

НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО

«ЭКСПЕРТ»



Экз. № __1__

ОТЧЕТ № 18/23

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**



Место нахождения Исполнителя:

129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер.,2/5, стр.1.

тел.:(495)360-12-27

электронная почта : spsexpert@mail.ru

Профессиональная ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ и ОАО «Альфа Страхование, договор (Страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000353 от «07» апреля 2017 г. страхования ответственности оценщика от 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. на сумму 300 000 рублей.

Москва-2018

НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО

«ЭКСПЕРТ»

«Утверждаю»

Директор НПО «Эксперт»

_____ *Каримов М.А.*

27 июня 2018 г.

ОТЧЕТ № 18/23

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСАМ:**

Россия, г. Москва, ул. Обручева, 55 и ул. Коломенская , 7, стр. 2

Дата оценки: 27 июня 2018 года.

**Заказчик: ООО «Управляющая компания «Меркури Кэпитал Траст»,
Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Меркури - Коммерческая недвижимость»**

Москва - 2018

Генеральному директору
ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст»,
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Меркури – Коммерческая недвижимость»
Д.А. Степанову

Сопроводительное письмо

«27» июня 2018 г.

г. Москва

Уважаемый Дмитрий Александрович!

По заказу ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость» (Заказчик) ООО «НПО «Эксперт» (Исполнитель) силами экспертов-оценщиков произвело текущую оценку справедливой стоимости нежилых помещений (всего 2 объекта), расположенных по адресам: Россия, г. Москва, ул. Обручева, 55 и ул. Коломенская, 7, стр. 2 (далее - **Объекты** или **Объекты оценки**) для цели определения текущей стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость».

Первичная оценка рыночной стоимости **Объектов (всего 3 объекта)** проведена на основании Договора № 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявления №4 от 18.03.2011 г. по состоянию на 23 марта 2010 года (Отчет № 11/11).

Настоящая оценка справедливой стоимости **Объектов** определена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и проведена на основании Договора № 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявления № 8 от 20.06.2018 г. по состоянию на 27 июня 2018 года и отражает изменения, произошедшие на объекте или рынке недвижимости с даты предыдущей оценки.

Состав и развернутая характеристика **Объектов оценки** представлены в Главе 3 Отчета.

Справедливая стоимость Объектов оценки, приведенная в Настоящем отчете, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **справедливая стоимость нежилых помещений (всего 2 объекта), определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей определения текущей стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 июня 2018 года составляет**

100 282 091

(Сто миллионов двести восемьдесят две тысячи девяносто один) рубль без учета НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта, кв.м.	Оцениваемые права	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	1146,3	Собственность	71 876 044
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская, 7, стр. 2	423,8	Собственность	28 406 047
ИТОГО:					100 282 091

Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.12.2018 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости в г. Москве, опыте и профессиональных знаниях экспертов НПО «ЭКСПЕРТ». Источники информации и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №№ 254-256,

- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н); указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

- международными стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC);

- стандартами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «Российского общества оценщиков».

Настоящее письмо само по себе не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел.: (495) 360-12-27.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашего предприятия. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «НПО «ЭКСПЕРТ», к.т.н.

М.А. Каримов

О Г Л А В Л Е Н И Е

1. Основные термины и определения.....	6
2. Задание на оценку	8
3. Описание Объектов оценки	10
3.2. Характеристика Объектов оценки	12
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	13
4.1. <i>Анализ рынка торговой недвижимости Москвы по итогам I квартала 2018 года</i>	
13	
5. Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке	
16	
6. Оценка Объекта 2 затратным подходом	21
6.1. Расчет полной восстановительной стоимости здания	21
6.2. Расчет износа здания	23
6.3. Расчет остаточной стоимости здания	23
6.4. Расчет стоимости земельного участка	24
6.5. Расчет стоимости Объекта 2	25
7. Оценка Объекта рыночным подходом.....	25
8. Оценка Объекта доходным подходом	29
8.1. Определение ставки дисконтирования	30
8.2. Анализ доходов и расходов	31
8.3. Расчет текущей стоимости Объекта.....	32
9. Согласование результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта.....	33
10. Условия, допущения и ограничения	34
11. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки	35
12. Квалификация экспертов-оценщиков.....	36
Список использованной литературы.....	37
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Аналоги.....	38
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Документы оценщика	39
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет полной восстановительной стоимости и износа Объекта.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет стоимости Объектов рыночным подходом.....	43
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Расчет стоимости Объектов доходным подходом.....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Аналоги.	52
ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Фотографии Объектов.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж. Документы, представленные Заказчиком.....	57

1. Основные термины и определения

Термины	Определения
<i>Справедливая стоимость (Fair Value)</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.
<i>активный рынок</i>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<i>затратный подход</i>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<i>входная цена</i>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<i>выходная цена</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<i>ожидаемый поток денежных средств</i>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<i>справедливая стоимость</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<i>наилучшее и наиболее эффективное использование</i>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<i>доходный подход</i>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<i>исходные данные</i>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<i>исходные данные 1 Уровня</i>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<i>исходные данные 2 Уровня</i>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<i>исходные данные 3 Уровня</i>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<i>рыночный подход</i>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<i>подтверждаемые рынком исходные данные</i>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Термины	Определения
<i>участники рынка</i>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="555 344 1457 533">а) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. <li data-bbox="555 562 1457 685">б) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. <li data-bbox="555 714 1457 775">в) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. <li data-bbox="555 804 1457 898">г) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
<i>наиболее выгодный рынок</i>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортным расходам.
<i>наблюдаемые исходные данные</i>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<i>операция на добровольной основе</i>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<i>основной рынок</i>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<i>премия за риск</i>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
<i>затраты по сделке</i>	<p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="555 1659 1457 1720">а) Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. <li data-bbox="555 1749 1457 1872">б) Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5)
<i>транспортные расходы</i>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<i>единица учета</i>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

Термины	Определения
ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Источник: Приложение «А» Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н).

2. Задание на оценку

- В соответствии с Договором 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявлением № 8 от 20.06.2018 г. Исполнитель, по поручению Заказчика, производит текущую независимую оценку справедливой стоимости объектов недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Заказчик:** ООО «УК «Меркурии Кэпитал Траст», Д.У ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость», в лице Генерального директора Степанова Дмитрия Александровича. Место нахождения: 107031, г. Москва, Столешников пер., д. 14, ИНН/КПП 7707559942/773001001, р/с № 40701810900050000014 в отделении ОАО Внешторгбанк по адресу: 109180, г. Москва, Якиманская наб., 2, к/с № 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525187, ИНН 7702070139. ОГРН.
- Исполнитель:** ООО «НПО «ЭКСПЕРТ», в лице Генерального директора Каримова М.А. Место нахождения: 129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., 2/5, стр. 1; контактный номер телефона, номер факса: 8 (495) 360-12-27; адрес электронной почты: spsexpert@mail.ru, ИНН / КПП 7702335106/770201001; р/с 40702810438090109470 в ПАО Сбербанк России г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ИНН 7707083893.
- Оценщик:** Действительный член СРО «Российское общество оценщиков» Марат Ахметович Каримов. Сведения об оценщике, выписки из реестра СРО, копии полиса обязательного страхования профессиональной ответственности и диплома оценщика - автора данного Отчета представлены в Приложении А.
- Объекты оценки:** нежилые помещения (всего 2 объекта), а именно:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Основание владения объектом	Общая площадь объекта, кв.м.	Оцениваемые права
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	св-во Серии 77 АМ 583300 от 14.10.2010 г.	1146,3	Собственность
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская, 7, стр. 2	св-во Серии 77 АМ 582689 от 08.09.2010 г.	423,8	Собственность

Подробная характеристика **Объектов оценки** дана в Разделе 3.

6. **Эффективная дата оценки:** 27 июня 2018 г.
7. **Дата осмотра Объекта:** 20 июня 2018 г.
8. **Период проведения работ по оценке:** 20-27 июня 2018 г.
9. **Дата составления Отчета об оценке:** 27 июня 2018 года.
10. **Цель и задачи оценки:** определения текущей стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость».
11. **Оцениваемые права:** право собственности.
12. **Обременения и ограничения:** не обнаружены.
13. **Применяемые стандарты оценки:**

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);
- Международными стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC));
- Стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «Российское общество оценщиков».

14. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости:

1. *Сбор документов об объекте оценки:*
2. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
5. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*
6. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация имущества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.
7. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.
8. *Оформление письменного отчета.*

15. Заказчик несет ответственность за полноту, своевременность и достоверность предоставленной информации, в том числе и устной.
16. Исследование имущественных прав на **Объект оценки** не проводилось.
17. Документы, представленные Заказчиком (Приложение Ж):
- копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии 77 АМ 583300 выданное «14» октября 2010 г.;
 - копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии 77 АМ 582688 выданное «08» сентября 2010 г.;
 - копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии 77 АМ 582689, выданное «08» сентября 2010 г.;
 - копия Технического паспорта на нежилое здание;
 - копия Выписки из Технического паспорта на нежилое здание;
 - копия Выписки из Технического паспорта на нежилое здание.

3. Описание Объектов оценки

3.1. Описание местоположения Объекта оценки

Рассматриваемые Объекты расположены в г. Москве (Рис.1) в сложившихся районах массовой жилой застройки (Рис.2).



