. м. на м. Кузьминки

Аренда помещений

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/169762746/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору Войти и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Басманный > метро Китай-город > улица Маросейка
сегодня, 17:25 83 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 230 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 10/1 На карте
Китай-город, 3 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

АРЕНДА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ



Площадь: 230 м² Этаж: -1 из 3 Помещение: Свободно

Аренда торгового помещения в историческом и деловом центре Москвы на одной из самых красивых и оживленных улиц. Площадь - 230 кв.м. Прямая видимость с ул. Маросейка. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Рядом с метро Китай-город. Отдельный вход в помещение. Наличие парковки рядом с помещением. Качественные световые потолки. Высота потолка 2,85 метра. УСНО. Коммунальные и

584 800 Р/мес. 30 512 Р за м² в год
Ссылка за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO: **Славный Град**
Агентство недвижимости
825 объявлений
+7 925 449-09-06
+7 967 079-96-85
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Написать сообщение

РЕКЛАМА
ЖК LIFE. Бизнес-классный сад
Сидеть до 8% на торговую недвижимость у метро. Лишь транспортная доступность
Тел.: (499) 688-89-14
Проектная декларация на рекламном сайте

РЕКЛАМА
Индивидуальный комплекс в Москве
Продажа земельного участка 1270 кв. м и здания 913,6 кв. м в ЦАО, сторона Калужское ш 43х3. Сбор предельный.
Тел.: (495) 264-45-84

Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/182652180/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору Войти и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ЦАО > Басманный > метро Китай-город > Лубянский проезд
28 апр. 18:45 40 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В), от 55 до 121 м²

в деловом центре «Лубянский (на ул. Маросейка, 2/15С1)»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 15/2 На карте
Китай-город, 1 мин. пешком Лубянка, 1 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

Аренда небольших офисов БЦ Лубянский



Площадь: от 55 до 121 м² Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно Класс: В

Прямая аренда от собственника! БЕЗ КОМИССИИ!

от 137 500 до 302 500 Р/мес. 30 000 Р за м² в год
Ссылка за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. НДС, без комиссии

PRO: ID 308831
+7 917 500-41-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Деловой центр JAZZ
Простор и комфорт. Просторные офисы от 25 м². 1 линия Садового кольца. Системы, комфорт.
Тел.: (495) 818-78-40

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Площадь от 4 м² до 100 м² в БЦ Выховки. Главная улица м.б. От 107 м² НДС. Потолок 2,20м. Аэрация. Охрана в подарок.
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА
БЦ «Басмань». ВАО, МСК
Подача коммерческих помещений в

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 *№* *Намер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

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

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

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

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

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


Исполнительный директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва


Петровская Е.В.


КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

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





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 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 % 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:

/Д.Г. Пудан/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 14/06/2017г.

www.vsk.ru

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



Страхование акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4446

**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, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные 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 (в % от страховой суммы)	0,044%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 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:
Страхование акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


Д.Г. Пудан/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «__» _____ 2017 г.

www.vsk.ru

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