Рис.1. Расположение объектов оценки на карте Москвы

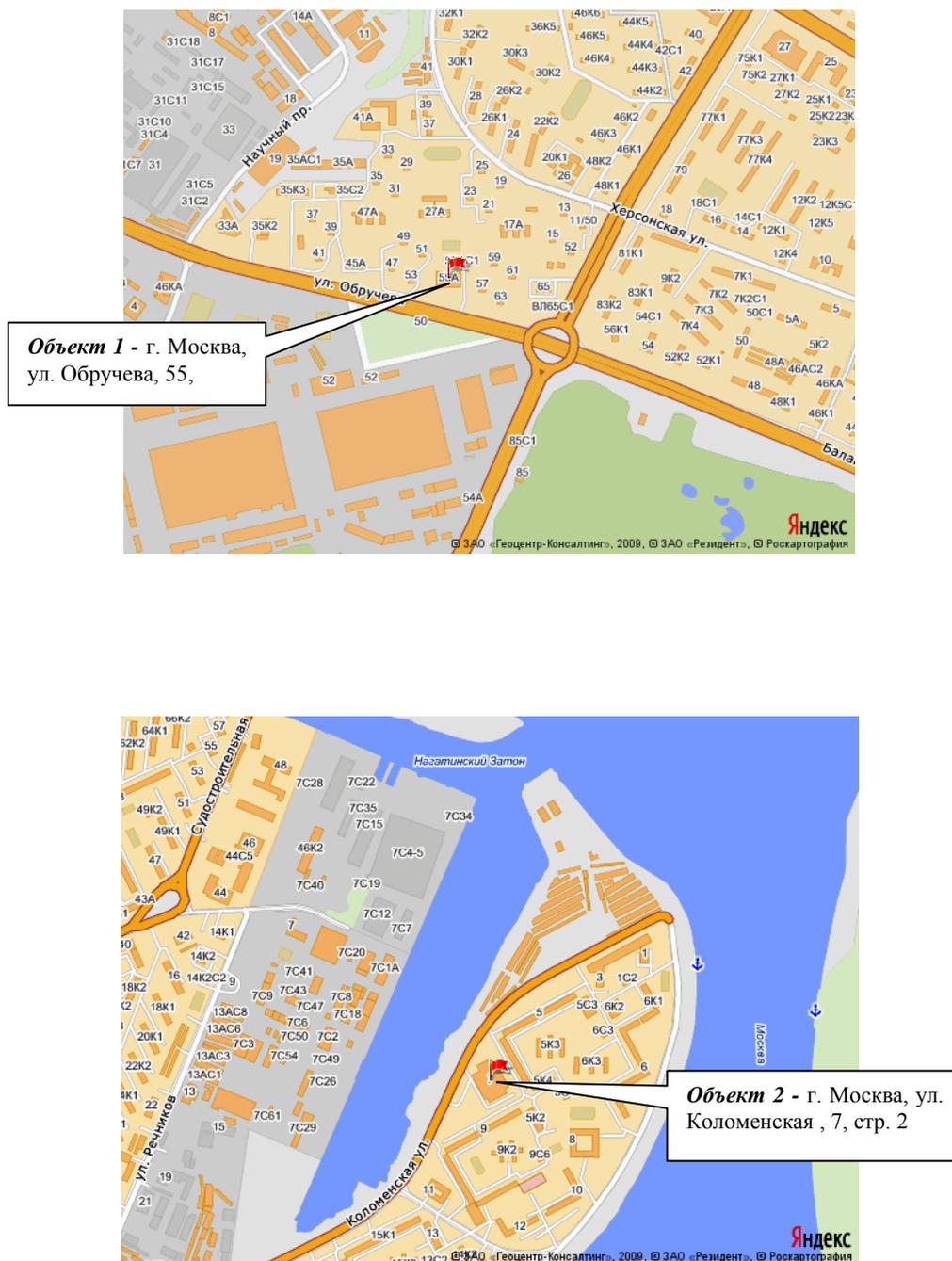


Рис.2. Расположение объектов оценки на районных картах г. Москвы

Расположение объектов по районам Москвы и ближайшие магистрали отражены в таблице 3.1

Таблица 3.1- Расположение Объектов оценки

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Муниципальный район	Административный округ	Ближайшие магистрали
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	Черемушки	Юго-Западный	Профсоюзная ул., Севастопольский проспект
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская , 7, стр. 2	Нагатинский затон	Южный	Проспект Андропова

3.2. Характеристика Объектов оценки

В качестве Объектов оценки выступают одно нежилое помещение и одно нежилое здание, расположенные в центрах жилых микрорайонов в зданиях торгового назначения. Основные технико-экономические характеристики Объектов по документам, представленным Заказчиком и по результатам осмотра представлены в Таблице 3.2.

Таблица 3.2 - Технико-экономические характеристики Объектов оценки

№ п/п	Показатели	Объект №1	Объект №2
1	Наименование Объекта	нежилые помещения	Нежилое здание
2	Адрес объекта	г. Москва, ул. Обручева, 55,	г. Москва, ул. Коломенская, 7, стр. 2
3	Общая площадь объекта, кв.м.	1146,3	423,8
4	Строительный объем, куб.м	-	2966,6
5	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество	есть	есть
6	Технический паспорт БТИ (выписка из технического паспорта на здание (помещение) с экспликацией и копиями поэтажных планов	есть	есть
7	Данные о состоянии и правовом статусе земельного участка, включая реквизиты документов, подтверждающие права на земельный участок (собственность, аренда, и др.)	Дог. аренды № М-06-028478-02	Дог. Аренды заключен на бывшего собствен.
	Площадь земельного участка, кв. м	н/д	630,0
8	Использование	Торговый зал	Ресторан
9	Наличие парковки	Да	Да
10	Год ввода в эксплуатацию, ⁱ	2009	2009
11	Год проведения капитального ремонта (если проводился)	-	-
12	Инвентарный номер	00001	00015
13	Балансовая стоимость недвижимости, руб.	56593220,34	32685300
14	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	54483477,94	32418603,06
15	Расходы на содержание объекта за последний год, руб. ⁱⁱ	4200000	500000
16	Размер арендной платы за землю за последний год, руб. ⁱⁱⁱ	193196,88	85286,96
17	Дата осмотра	27.06.2018	27.06.2018
18	Состояние помещений по результатам осмотра	Хорошее	Хорошее
19	Фотографии объекта	Приложение Е.1	Приложение Е.3

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- 1) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- 2) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- 3) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа юридической обоснованности, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а так же учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным является текущее использование *Объекта № 1* в качестве торговых помещений, а *Объекта №2* - в качестве предприятия общественного питания.

4.1. Анализ рынка торговой недвижимости Москвы по итогам I квартала 2018 года

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

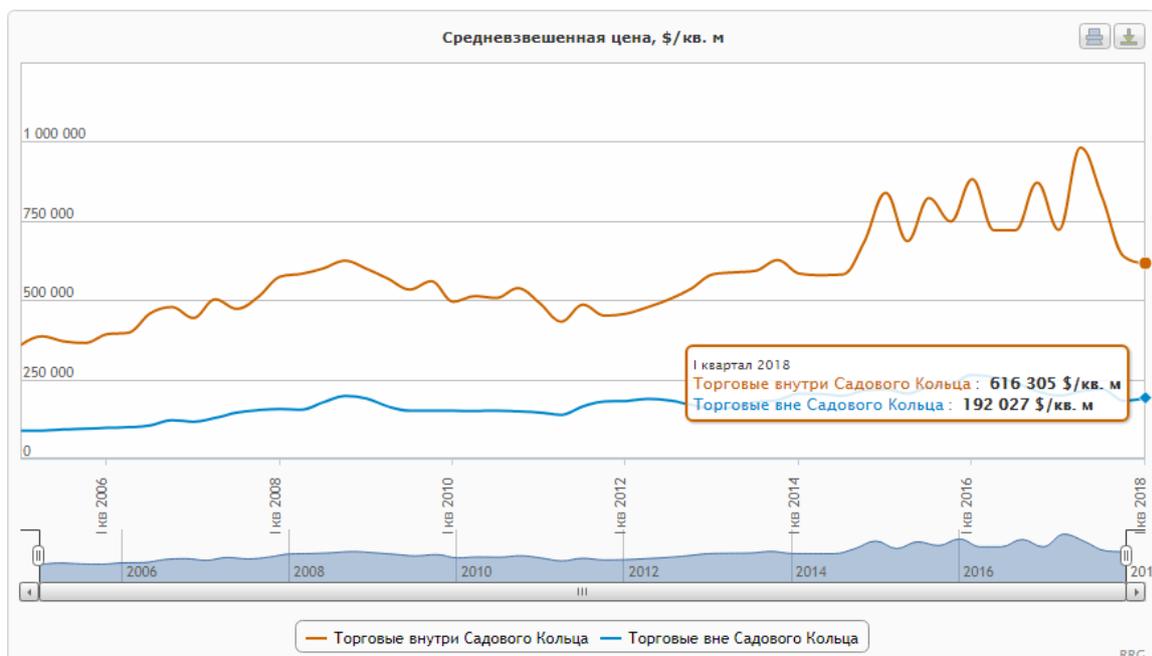
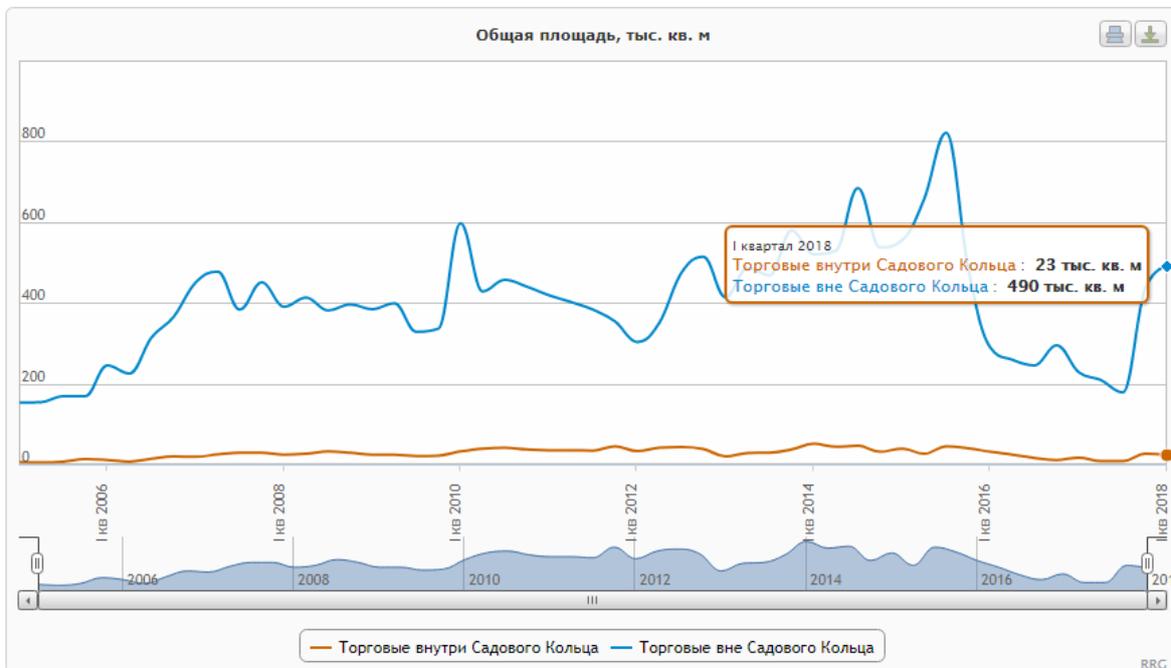
Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за I квартал 2018 г. снизилась на 3% и составила 616 305 руб./кв.м, что было обусловлено выходом на рынок дешевого объекта на 1-м Хвостовом пер. (2 357 кв. м, 431 252 руб./кв.м).

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 площадь



Аренда

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.

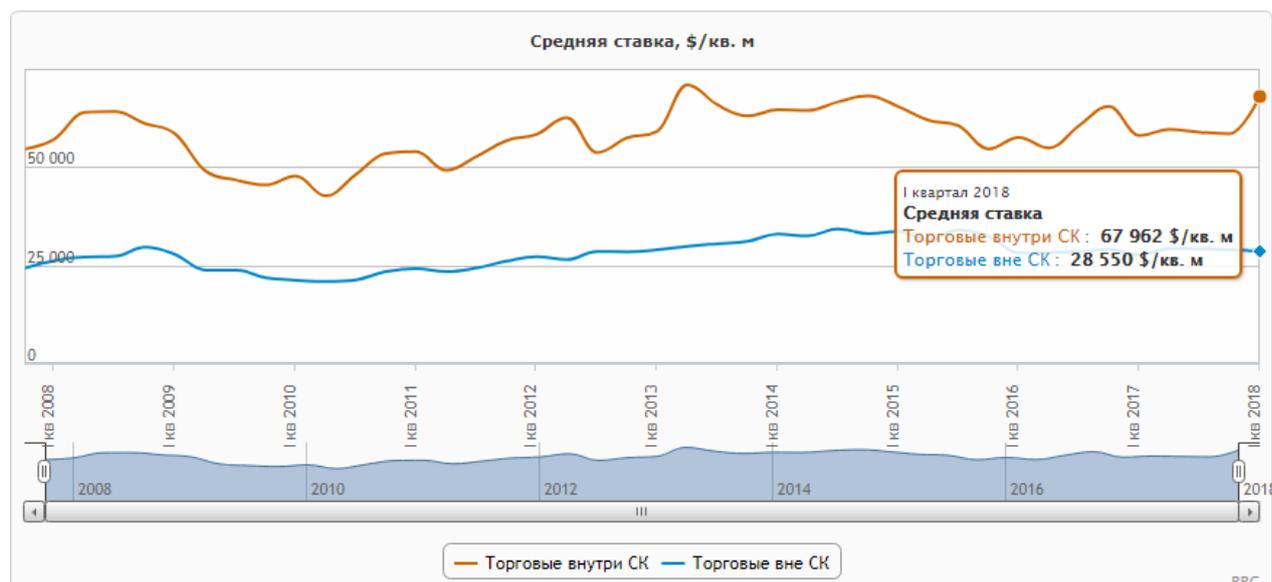
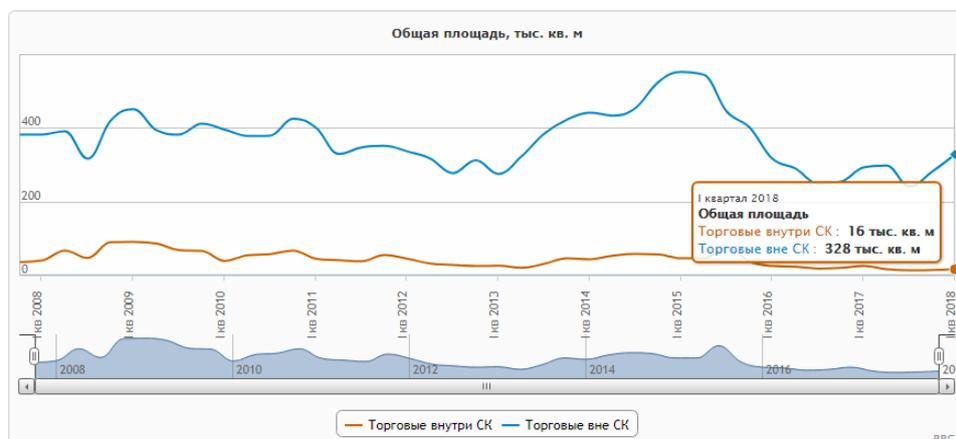
Ценовые показатели

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



5. Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке

В соответствии с МСФО (IAS) 13: «Оценка справедливой стоимости»

1. Цель: Настоящий стандарт МСФО (IAS) 13:

- дает определение справедливой стоимости;
- излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости;
- требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

Настоящий стандарт дает определение *справедливой стоимости* как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. Цель оценки справедливой стоимости - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске.

2. Сфера применения

Настоящий стандарт применяется в том случае, когда какой-либо другой стандарт требует или позволяет использовать оценку справедливой стоимости или раскрытие информации об оценках справедливой стоимости (а также таких оценках, как справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу, основанных на справедливой стоимости или раскрытии информации о таких оценках).

3. Оценка

Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

4. Подход к оценке справедливой стоимости

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

(а) конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

(b) в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием).

(c) основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок.

(d) метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

5. *Исходное условие оценки нефинансовых активов*

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива, используемого в комбинации с другими активами как группа активов (при инсталляции или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес), влияние исходного условия оценки будет зависеть от конкретных обстоятельств.

6. *Методы оценки*

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа.

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

7. *Исходные данные для методов оценки*

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

8. *Исходные данные, основанные на ценах продавца и покупателя*

Если актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, имеет цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные дилерского рынка), цена в пределах спреда по спросу и предложению, которая наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какой категории такие исходные данные относятся в пределах иерархии справедливой стоимости (то есть к 1, 2 или 3 Уровню).

Настоящий стандарт не исключает использование среднерыночного ценообразования или иных соглашений о ценах, которые используются участниками рынка в качестве практического подручного средства для оценки справедливой стоимости в пределах спреда по спросу и предложению.

9. Иерархия справедливой стоимости

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, настоящий стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

В некоторых случаях исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть разделены на категории в пределах различных уровней иерархии справедливой стоимости. В таких случаях оценка справедливой стоимости полностью относится к тому же уровню иерархии справедливой стоимости, к которому относятся исходные данные наиболее низкого уровня, который является существенным для оценки в целом. Определение значимости конкретных исходных данных для оценки в целом требует применения суждения, учитывающего факторы, специфические для актива или обязательства. Корректировки, необходимые для получения оценок, основанных на справедливой стоимости, такие как расходы на продажу, при оценке справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу не должны учитываться при определении уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относится оценка справедливой стоимости.

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости. Например, оценка справедливой стоимости, полученная с использованием метода оценки по приведенной стоимости, может быть отнесена ко 2 Уровню или 3 Уровню в зависимости от исходных данных, которые являются значимыми для оценки в целом, и уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости.

Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (а) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность; и

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

(a) состояние или местонахождение актива;

(b) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством (включая те факторы, которые описаны в пункте 39); и

(c) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство.

10. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости

Оценка справедливой стоимости включала следующие этапы:

1. Сбор документов об объекте оценки:

2. Изучение и анализ документов об объекте оценки.

3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.

4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.

5. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*

6. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация имущества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.

7. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.

8. *Оформление письменного отчета.*

При формировании обоснованного вывода о справедливой стоимости оцениваемых объектов, как правило, используют 3 подхода к оценке, отражающие различные аспекты понятия «стоимость».

Затратный подход исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обошлось бы возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Рыночный подход. Рыночный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты–аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости, и наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Основой *доходного* подхода является предположение о том, что инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов и других выгод и преимуществ, вытекающих прямым или косвенным образом из владения объектом оценки.

Определение рыночной стоимости **Объекта оценки** включает следующие этапы:

1. Оценка стоимости **Объекта** в рамках затратного подхода.
2. Оценка стоимости **Объекта** в рамках рыночного подхода.
3. Оценка стоимости **Объекта** в рамках доходного подхода.
4. Согласование результатов, полученных с помощью затратного, рыночного и доходного подходов, и вывод итогового значения рыночной стоимости **Объекта оценки**.

При формировании обоснованного вывода о справедливой стоимости оцениваемых объектов «*Стандарты оценки*» обязывают Оценщика использовать все 3 подхода к оценке или дать обоснованный отказ от использования какого-либо подхода.

В данном отчете Оценщик при оценке объекта № 2 - нежилого здания применил все три подхода к оценке.

При оценке объекта № 1 (нежилые помещения) затратный подход не использовался, т.к. Объект является частью здания, а данный подход предполагает оценку здания в целом. Применение методик, рассчитанных на оценку полной восстановительной стоимости всего здания, приводит к некорректным результатам, поскольку невозможно точное определение доли объектов в сметной стоимости всего здания. Оценщик применил рыночный и доходный подходы, т.к. на рынке представлено к продаже достаточно большое количество аналогичных объектов и данные объекты приобретаются для извлечения дохода.

6. Оценка Объекта 2 затратным подходом

Оценка объекта с т.з. затрат на его создание, как правило, производится следующим образом:

- определяется полная восстановительная стоимость здания или сооружения,
- рассчитывается его накопленный износ, суммарная стоимость строительства уменьшается на величину износа,
- определяется стоимость имущественных прав на земельный участок,
- рассчитывается стоимость **Объекта оценки** как сумма стоимости строительства с учетом износа и стоимости имущественных прав на земельный участок .

6.1. Расчет полной восстановительной стоимости здания

Под *полной восстановительной стоимостью* здания или сооружения понимается либо стоимость воспроизводства в современных (на дату оценки) условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном и конкурентном рынке нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

При оценке в рамках затратного подхода использовался метод, основанный на применении укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) на 1 куб. м общего объема здания данного типа или 1 пог. метра линейных сооружений.

Метод расчета по УПВС исходит из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства основных фондов: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных тарифов и т.д.

Полная восстановительная стоимость зданий и сооружений (без учета НДС) рассчитывалась по формуле:

$$C_{восст.} = C_{ед.1969} \times K_{терр.} \times K_{уточ.} \times I_{1969-84} \times I_{1984-2014} \times V \times K_{дев.}$$

где: $C_{ед.1969}$ – стоимость строительства 1 строительной единицы аналогичного здания/сооружения по данным Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений в ценах 1969 г., руб./куб.м;

$K_{терр.}$ – территориальный коэффициент (для Москвы – I территориальный пояс, II климатический район): **1,00**;

$K_{уточ.}$ – коэффициент, учитывающий отличие конструктивных особенностей аналога от оцениваемого здания/сооружения (поправка на группу капитальности);

- I*₁₉₆₉₋₈₄ – пересчет стоимости строительства здания в цены 1984 г. в соответствии с постановлением Государственного комитета по делам строительства от 11.05.1983 №94 «*Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей*»: **1,16**;
- I*₁₉₈₄₋₂₀₁₄ – коэффициент пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен 1984 года на дату оценки, по данным справочника фирмы КО-ИНВЕСТ «*Индексы цен в строительстве*», № 103 (табл.2.2.1 для Москвы на 1 кв. 2018 года для КС-1, с учетом прогноза сметных цен на дату оценки по п.2.6а);
- V* – строительный объем зданий, куб.м, рассчитанный в соответствии с СНиП 81-01-94, Прил. Е «*Правила определения строительного объема зданий*» или протяженность сооружений;
- K*_{дев} - коэффициент, учитывающий прибыль девелопера : **1,5**.

Укрупненные показатели учитывают полную восстановительную стоимость зданий, сооружений и передаточных устройств, в т.ч.: накладные расходы и плановые накопления; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывоз мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной системы оплаты труда строительно-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др.

В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные расходы.

Укрупненные показатели включают восстановительную стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ, в т.ч.: санитарно-технических устройств (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация и их вводы в здание, мусоропровод и другие виды благоустройства), электрических и слаботочных устройств – освещение, лифт, радио, телефон, телевидение, а также газоснабжение.

Прибыль девелопера.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и взявшего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. Последний на российском рынке достаточно высок.

На московском и подмосковном рынках недвижимости этот вид бизнеса уже сформировался. По данным консультативной фирмы «КО ИНВЕСТ» в Москве и области насчитывается около 80 фирм, которых можно отнести к девелоперским. Требуемый уровень дохода для таких фирм зависит от многих факторов:

- функциональной принадлежности объекта недвижимости,
- места расположения земельного участка,
- возможности индустриализации процесса строительства и т.п..

Информация о прибыли девелопера в настоящее время является весьма закрытой по известным причинам. Анализ затрат на строительство культурно-развлекательных центров, цены предложений и цены сделок по продаже объектов, расположенных в центральных районах столицы говорит о высоком уровне прибыли застройщика, которая достигает 50-70%, а

неофициальная информация от девелоперских и риэлтерских компаний подтверждает этот уровень. Для данной оценки принят уровень прибыли в размере 50%
Расчет полной восстановительной стоимости приведен в таблице Б1 Приложения Б.

Стоимость Объекта 1, определенная Затратным подходом, составила **24 116 250 руб.**

6.2. Расчет износа здания

При определении физического износа зданий Оценщик воспользовался износом, подсчитанным с использованием Ведомственных строительных норм ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» (Таблица Б2 Приложение Б) и приведенным в Технических паспортах на здания. Физический износ **И_{физ}** составил **14%**.

Однако кроме расчета физического износа методология оценки предполагает определение функционального и внешнего (экономического) износа. **Объекты**, по нашему мнению, способны в полной мере обеспечить экономическую полезность по сравнению с новыми зданиями, созданными для промышленных целей. Данное предположение основано на изучении таких технических параметров как размер, срок службы и т. д. Поэтому величина функционального износа **И_{функ}** принята равной 0%.

Внешняя экономическая среда не оказывает на **Объект оценки** сколько-нибудь серьезное влияние вследствие его достаточно выгодного местоположения. Иначе говоря, внешний износ **И_{внеш}** принят равным 0%.

Накопленный износ **И** Объекта определяется по формуле

$$I = 100\% \times [1 - (1 - I_{\text{физ}}/100\%) \times (1 - I_{\text{функ}}/100\%) \times (1 - I_{\text{внеш}}/100\%)]$$

и составил

$$I = 100\% \times [1 - (1 - 14\%/100\%) \times (1 - 0\%/100\%) \times (1 - 0\%/100\%)] = 14\%.$$

6.3. Расчет остаточной стоимости здания

На основании проведенных расчетов полной восстановительной стоимости и величины износа помещений определяют их остаточную стоимость по формуле:

$$C_{\text{ост}} = C_{\text{восст}} \times (1 - I/100\%) \text{ где:}$$

- $C_{\text{ост}}$ – остаточная стоимость замещения помещения (здания);
- $C_{\text{восст}}$ – полная восстановительная стоимость помещения (здания);
- I - накопленный износ.

Результаты расчетов представлены в таблице 7.1.

Таблица 7.1

№ п/п	Наименование Объекта 2	Полная восстановительная стоимость $C_{\text{восст}}$, руб.	Накопленный износ I , %	Остаточная стоимость $C_{\text{ост}}$, руб.
1	Нежилое здание	24 116 250	14,1%	20 727 917
	Итого:			20 727 917

6.4. Расчет стоимости земельного участка

В настоящем Отчёте проведена оценка стоимости права аренды на земельный участок. В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком. Учитывая тот факт, что в настоящее время в городе Москве отсутствует частная собственность на земельные участки, оценке подлежат права долгосрочной аренды земельного участка, приходящегося на объект. Стоимость прав долгосрочной аренды определялась на основе средних размеров платы за право долгосрочной аренды (49 лет) земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции), указанных в Постановлении Правительства Москвы от 27.07.2004 №522-ПП "О порядке проведения оценок стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории города Москвы, и утверждении методики расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка" (с изменениями от 15 марта 2005 г.) по формуле:

$$C_{уч} = S_{уч} \times C_{ср.п.} \times K_{ср.а.} \times K_{п.}$$

где $C_{уч}$ - размер платы за право аренды земельного участка;

$S_{уч}$ - площадь земельного участка (га);

$C_{ср.п.}$ - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне;

$K_{ср.а.}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 1 приложения 2 вышеназванного Постановления);

$K_{п.}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации производственно-складских объектов. Для производственных и производственно-складских объектов данный коэффициент равен 0,8. В остальных случаях 1,0. Результаты расчёта рыночной стоимости права аренды земельного участка представлены в таблице 7.2.

Таблица 7.2 - Расчет стоимости права аренды земельного участка

№ п/п	Показатель	Величина
1	Площадь земельного участка, га	0.063
2	Средний размер платы за право аренды в 28 зоне, Ср.п., руб./га	12 500 000
3	Коэффициент корректировки при сроке аренды менее 49 лет ($K_{ср.а.}$)	1
4	Безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации производственно-складских объектов ($K_{п.}$). Для производственных и производственно-складских объектов $K_{п.}=0,8$. В остальных случаях $K_{п.}=1,0$.	1

5	Стоимость права аренды земельного участка С, руб.	787 500
---	---	----------------

Таким образом, стоимость права аренды земельного участка составляет **787 500 рублей без НДС**.

6.5. Расчет стоимости Объекта 2

На основании проведенных расчетов остаточной стоимости зданий и стоимости прав аренды участка земли, определяем стоимость **Объекта 2** в рамках *затратного* подхода, которая на дату оценки составляет **11 244 317 руб. без НДС**, в т.ч. :

№ п/п	Наименование Объекта 2	Стоимость здания, руб.	Стоимость прав аренды земельного участка, руб.	Стоимость объекта без НДС, руб.
1	Нежилое здание	20 727 917	787 500	21 515 417
	Итого:			21 515 417

7. Оценка Объекта рыночным подходом

Рыночный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты–аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Рыночный подход учитывает:

- спрос и предложение (цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса на рынке, однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются: рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений, точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение (замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта–заменителя);
- внешние факторы (положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, внешние факторы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Следует отметить, что в современных рыночных условиях рыночный 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 наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Земельные участки могут быть оценены методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения).

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
5. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами данного сегмента рынка.

Наиболее важными факторами стоимости, при оценке земельных участков, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Последовательность и измерение корректировок

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

1. Переданные права собственности на недвижимость

Данный элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи.

Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В самом общем виде можно сформулировать следующее положение определения рыночной стоимости дополнительных прав собственности на объект недвижимости, исходя из предпосылки предельно высокого ее уровня при абсолютной собственности: **разницу между ценами продаж объектов недвижимости, идентичных по всем элементам сравнения, но различающихся по правам собственности на земельный участок, можно интерпретировать как рыночную стоимость дополнительных прав собственности.**

Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка це-

ны продажи сравнимого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравнимый – полное.

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости является существенным. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже

того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи.

5. Местоположение

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

6. Физические характеристики

Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости внешних факторов, связанных с местом его расположения, физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

Конкретизация его проводится исходя из наиболее значимых физических характеристик для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость, например: возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т. д.

7. Экономические характеристики

Этот элемент сравнения используется для оценки объектов недвижимости доходного типа. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и т. д. При этом здесь необходимо исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «переданные права собственности на недвижимость», «условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости» и «динамика сделок на рынке».

8. Отклонения от целевого использования

После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. В этой связи и необходимо провести соответствующую корректировку цен продаж сравнимых объектов, имеющих отклонение от основного целевого использования.

9. Наличие движимого имущества

Согласно определению категории «недвижимость» необходимо проанализировать сделки купли-продажи сравнимых объектов на предмет исключения из цены продажи сравниваемого объекта стоимости движимого имущества.

Расчет стоимости **Объектов 1-2** (нежилые помещения) сравнительным подходом представлен в Приложении В к настоящему Отчету.

Данных о рынке продаж по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми приведены в Приложении Г. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

Таким образом, стоимость Объектов 1 и 2, определенная в рамках рыночного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	1146,3	76 124 813
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская , 7, стр. 2	423,8	28 970 768

8. Оценка Объекта доходным подходом

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Причем, метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования ПДС более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая, что в нашем случае необходимо проведение ремонтных мероприятий, т.е. учитывая отсутствие доходов в первое время (в период ремонта, раскрутки объекта, поиска клиентуры и заключения договоров аренды), в рамках настоящего Отчета используется *Метод дисконтирования ПДС*.

Нами принимается ряд следующих допущений и ограничений:

1. До сдачи **Объекта** в аренду мы рассуждаем с точки зрения потенциального покупателя.
2. Точкой отсчета» принимается эффективная дата оценки, т.е. 27 июня 2018 года.
3. После покупки **Объекта** мы планируем мелкий ремонт помещений под конкретных арендаторов.
4. Предполагаем, что ремонтно-строительная и монтажная организации за работы по ремонту помещений и монтаж оборудования запросят полную предоплату.
5. **Объект** используется в качестве офисных помещений.
6. На проведение ремонта **Объекта** необходим 1 месяц.
7. Период раскрутки и выход на рентабельную работу – 1 месяца (после окончания ремонта).
8. **Объект** выходит на проектную рентабельность через 2 месяца от «точки отсчета» и работает 3 года с шагом 1 год.
9. Периоды считаем от «точки отсчета»:
 - 1-й период – текущий ремонт **Объекта**;
 - 2-й период – экспозиция и оформление документации;

- 3-5 периоды – периоды стабилизации доходов;
 - 6-й период – постпрогнозный период.
10. Дисконтирование доходов и расходов, за исключением затрат на ремонт, производится на середину каждого периода. Затраты на ремонт, ввиду их полной предоплаты (см. п. 4), не дисконтируются.
 11. Стоимость реверсии капитализируется на начало 6-го периода, с последующим дисконтированием на дату оценки.

8.1. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложения капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Данный коэффициент определяется нами с использованием метода кумулятивного построения, и состоит из следующих элементов:

1. Безрисковая ставка дохода.
2. Премия за риск.
3. Премия за низкую ликвидность недвижимости.
4. Премия за инвестиционный менеджмент.

1. Определение безрисковой ставки

За величину безрисковой ставки нами принята ставка по еврооблигациям, выпущенным Минфином РФ, со сроком погашения 31.03.2030 г., равная 4,4% - (по состоянию на 27.06.2018 по данным ИА «ФИНМАРКЕТ», www.finmarket.ru, принимаем 4,4%.

2. Определение премии за риск

Размер поправки определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме. По ставкам страховой компании «Ингосстрах» для подобных объектов размер страховых отчислений (чрезвычайные ситуации) составляет 1%. Риск = 1 + (0,3 x 1) = **1,3%**.

3. Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность недвижимости связана с длительным периодом экспозиции при поиске арендатора, продаже и поиске нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора. Исходя из сложившейся средней продолжительности срока экспозиции для аналогичных объектов 4-6 месяцев, премия за низкую ликвидность принимается нами в размере **2,5%**.

4. Премия за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент в нашем случае оценивается как несложный. Премия за него оценивается нами в размере **1%**.

Таким образом, ставка дисконтирования на дату оценки составляет:

$$4,4\% + 1,3\% + 2,5\% + 1\% = 9,2\%$$

8.2. Анализ доходов и расходов

1. Доходы

1. Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход от недвижимости при 100% занятости без учета потерь и расходов.
2. Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД) – ПВД за вычетом скидки на возможный простой и недополучение платежей (в рамках настоящего Отчета нами принято равномерное уменьшение скидки на заполняемость и неуплаты с 15% до 5% с ежегодным шагом -5%).
3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД) – ДВД за вычетом операционных расходов.
4. Поток денежных средств после уплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.
5. Реверсия – прогнозируемая стоимость **Объекта** в конце периода владения (постпрогнозный VI период) в абсолютном относительно первоначальной стоимости выражении и пересчитанная в текущую стоимость посредством капитализации.

2. Расходы

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования здания и его воспроизводства называются *операционными расходами*, которые делятся на:

- затраты, приходящиеся на «первый период»;
- условно-постоянные расходы;
- непредвиденные расходы;
- налоговые выплаты.

1. Расчет затрат, приходящихся на «первый период»

A. Затраты на реконструкцию и улучшения

Затраты на мелкий ремонт определяем как затраты на устранение устранимого износа **Объекта**. В нашем случае такие затраты будут представлены стоимостью ремонта помещений. С учетом проведенных исследований рынка ремонтных услуг в Москве, а также принимая во внимание техническое состояние **Объекта** (см. Раздел 6.2 настоящего Отчета), данные затраты оцениваются нами в размере 500 руб./ кв.м.

Затраты на рекламу и маркетинг в период раскрутки **Объекта** на рынке

Размещение рекламы мы предполагаем в Интернете и наиболее распространенных изданиях.

Затраты на маркетинг объекта принимаем из расчета **20 000 руб. / месяц (включая НДС)**.

B. Затраты на содержание

Общие затраты на содержание **Объектов** в 2014 году представлена в п.3.2 настоящего отчета. Исходя из анализа экономической ситуации в стране и, в частности, динамики инфляционных процессов, принимаем ежегодное увеличение затрат на содержание в размере **10%**.

2. Расчет условно-постоянных расходов

В рамках данного Отчета условно-постоянные расходы состоят из 3 компонентов:

A. Арендная плата за землю.

- Б. Налог на имущество (**2,2%** от остаточной стоимости **Объекта** в год).
В. Страховые отчисления (**1%** от остаточной стоимости **Объекта** в год).

А. Арендная плата за землю

Арендная плата за землю по Объектам в 2014 году представлена в п.3.2 настоящего отчета.

Б. Налог на имущество

Налог на имущество составляет **2,2%** в год от остаточной балансовой стоимости **Объекта**.

В. Страхование имущества

Страховой взнос равняется **1%** от остаточной балансовой стоимости **Объекта**:

3. *Налоговые выплаты*

1. НДС составляет **18%**.
2. Налог на прибыль составляет **20%** – начисляется от чистого операционного дохода.

4. *Расчет непредвиденных расходов*

По результатам опросов пользователей ряда подобных объектов в регионе, имеют место т.н. несанкционированные или непредвиденные расходы в объеме 5-8% от размера прибыли. Учитывая специфику функционального использования помещений **Объекта оценки**, в расчетах принимаем **5%**.

8.3. Расчет текущей стоимости Объекта

Расчетная формула для определения текущей стоимости **Объекта оценки** имеет следующий вид:

$$PV = -I - I_1 \times V_1 - I_2 \times V_2 + CF_3 \times V_3 + CF_4 \times V_4 + CF_5 \times V_5 + CF_6 \times V_6 / R ,$$

где:

- PV* – настоящая стоимость объектов недвижимости;
I – расходы на реконструкцию;
*I*₁ – расходы за 1-ый период;
*I*₂ – расходы за 2-ой период;
*CF*_{*i*} – поток доходов за соответствующий период;
*V*_{*i*} – дисконтный множитель *i*-го периода;
R – коэффициент капитализации.

R = Ставка дисконтирования + 1 / Оставшийся срок службы здания
*CF*₆ × *V*₆ / *R* – реверсия.

Арендные ставки для Объектов 1 и 2, определенные путем сравнительного анализа цен предложений сайта www.igr.ru, составляют **11 000-15 000 руб. за 1 кв.м в год без НДС** (Приложение Д). С учетом проведенных исследований рынка аренды в Москве, а также принимая во внимание размеры и техническое состояние **Объектов** (см. Раздел 3.2 настоящего Отчета), данные затраты оцениваются нами в размере **12 500 и 12 000 руб./ кв.м в год** соответственно.

В последние годы арендные ставки росли в среднем на 15-20 в год. Принимаем прогнозируемое годовое увеличение доходов в размере 10%.

Расчет стоимости **Объектов** доходным подходом представлены в Приложении Г к настоящему Отчету).

Таким образом, стоимость **Объектов 1-2**, определенная в рамках *доходного* подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	1146,3	65 502 889
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская , 7, стр. 2	423,8	29 422 804

9. Согласование результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта

Итоговая величина стоимости **Объекта оценки** получается путем расчета средневзвешенной величины результатов, полученных использованными подходами по формуле

$$C = C_z * K_z + C_c * K_c + C_d * K_d ,$$

где C_z, C_c, C_d – стоимость, определенная соответственно затратным, рыночным и доходным подходом,

K_z, K_c, K_d – весовые коэффициенты, присвоенные соответственно затратному, рыночному и доходному подходам, при этом должно выполняться условие

$$K_z + K_c + K_d = 1.$$

Данная процедура носит название согласования результатов.

При согласовании результатов нами были учтены факторы, влияющие на достоверность результатов, полученных каждым из использованных подходов. В их числе учитывались обширность и достоверность исходных данных, возможность результата каждого подхода учитывать те или иные ценообразующие факторы и т.д.

При итоговом взвешивании по **Объекту 1** рыночному подходу был присвоен коэффициент $K_c = 0,6$, как наиболее достоверному, подобные объекты достаточно широко представлены на рынке. Доходному подходу был присвоен коэффициент $K_d = 0,4$, так как он достаточно достоверно показывают, какая отдача будет получена от объекта оценки при его использовании по целевому назначению. Затратный подход при определении рыночной стоимости данных объектов не применялся, т.е. $K_z = 0,00$.

При итоговом взвешивании по **Объекту 2** рыночному подходу был присвоен коэффициент $K_c = 0,5$, как наиболее достоверному, подобные объекты достаточно широко представлены на рынке. Доходному подходу был присвоен коэффициент $K_d = 0,4$, так как он достаточно достоверно показывают, какая отдача будет получена от объекта оценки при его использовании по целевому назначению. Затратный подход при определении рыночной стоимости данного вида объектов, на наш взгляд, обладает низкой степенью достоверности. Поэтому ему был присвоен коэффициент $K_z = 0,10$.

Результаты расчета представлены в таблице 10.1.

Таблица 10.1. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объектов

№ п/п	Наименование Объекта	Стоимость затратным подходом C_z , руб.	Стоимость рыночным подходом C_r , руб.	Стоимость доходным подходом C_d , руб.	Согласованная стоимость C , руб.
1	Нежилое помещение	не применялся	76 124 813	65 502 889	71 876 044
2	Нежилое здание	21 515 417	28 970 768	29 422 804	28 406 047
Итого:					100 282 091

10. Условия, допущения и ограничения

1. Общие условия

Настоящий документ является Отчетом об оценке рыночной стоимости **Объекта оценки** для цели принятия собственником управленческих решений.

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, иначе как за подписью обеих Сторон.

2. Общая цель Отчета

Отчет достоверен только для указанных в его тексте целей. Подразумевается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.

3. Ограничения

Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности, строительно-техническую, технологическую, санитарно-экологическую и эпидемиологическую экспертизы, а также инвентаризацию.

4. Конфиденциальность

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

Без письменного согласия Оценщика настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в настоящем Отчете.

Существует взаимопонимание и согласие между Оценщиком и Заказчиком относительно факта права собственности Оценщика на все полученные в ходе работ над Отчетом продукты.

5. Ответственность

По настоящему проекту работа соответствует признанным профессиональным стандартам, привлеченный для выполнения работы персонал соответствует существующим требованиям.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость **Объекта оценки**. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости **Объекта оценки**.

6. Последующие работы

Исходя из положений настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, или дачи показаний, или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с **Объектом оценки**, если только об этом не будет заключено дополнительное соглашение.

11. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки

Оценка Объекта была произведена с учетом всех ограничительных условий и предположений, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);
- Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC)).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **справедливая стоимость нежилых помещений (всего 2 объекта), определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей определения текущей стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая не-движимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 июня 2018 года составляет**

100 282 091

(Сто миллионов двести восемьдесят две тысячи девяносто один) рубль без учета НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта, кв.м.	Оцениваемые права	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	1146,3	Собственность	71 876 044
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская, 7, стр. 2	423,8	Собственность	28 406 047
ИТОГО:					100 282 091

Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.12.2018 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).

ОЦЕНЩИК

М.А. КАРИМОВ

12. Квалификация экспертов-оценщиков

Составитель Отчета имеет стаж оценочной деятельности - 15 лет, профессиональное образование в строительной области и области оценки.

Образование высшее строительное МИИТ, диплом с отличием (1979), кандидат технических наук (1984), доцент (1986), официальная (государственная) аттестация профессиональных оценщиков первого уровня при Московской городской администрации (запись в реестре за № 00860/ОС от 30.01.2001), профессиональная переподготовка в МАМИ по оценке бизнеса (2003).

Каримов М.А. включен в реестр оценщиков саморегулируемой организации (СРО) – «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 17 июля 2007 г. за № 00353.

СРО «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (место нахождения – 107078, Москва, ул. Новая Басманная, 21-1) включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

Профессиональная ответственность Каримова М.А. застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ и ОАО «Альфа Страхование, договор (Страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-000353 от «07» апреля 2017 г. страхования ответственности оценщика от 01.07.2017 г. по 31.12.2018 г. на сумму 300 000 рублей.

Копии документов представлены в Приложении А.

Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 года №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Указание ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
7. СП 81-01-94, Прил. Е «*Правила определения строительного объема зданий*».
8. Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 №94 «*Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек*».
9. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) «*Правила оценки физического износа жилых зданий*».
10. Справочник фирмы КО-ИНВЕСТ «*Индексы цен в строительстве*», № 93.
11. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости.
12. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «*Rway*» за 2018 г.
13. Информационный бюллетень «*Из рук в руки*» за 2018 г.
14. Бюллетень недвижимости «*Риэлтор*» за 2018 г.
15. Информационный бюллетень «*Недвижимость для бизнеса*» за 2018 г.
16. Журнал «*Эксперт*» за 2018г.
17. **Тарасевич Е.И.** «*Оценка недвижимости*». – С.-Пб.: «СПбГТУ», 1997 г.
18. **Коростелев С.П.** «*Основы теории и практики оценки недвижимости*». – М.: «Русская Деловая Литература», 1998 г.
19. **Фридман Д., Ордуэй Н.** «*Анализ и оценка приносящей доход недвижимости*». – М.: «ДЕЛО», 1997 г.
20. **Грибовский С.** «*Методы капитализации доходов*», курс лекций. – С.-Пб., 1997 г.
21. Учебно-практическое пособие «*Оценка рыночной стоимости недвижимости*». – М.: «ДЕЛО», 1998 г.
22. Рутгайзер В.М. «*Оценка рыночной стоимости машин и оборудования*». Учебно-практическое пособие. – М., «Дело», 1998 г.
23. Прочие документы, включая сайты ИНТЕРНЕТ.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Документы Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет полной восстановительной стоимости и износа Объекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет стоимости Объекта рыночным подходом.

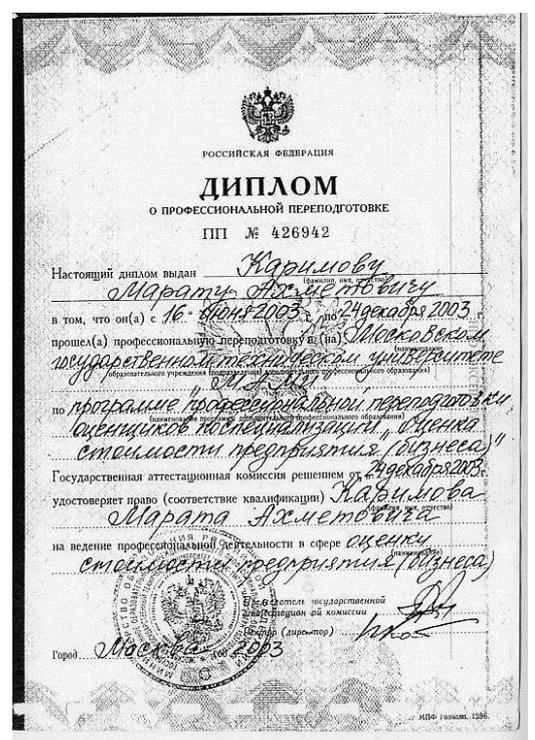
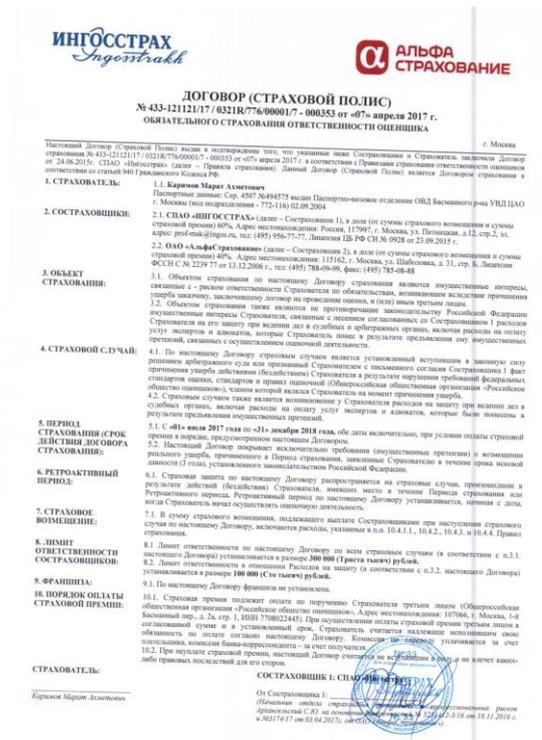
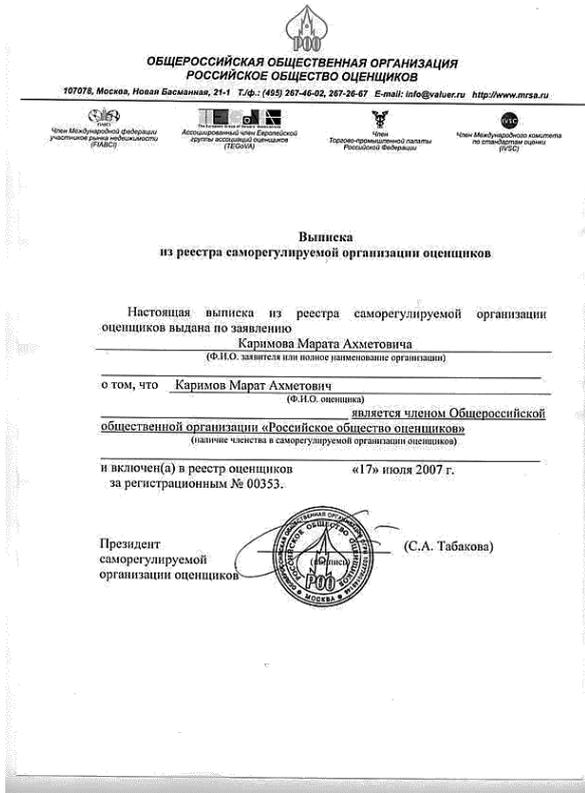
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Расчет стоимости Объекта доходным подходом.

ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Аналоги.

ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Фотографии.

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж. Документы, представленные Заказчиком.

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Документы оценщика



ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет полной восстановительной стоимости и износа Объекта.

Б.1. Расчет полной восстановительной стоимости Объекта 1

№ п/п	Наименование объекта 1	Стр. ед-ца	Кол-во единиц	С _{ед.1969} , руб.	К _{терр.}	К _{уточ.}	И ₁₉₆₉₋₈₄	С _{ед.1984} , руб.	И ₁₉₈₄₋₂₀₁₄	С _{ед.2006} , руб.	К _{дев}	Полная восстановительная стоимость Свосст., руб.	№ Сборника УПВС, таблица
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Нежилое здание	м ³	2 966,6	32,10	1,00	0,80	1,16	29,79	181,931	5 419,50	1,50	24 116 250	33,т.13а

Б.2. Расчет физического износа Объекта 1

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес элемента, в долях	Износ элемента, %	Скорректирован- ный износ элемента, % (ст.2 x ст.3)
1	2	3	4
Фундаменты	0.040	10%	0.4%
Стены и перегородки	0.190	15%	2.9%
Перекрытия	0.220	15%	3.3%
Крыши	0.090	20%	1.8%
Полы	0.080	15%	1.2%
Проемы	0.100	5%	0.5%
Отделочные работы	0.040	10%	0.4%
Внутренние санитарно-технические электротехнические устройства	0.180	15%	2.7%
Прочие работы	0.060	15%	0.9%
ИТОГО:	1.000	X	14.05%
ИТОГО с учетом округления до 1%:	14%		
ИТОГО физический износ, руб.:	2 814 776		

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет стоимости Объектов рыночным подходом

В.1. Расчет стоимости Объекта 1 (нежилое помещение) рыночным подходом

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации		http://irr.ru/real-estate				
Цена предложения, руб		30 778 261	22 000 000	35 500 000	108 207 000	50 500 000
Площадь объекта, м ²	1 146,3	257,0	252,0	680,5	460,0	400,0
Цена предложения, руб/м ²		119 760	87 302	52 168	235 233	126 250
Поправка на уторговывание		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб		101 796	74 206	44 342	199 948	107 313
Дата предложения	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		101 796	74 206	44 342	199 948	107 313
Передаваемые права	Полное право собственности (ППС)	ППС	ППС	ППС	ППС	ППС
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		101 796	74 206	44 342	199 948	107 313
Площадь объекта, м ²	1 146,3	257	252	681	460	400
Корректировка		-10%	-10%	-5%	-5%	-10%
Скорректированная цена, руб		91 616	66 786	42 125	189 950	96 581
Тип объекта	Помещения	помещения	помещения	здание	помещения	помещения
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		91 616	66 786	42 125	189 950	96 581

Назначение объекта (хар-ки)	Торговое	торгово-офисное	торгово-офисное	торговое	торговое	торговое
Корректировка		+2%	+2%	-	-	-
Скорректированная цена, руб		93 449	68 121	42 125	189 950	96 581
Местоположение объекта	г. Москва м.Калужская, ул. Обручева, 55	г. Москва м. Ка- лужская	г. Москва м. Ка- лужская	г. Долгопрудный, ул. Корабельная, д. 5, кирп.	г. Москва м. Новые Черем- ушки	г. Москва м. Беляево
Корректировка		-	-	+105%	-45%	-
Скорректированная цена, руб		93 449	68 121	86 357	104 473	96 581
Техническое состояние объ- екта	Удовлетворитель- ное	Хорошее	Удовлетворитель- ное	Удовлетворитель- ное	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-15%	-	-	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб		79 431	68 121	86 357	88 802	82 094
Отделка	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Высококаче- ственная	Улучшенная
Корректировка		-	-	-	-10%	-
Скорректированная цена, руб		79 431	68 121	86 357	79 922	82 094
Прочее	проходное место	-	-	на участке 14 соток, в собственности	-	-
Корректировка		-15%	-15%	-15%	-20%	-20%
Скорректированная цена, руб		67 517	57 903	73 403	63 937	65 675
Количество корректировок		5	4	3	6	4
Суммарный размер корректи- ровок		-44%	-34%	+41%	-73%	-48%
Абс. суммарный размер		57%	42%	140%	110%	60%

Количество отсутствующих данных		0	0	0	0	0
Корр-ки + Отсутст. данные		5	4	3	6	4
Автoves		2	3	4	1	3
Присвоенный вес		2	3	4	1	3
Средневзвешенное значение стоимости, руб./м ²	66 409					
Стоимость объекта, руб.	76 124 813					

В.2. Расчет стоимости Объекта 2 (нежилое здание) рыночным подходом

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6
Источник информации		http://irr.ru/real-estate	http://irr.ru/real-estate	http://irr.ru/real-estate	http://irr.ru/real-estate
Цена предложения, руб		36 804 222	9 000 000	19 600 000	93 360 000
Площадь объекта, м ²	423,8	300,0	260,0	400,0	778,0
Цена предложения, руб/м ²		122 681	34 615	49 000	120 000
Поправка на уторговывание		-15%	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена, руб		104 279	29 423	41 650	102 000

Дата предложения	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018	июнь 2018
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		104 279	29 423	41 650	102 000
Передаваемые права	Полное право собственности (ППС)	ППС	ПА	ПА	ППС
Корректировка		-	+100%	+100%	-
Скорректированная цена, руб		104 279	58 846	83 300	102 000
Площадь объекта, м²	423,8	300	260	400	778
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		104 279	58 846	83 300	102 000
Тип объекта	Здание	помещения	помещения	помещения	помещения
Корректировка		+10%	+10%	+10%	+10%
Скорректированная цена, руб		114 706	64 731	91 630	112 200
Назначение объекта (хар-ки)	Обществ. питание	торгово-офисное	торгово-офисное	торговое	кафе
Корректировка		-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		114 706	64 731	91 630	112 200
Местоположение объекта	г. Москва м. Коломенская, ул. Коломенская, 7, стр. 2	г. Москва м. Коломенская	г. Москва м. Вар- шавская	г. Москва м. Бра- тиславская	г. Москва м. Бра- тиславская
Корректировка		-	+20%	+20%	+20%
Скорректированная цена, руб		114 706	77 677	109 956	134 640
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-20%	-	-25%	-25%
Скорректированная цена, руб		91 765	77 677	82 467	100 980

руб					
Отделка	Улучшенная	Высококачественная	Улучшенная	Улучшенная	Высококачественная
Корректировка		-25%	-	-	-25%
Скорректированная цена, руб		68 824	77 677	82 467	75 735
Прочее	центр микрорайона				
Корректировка		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб		61 942	69 909	74 220	68 162
Количество корректировок		5	4	5	6
Суммарный размер корректировок		-50%	+102%	+51%	-43%
Абс. суммарный размер		80%	155%	180%	105%
Количество отсутствующих данных		0	0	0	0
Корр-ки + Отсутст. данные		5	4	5	6
Автовес		-2,2	-1,2	-2,2	-3,2
Присвоенный вес		-2,2	-1,2	-2,2	-3,2
Средневзвешенное значение стоимости, руб./м²	68 360				
Стоимость объекта, руб.	28 970 768				

ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Расчет стоимости Объектов доходным подходом

Г.1. Расчет стоимости Объекта 1 доходным подходом (метод дисконтированных потоков денежных средств)

Наименование показателя	Ед. изм.	Периоды расчета					
		I	II	III	IV	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8
Площадь арендуемая	м ²	-	-	1 146,3	1 146,3	1 146,3	1 146,3
Потенциальный валовой доход	руб.	-	3 582 188	14 328 750	15 761 625	17 337 788	19 071 566
Скидка на заполняемость и неуплаты	ед.	-	0,70	0,85	0,90	0,95	0,95
Действительный валовой доход	руб.	-	2 507 531	12 179 438	14 185 463	16 470 898	18 117 988
Затраты на реконструкцию и улучшения	руб.	573 150	-	-	-	-	-
Затраты на рекламу и маркетинг	руб.	-	180 000	-	-	-	-
Затраты на содержание	руб.	350 000	3 150 000	4 200 000	4 620 000	5 082 000	5 590 200
Условно-постоянные расходы	руб.	161 328	1 317 710	1 929 404	1 895 987	1 878 552	1 861 118
<i>Арендная плата за землю</i>	<i>руб.</i>	<i>16 100</i>	<i>16 100</i>	<i>193 197</i>	<i>193 197</i>	<i>193 197</i>	<i>193 197</i>
<i>Налог на имущество</i>	<i>руб.</i>	<i>99 845</i>	<i>894 857</i>	<i>1 198 637</i>	<i>1 170 668</i>	<i>1 158 682</i>	<i>1 146 696</i>
<i>Страхование имущества</i>	<i>руб.</i>	<i>45 384</i>	<i>406 753</i>	<i>537 570</i>	<i>532 122</i>	<i>526 674</i>	<i>521 225</i>
Чистый операционный доход	руб.	-1 084 478	-2 140 179	6 050 034	7 669 475	9 510 346	10 666 670
Налог на прибыль	руб.	-	-	1 210 007	1 533 895	1 902 069	2 133 334
Поток ден. средств после уплаты налогов	руб.	-	-	4 840 027	6 135 580	7 608 277	8 533 336
Непредвиденные расходы	руб.	-	-	266 201	337 457	418 455	469 333
Дисконтируемый поток денежных ср-в	руб.	-1 084 478	-2 140 179	4 573 826	5 798 123	7 189 821	8 064 003
Коэффициент дисконтирования	ед.	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Дисконтный множитель	ед.	0,9964	0,9613	0,8915	0,8178	0,7503	0,7187
Текущая стоимость будущих доходов	руб.	-1 082 646	-1 960 181	4 077 346	4 741 972	5 394 648	-
Реверсия	руб.	-	-	-	-	-	54 331 750
Стоимость объекта, без НДС:	руб.	65 502 889					

Г.2. Расчет стоимости Объекта 2 доходным подходом (метод дисконтированных потоков денежных средств)

Наименование показателя	Ед. изм.	Периоды расчета					
		I	II	III	IV	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8
Площадь арендуемая	м ²	-	-	423,8	423,8	423,8	423,8
Потенциальный валовой доход	руб.	-	1 271 400	5 085 600	5 594 160	6 153 576	6 768 934
Скидка на заполняемость и неуплаты	ед.	-	0,70	0,85	0,90	0,95	0,95
Действительный валовой доход	руб.	-	889 980	4 322 760	5 034 744	5 845 897	6 430 487
Затраты на реконструкцию и улучшения	руб.	211 900	-	-	-	-	-
Затраты на рекламу и маркетинг	руб.	-	162 000	-	-	-	-
Затраты на содержание	руб.	41 667	375 000	500 000	550 000	605 000	665 500
Условно-постоянные расходы	руб.	93 521	781 588	1 118 360	1 098 476	1 088 102	1 077 728
<i>Арендная плата за землю</i>	<i>руб.</i>	<i>7 107</i>	<i>7 107</i>	<i>85 287</i>	<i>85 287</i>	<i>85 287</i>	<i>85 287</i>
<i>Налог на имущество</i>	<i>руб.</i>	<i>59 409</i>	<i>532 455</i>	<i>713 209</i>	<i>696 568</i>	<i>689 436</i>	<i>682 304</i>
<i>Страхование имущества</i>	<i>руб.</i>	<i>27 004</i>	<i>242 025</i>	<i>319 864</i>	<i>316 622</i>	<i>313 380</i>	<i>310 138</i>
Чистый операционный доход	руб.	-347 088	-428 608	2 704 400	3 386 268	4 152 795	4 687 258
Налог на прибыль	руб.	-	-	540 880	677 254	830 559	937 452
Поток ден. средств после уплаты налогов	руб.	-	-	2 163 520	2 709 014	3 322 236	3 749 807
Непредвиденные расходы	руб.	-	-	118 994	148 996	182 723	206 239
Дисконтируемый поток денежных ср-в	руб.	-347 088	-428 608	2 044 527	2 560 018	3 139 513	3 543 567
Коэффициент дисконтирования	ед.	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Дисконтный множитель	ед.	0,9964	0,9613	0,8915	0,8178	0,7503	0,7187
Текущая стоимость будущих доходов	руб.	-346 603	-377 541	1 822 597	2 093 701	2 355 631	-
Реверсия	руб.	-	-	-	-	-	23 875 019
Стоимость объекта, без НДС:	руб.	29 422 804					

ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Аналоги.

Д.1.Аналоги Объекта 1

Продажа

<http://irr.ru/real-estate>

№ п/п	Цена Руб	Фото	Заголовок	Общая площадь
	30 778 261		Продается, класс а, общая площадь: 257 кв.м., метро: Калужская	257
	22 000 000		Продаем нежилое помещение, Херсонская ул., д.7, к.1. 15 минут пешком КАЛУЖСКАЯ М., Каховская, Севастопольская. На 1-м этаже 5-ти этажного жилого дома. 252 кв.м, высота потолков 3.5 м. Имеется 2 отдельных входа. МГТС - 7 линий, интернет, охрана, электричес	252
	35 500 000		Магазин 2-х эт., 680,5 кв.м., подвал 258 кв.м., г. Долгопрудный, ул. Корабельная, д. 5, кирп. на участке 14 соток, в собственности, 35 500 000 руб., торг. ЗАО "Агентство недвижимости Новые Черемушки" , .	680.5
	108 207 000		продажа м. Новые Черемушки торг.помещение 460 кв.м.	460
	50 500 000		продажа Беляево торговое 400кв.м.без комиссии	400

Аренда

<http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/search/>

	Цена Руб	Фото	Заголовок	
	1 878 594		Сдается, общая площадь: 500 кв.м., метро: Проспект Вернадского, адрес: 1 пешком	500
	8 000		Сдается Кафе, общая площадь: 164	164

				кв.м., метро Новые Черемушки, Наметкина ул.	
		30 000		Сдается Кафе, общая площадь: 200 кв.м., метро Новые Черемушки, Профсоюзная ул.	200
		23 000		Сдается Кафе, общая площадь: 350 кв.м., метро Проспект Вернадского, Вернадского пр-т	350
		1 300 000		Сдается, общая площадь: 900 кв.м., метро: Беляево, адрес: 5 Транспортном	900
		690 000		Сдается помещение под кафе, ресторан 220 кв.м.	220
		420 000		М. Коньково, помещение 300кв.м.	300

Д.2.Аналоги Объекта 2

Продажа

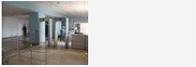
<http://irr.ru/real-estate>

№ п/п	Цена Руб	Фото	Заголовок	Общая площадь
1	36804222		Продается, общая площадь: 300 кв.м., метро: Коломенская	300
2	9000000		Продается, общая площадь: 260 кв.м., метро: Варшавская	260
3	19600000		Продается, общая площадь: 400 кв.м., метро: Братиславская	400
4	93360000		Продается действующий комплекс 778 м2 (кафе, бар, ресторан) в бизнес-центре «Новоданиловский дом» м.Тульская, 5 мин.пешком, с хорошим импортным оборудованием, в великолепном состоянии. Возможна	778

				продажа с арендаторами, есть возможность работы на улице	
--	--	--	--	--	--

Аренда

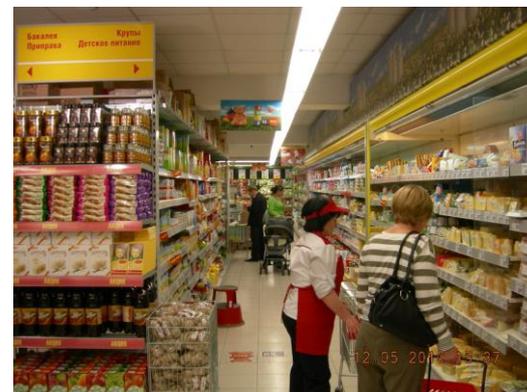
<http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/search/>

	Цена Руб/кв.м в год	Фото	Заголовок	Общая площадь
	12000		Сдается кафе, бары, рестораны, Москва, м. Люблино, 15 мин. пеш., общая площадь - 248	248
	16 600		Сдается кафе, бары, рестораны, Москва, м. Печатники, общая площадь - 360	360
	15 000		Сдается кафе, бары, рестораны, Москва, м. Братиславская, общая площадь - 385	385
	19 500		Сдается, общая площадь: 376 кв.м., метро: коломенская	376
	352 500		Сдается, общая площадь: 470 кв.м., метро: Братиславская	470
	12 000		Сдается Кафе, общая площадь: 500 кв.м., метро Каширская, Каширское шоссе	500

	15 327		Сдается Кафе, общая площадь: 321 кв.м., метро Волгоградский проспект, Волгоградский пр-т	321
	12 000		Сдается Кафе, общая площадь: 1100 кв.м., метро Варшавская, Чонгарский бульв.	1100
	30 000		Сдается Кафе, общая площадь: 286 кв.м., метро Каховская, Симферопольский бульв.	286

ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Фотографии Объектов

Е.1. Объект 1 - нежилое помещение (магазин)





ЕЗ. Объект 2 - Нежилое здание



ПРИЛОЖЕНИЕ Ж. Документы, представленные Заказчиком.

Ж.1. Объект 1

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 14 ОКТ 2010 " г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.05.2010 за № 1793-94167539; Акт приема-передачи от 12.08.2010; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 6 для юридических лиц от 12.08.2010; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.08.2010 № 12-08/19587

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением ООО Управляющая компания "Меркури Капитал траст", 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: Адрес: МОСКВА, ул. ОБРУЧЕВА, д.55А
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 1146,3 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 47391

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 14 ОКТ 2010 " года
сделана запись регистрации № 77-77-12/026/2010-263

Регистратор  КРОВСКАЯ, М. А.

77 АМ № 583300

Ж.2. Объект 2

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Дата выдачи:	08 СЕН 2010 г.
Документы-основания:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.05.2010 за № 11793-94167539; Акт от 17.06.2010 приема-передачи недвижимого имущества от Общества с ограниченной ответственностью "РТМ Центр"; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 29.06.2010 № 12-08/15169
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционный паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением ООО Управляющая компания "Меркури Кэпитал траст", 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:	Адрес: МОСКВА, ул. КОЛОМЕНСКАЯ, д.7, стр.2 Наименование: все здание Назначение: нежилое Площадь: 423,8 кв.м
Кадастровый (или условный) номер:	108624
Существующие ограничения (обременения) права:	ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 08 СЕН 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-12/023/2010-088	
Регистратор	САФИХАНОВА А.С.
	
77 АМ	№ 582688

