



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>

ОТЧЕТ № 1-ТЮР-2019-6

Об оценке справедливой стоимости нежилых помещений, общей площадью 348,80 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6

Дата оценки (дата определения стоимости): 10.06.2019

Дата составления отчета: 12.06.2019

г. Москва, 2019 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНТЕРПРОМТЕКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, http://www.interpromtek.ru



«УТВЕРЖДАЮ»

генеральный директор

Д.В. Мосолкин

«12» июня 2019 г.

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: помещение нежилое площадь: 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292.

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6.

Вид права: собственность.

Собственник объекта оценки: Вещиков Алексей Иванович, дата рождения: 14.02.1970, место рождения: гор. Люберцы Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 049-748-009 97, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 № 610975, выдан 26.04.2016 Отделом УФМС РФ по г. Москве по району Тропарево-Никулино, код подразделения 770-072.

Заказчики работы: АО УК «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки, для заключения договора купли-продажи недвижимого имущества и включения объекта оценки в состав Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный» в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: не выявлены.

Основание для проведения оценки: Задание № 1-ТЮР-2019-6 от 10.06.2019 к Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный».

Дата оценки (дата определения стоимости): 10.06.2019.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 10.06.2019.

Период проведения работ по оценке: 10.06.2019 – 12.06.2019 гг.

Дата составления отчета: 12.06.2019.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2019-6.

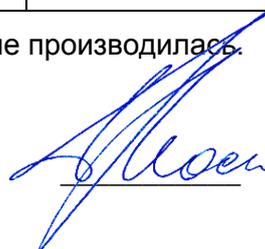
Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки:

№ п/п	Вид активов	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292	348,80	23 786 130,41	20 157 737,64

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик,
Член НП «Палата судебных экспертов»
член СРО РОО
Степень участия в проекте: проведение расчетов,
составление заключения


Мосолкин Д.В.

СОДЕРЖАНИЕ

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	2
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	10
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	11
1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	13
1.8. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	14
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	15
2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ	17
2.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО АНАЛИЗУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	18
2.5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	18
3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. ОБЗОР ЭКОНОМИКИ МОСКВЫ В 2018 ГОДУ	20
3.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ В 2019 ГОДУ	27
3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	35
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	36
4.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА	36
4.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	36
4.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	37
4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	43
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	50
5.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	51
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
1. Правовая информация	53
2. Методическая информация	53
3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..	83

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Помещение нежилое площадь: 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292.
Объект оценки	Помещение нежилое площадь: 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292.
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
о имущественных правах	Вещиков Алексей Иванович, дата рождения: 14.02.1970, место рождения: гор. Люберцы Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 049-748-009 97, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 № 610975, выдан 26.04.2016 Отделом УФМС РФ по г. Москве по району Тропарево-Никулино, код подразделения 770-072. Источник: Выписка из ЕГРН.
об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано.
о физических свойствах объекта оценки	Описание объекта оценки приведено в таблице 2.1.-1 настоящего Отчета. Источник: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Выписка из ЕГРН. ✓ Технические паспорта БТИ. ✓ Технический отчет по коммуникациям. ✓ поэтажный план.
об износе	Физический износ по сроку службы 45%.
об устареваниях	Физический износ по сроку службы 45%.
Текущее использование	На дату проведения оценки, оцениваемые помещения не используется.
<p>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</p> <p>В ходе выполнения оценочного задания (на основании Договора на оказание услуг по оценке работа включала установление количественных и качественных характеристик объекта, анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки, анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, выбор методологии проведения оценки, расчет справедливой стоимости объекта оценки, составление настоящего Отчета.</p> <p>Согласно ФСО № 1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.</p> <p>Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.</p> <p>Согласно ФСО № 3: «В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов».</p> <p>В процессе работы оценщик, руководствуясь методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой стоимости объекта оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.</p>	
Доходный подход	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Затратный подход	Не применялся. Обоснованные причины в отказе, содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Сравнительный подход	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.):</i>	
Результат оценки затратным подходом, руб. с учетом НДС	Не применялся
Результат оценки доходным подходом, руб. с учетом НДС	22 919 774,82
Результат оценки сравнительным подходом, руб. с учетом НДС	24 652 486,00
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	23 786 130,41
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС	20 157 737,64

1.2. Задание на оценку

Заказчик оценки	Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.
Объект оценки	Помещение нежилое площадь: 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292.
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение справедливой стоимости объекта оценки, для заключения договора купли-продажи недвижимого имущества и включения объекта оценки в состав Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный» в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.
Определение вида оцениваемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – 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).
Дата оценки	10.06.2019
Срок проведения оценки	Срок проведения оценки составляет 10 (Десять) рабочих дней.
Используемые в Отчете стандарты оценки	Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS); Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.

	<p>Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО):</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки; ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке; ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.
Перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке	Помещение нежилое площадь: 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным. 3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. 4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 6. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете. 8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. 9. Оценщику не требуется предстать перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда. 10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций. 11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет,

	<p>данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.</p> <p>14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.</p>
<p>Форма Отчета и объем исследования</p>	<p>Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ основные факты и выводы; ✓ задание на оценку; ✓ сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; ✓ допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; ✓ применяемые стандарты оценочной деятельности ✓ описание объекта оценки; ✓ анализ рынка объекта оценки; ✓ описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; ✓ согласование результатов.
<p>Специалист (Оценщик), осуществляющий оценку Объекта оценки</p>	<p>Мосолкин Дмитрий Вячеславович Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413; Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008262-1 от 29.03.2018. Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 180F0B40R4767 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2018 г. по 04 декабря 2019 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 18 лет.</p>
<p>Сведения об обязательном страховании</p>	<p>Закрытое Акционерное Общество «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг»</p>

гражданской ответственности Оценщиков	Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 1686LB40R3689 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 24 сентября 2018 г. по 23 сентября 2019 г; страховая сумма 5 000 000 рублей.
--	--

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки (организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН, Место нахождения	АО УК «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.
Сведения об Оценщике	<p>Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 9701082015, КПП 770101001, Р/с 40702810538290112688 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1177746696060 от 13.01.2018.</p> <p>Сведения об Оценщиках.</p> <p>При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал:</p> <p>Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Мосолкин Дмитрий Вячеславович.</p> <p>Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413;</p> <p>Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013.</p> <p>Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008262-1 от 29.03.2018.</p> <p>Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 180F0B40R4767 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2018 г. по 04 декабря 2019 г; страховая сумма 5 000 000 рублей.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 18 лет.</p> <p>Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д.46, стр.1.</p> <p>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и	Иные специалисты не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка справедливой стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.
8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.

14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
3. Свод стандартов оценки ССО РОО-2015:
 - ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 - ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки;
 - ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке;
 - ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.

1.6. Используемая терминология

№ п/п	Термины и определения	Источник
1.	<p>Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i>.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5</p>
2.	<p>Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4</p>

№ п/п	Термины и определения	Источник
3.	<p>Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5</p>
4.	<p>Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2</p>
5.	<p>Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – 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).</p>	<p>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)</p>
6.	<p>Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11</p>
7.	<p>Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3</p>
8.	<p>Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1</p>

№ п/п	Термины и определения	Источник
9.	Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2
10.	Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3
11.	Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке , применяя экономический принцип замещения , в котором используются рыночные данные.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2
12.	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.	ФСО № 1, пункт 15
13.	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 13
14.	Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	ФСО № 1, пункт 14
15.	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	ФСО № 1, пункт 6
16.	Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
17.	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка справедливой стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. Изучение и анализ документов об объекте оценки.
2. Визуальное освидетельствование объекта оценки.
3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы,

Отчет № 1-ТЮР-2019-6 об оценке справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2019 г.

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 объектам.
5. *Применение стандартных процедур расчета справедливой стоимости объекта.*
6. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) справедливой стоимости объекта.

1.8. Положение об ответственности

Настоящий Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщик, принимавший участие в выполнении настоящего Отчета, является членом саморегулируемой организации оценщиков, и полностью соответствует профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. № 37.

Оценщик,
Член НП «Палата судебных экспертов»
член СРО РОО
Степень участия в проекте: проведение расчетов,
составление заключения


Мосолкин Д.В.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- ✓ количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- ✓ данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- ✓ количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- ✓ информация о текущем использовании объекта оценки;
- ✓ другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

2.1. Общая характеристика объекта оценки

Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение, общей площадью 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292.

Помещение расположено в подвале здания.

Год строительства – 1965.

Коммуникации: все центральные коммуникации.

Право на земельный участок – не оформлено.

Таблица 2.1-1. Анализ местоположения

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Объект оценки расположен в СВАО г. Москвы.
2. ПОЛНОТА ЗАСТРОЙКИ	Высокая.
Описание непосредственного окружения	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой, торговой и административной застройкой.
Транспортная доступность	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшая станция метро от оцениваемых помещений - «Савеловская» (280 м.)
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА.	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте, а также общественным транспортом (трамвай).
Состояние окружающей среды	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ШУМА	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Высокая
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ:	
<ul style="list-style-type: none"> • ОЗЕЛЕНЕНИЕ • ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ • АВТОСТОЯНКИ 	<ul style="list-style-type: none"> Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Возможность парковки у здания ограничена.
Основные выводы	

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
1. Использование помещений в качестве торгово-офисных выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения индивидуальных владельцев автотранспорта и общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения торгово-офисного здания.	

Схема 2.1-1. Расположение объекта оценки на карте г. Москвы

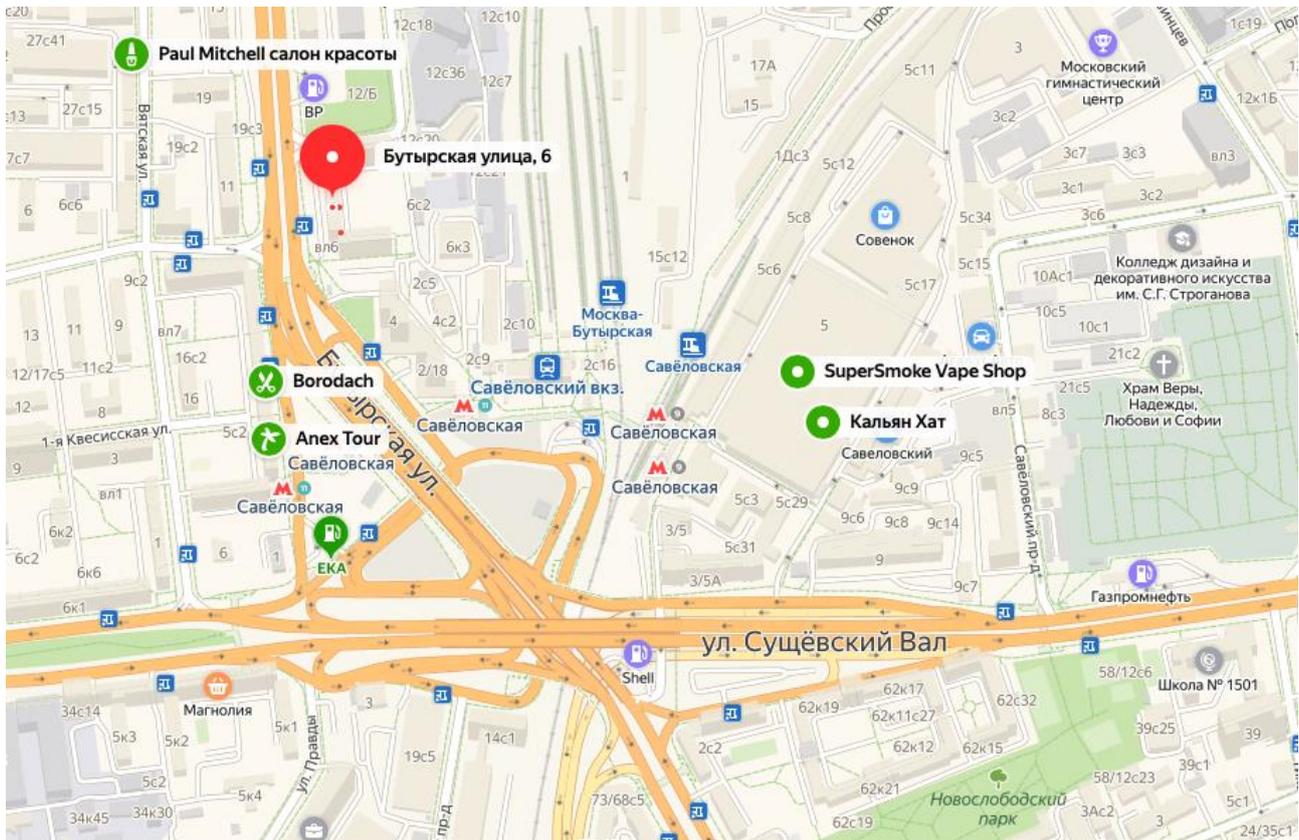
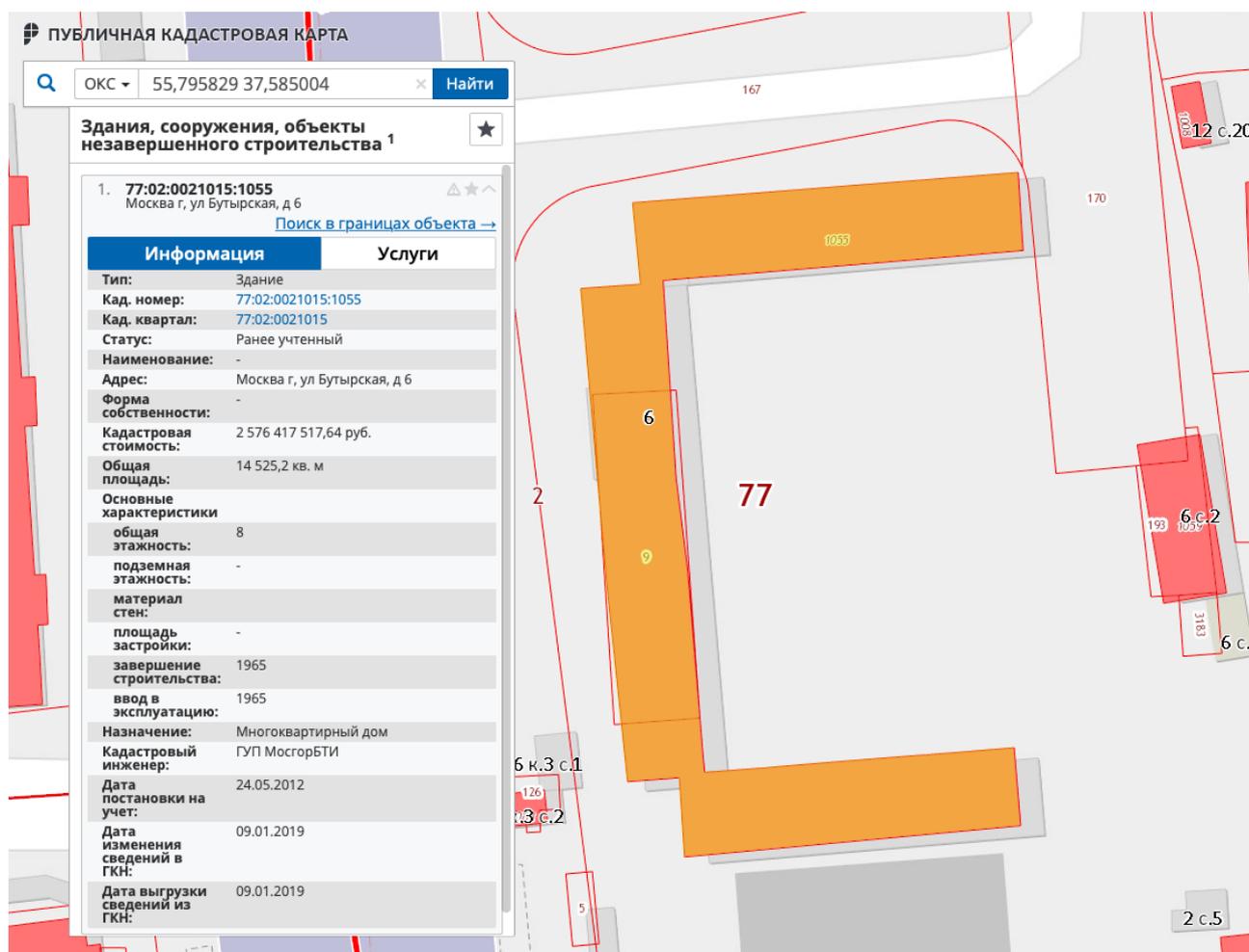


Схема 2.1-2. Расположение здание, в котором расположены оцениваемые помещения на карте г. Москвы



2.2. Описание юридических прав

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемый объект принадлежит на правах собственности, что подтверждено выпиской из ЕГРН.
2. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

2.3. Заключение по анализу объекта оценки

Все недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке и, как следствие, пригодно для целей, указанных в настоящем Отчете.

2.4. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Анализ достаточности и достоверности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Использованная при расчетах справедливой стоимости информация является достоверной, данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщиком произведена проверка используемых в расчетах данных, и он подтверждает, что вся используемая информация точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими справедливой стоимости.

2.5. Процесс оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация

3.5. Проверка достоверности информации

3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования

4.2. Физическая осуществимость

4.3. Экономическая целесообразность

4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет справедливой стоимости объекта

5.1. Описание процедуры оценки

5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.

5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов

5.4. Определение справедливой стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости

6.2. Выведение итоговой величины справедливой стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Обзор экономики Москвы в 2018 году

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.12.2018)	7,75%
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.	+0,25 п.п.
Общий объем инвестиций за 4Q 2018 г., в том числе:	2 316 млн. USD (154 320 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.	+201% (+205%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2018 г.	2 004 млн. USD (133 539 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.	+251% (+257%) ↑
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2018г.	312 млн. USD (20 781 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.	+56% (+58%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.	0 п.п.

Общая макроэкономическая ситуация

На фоне увеличения мировой добычи нефти и нестабильности финансовых рынков, в 4Q 2018 нефть Brent потеряла 40% своей стоимости и снизилась до уровня в 52-53 \$/баррель в конце декабря. **Общее снижение нефтяных котировок марки Brent за 2018 год составило 19,5%.**

Негативная динамика цен на энергоресурсы в сочетании с санкциями по отношению к России лишили поддержки рубль, который за 2018 год упал к доллару на 17,5%, до 69,8 руб./\$, к евро – на 13,4%, до 79,9 руб./€.

ЦБ РФ дважды за год повышал ключевую ставку, чтобы избежать скачка инфляции, которая с начала года составила 4,3% (верхняя граница целевого уровня 4-4,3%).

Динамика курса доллара и цен на нефть



Общая макроэкономическая ситуация

По итогам 2018 года, инфляция в Москве составила 4,3% (аналогично общероссийскому уровню). В 2017г. инфляция в столице составляла 3,8%.

По итогам января-ноября 2018 ИПП вырос на 9,1% по сравнению с январем-ноябрем 2017г. и составил 109,1%. Рост достигнут благодаря высоким показателям 1-2Q 2018 г. и низкой базе 2017 г.

Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Москвы (по полному кругу хозяйствующих субъектов) в январе-сентябре 2018г. составил 1232,2 млрд руб., рост +5,6% к уровню января-сентября 2017г. (после роста на 4,8% в годовом выражении в январе-июне 2018 и роста на 0,4% в январе-марте 2018).

73% (+4пп. к 1-3 кв. 2017г.) инвестиций составил частный предпринимательский капитал. На Москву приходится 12% инвестиций в основной капитал, осуществляемых в России.

По данным Центрального таможенного управления, **внешнеторговый оборот Москвы за 9 месяцев 2018 г. увеличился на 25%** по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. и составил в текущих ценах **220 млрд. USD**, в том числе экспорт – 144 млрд. USD, (+34,8% к аналогичному периоду 2017 г.), импорт – 76 млрд. USD (+9,8% к аналогичному периоду 2017 г.)

В структуре экспорта по-прежнему преобладают (88%) минеральные продукты, импорта – продукция химической промышленности (22%) и машины, оборудование (47%).

Индекс потребительских цен за январь-декабрь



Индекс промышленного производства за январь-ноябрь



Итоги внешней торговли Москвы за янв.-июнь (млрд. долл. США)



Индикаторы инвестиционного рынка

В 4Q 2018 г. рост инвестиций в недвижимое имущество Москвы компенсировал слабые итоги 1-3Q 2018г. **Общий объем инвестиций** в 4Q 2018г. составил **154,3 млрд RUB (2,3 млрд USD)**, что на **37% в RUB (+28% в USD)** выше суммарного объема за 1-3Q 2018 г.

- **Объем вложений в коммерческую недвижимость в 4Q 2018 г. достиг 133,5 млрд RUB (2 млрд USD), +257% в RUB и +251 в USD к 3Q 2018 г.**

- **Офисы (71%):** Сбербанк стал владельцем БЦ «Суворов Плаза» (класс А) за 60 млрд. RUB, МТС купила БЦ «Декарт» (класс В+) за 4,2 млрд. RUB. ПАО «Ростелеком» продал здания Центрального телеграфа за 2 млрд. RUB.

- **Торговля (22%):** киргизский фонд KLS Eurasia Venture Fund приобрел ТРК «Ривьера» за 20 млрд RUB.

- **Склады (6%):** ООО «Гиперглобус» купил 49,5 тыс. кв.м в «Логотром Медведково» за 2,2 млрд. RUB, компания PLT приобрела 43 тыс. кв.м в «PNK Северное Шереметьево» за 2 млрд. RUB.

- **Жилье (< 1%):** «Дом.РФ» приобрела для сдачи в аренду корпус в ЖК «Октябрьское Поле» (147 квартир) за 1,2 млрд. руб.

- **Объем инвестиций в земельные участки в 4Q 2018 г. составил 20,8 млрд. RUB (0,3 млрд. USD), +58% в RUB и +56% в USD к 3Q 2018 г.**

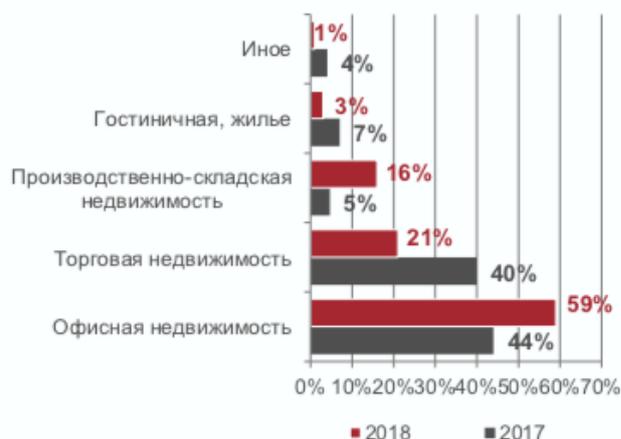
«Яндекс» приобрел участок под отелем «Корстон» для организации штаб-квартиры: 4 га за 145 млн USD без НДС (с НДС ≈11 млрд. RUB). Продан имущественный комплекс Минобороны РФ на Садовнической ул. 62 (1,36 га и 13 зданий площадью 7886 кв.м) за 2,4 млрд. RUB.

- **Иностранные инвестиции - 16%.**
- **Ставки капитализации по итогам 4Q 2018:** офисы - 10,5%, торговля – 11%, склады – 12,5%.

Объем инвестиций, млн. руб.



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы



Динамика ставок капитализации



Выводы

За последние три месяца 2018г. из-за нарушения членами ОПЕК+ своих обязательств по сокращению добычи в результате угрозы санкций США в отношении Ирана, укрепления позиций США на рынке нефти, повышения ставки ФРС и торговых войн США с Китаем, **цены на нефть Brent упали на 40% до уровня в 52-53 \$/баррель.**

Рубль в декабре 2018г. ослаб до уровня 2016г. и вошел в новый диапазон 67-70 руб./\$ и 78-80 руб./€, снижение к валютам за год составило, соответственно, 17,5% и 13,4%.

Учитывая снижение цен на нефть и возобновившееся давление на цены валют, потенциал укрепления рубля в среднесрочной перспективе выглядит ограниченным.

На фоне прогнозов ускорения инфляции до 5 – 5,5%, ЦБ РФ, вероятно, продолжит политику повышения ключевой ставки.

ИТОГИ 2018 ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ МОСКВЫ:

В Москве основные экономические показатели, такие как ИПП, объем инвестиций в основной капитал, инфляция, были близки к максимальным. Однако рынок инвестиций в недвижимость замедлился из-за волатильности на фондовых рынках и напряженной геополитической ситуации.

- **Снижение общего объема инвестиций.** Объем инвестиций в недвижимость Москвы за 2018г. сократился по сравнению с 2017г. на -14% в RUB (-23% в USD) и составил 267 млрд. RUB (4,1 млрд. USD).
- **Рост инвестиционной активности в отдельных сегментах.** Лидером роста в 2018г. стал производственно-складской сегмент, который увеличился на +148% в RUB (+130% в USD). Также наиболее востребованным стал офисный сегмент, его рост составил +14% в RUB (+1% в USD).
- **Рост активности зарубежных инвесторов.** Иностранные инвестиции за 2018 г. составили около 40,4 млрд. RUB, что в 2,3 раза выше аналогичного показателя 2017 г.
- **Доля Москвы в общем объеме инвестиций в РФ снизилась с 80% в 2017г. до 56% в 2018г.**

В 2019 году прогноз оживления инвестиционной активности остается умеренным из-за неопределенности общеэкономических условий.

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
БЦ «Суворов плаза», класс А (на ул. Кульнева в ММДЦ «Москва-Сити»)	АО «Международный центр»	Сбербанк	160 000	60 000	В погашение задолженности.
БЦ «Декарт», класс В+ (пр. Андропова, 18, корпус 9)	АО «Московский бизнес инкубатор»	МТС	30 895	4 200	--
здания Центрального телеграфа (Никитский пер.)	«Ростелеком»	ООО «Первый»	12 000	2 000	--
Офисы в БЦ "Фили гранд" (Береговой проезд, д. 5)	MR Group	Российско- германская внешнеторговая палата (РГВТП)	1 000	276	--
Административное здание (Дмитровское шоссе, д. 85)	--	«РИОТЭКС»	18 500	900	--
2 администр. здания (ул. Большая Татарская, д. 46, с. 1 / ул. Бахрушина, д. 9, с. 1)	ПАО «МОЭК»	ООО «Альянс».	3 880	776	--
пятый корпус бизнес-центра «Дорохофф» (Очаковское шоссе 28)	--	«Клиника Москворечье»	4 700	400	--
БЦ Ducat II (ул. Гашека)	Blackstone	Американский фонд Hines	14 300	400	--
Торговая недвижимость					
ТРК Ривьера (Автозаводская ул.)	Компания «Хорус»	фонд KLS Eurasia Venture Fund (Киргизия)	298 000	20 000	--
Гостиничная, жилая недвижимость					
корпус в ЖК Октябрьское Поле (147 кв.) (ул. Берзарина)	«РГ-девелопмент»	«Дом.РФ»	7 800	1 200	Для сдачи в аренду.
Гостиница Holiday Inn Moscow Vinogradovo (в 4 км от МКАД по Дмитровскому шоссе)	АО «Отель Виноградово»	Amtel Properties	н/д	450	--

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<i>Производственно-складская недвижимость</i>					
складские помещения «Логопром Медведково» (Полярная ул.)	Холдинг «Логопром»	ООО «Гиперглобус» («дочка» немецкой сети гипермаркетов Globus)	49 500	2 228	--
склад в «РНК Северное Шереметьево»	«Верный»	Professional Logistics Technologies (PLT)	43 000	2 064	--
<i>Земельные участки (ЗУ)</i>					
Имущественный комплекс Минобороны России (1,36 га и 13 зданий площадью 7886 кв.м) (Садовническая ул. 62 с.5)	--	ООО «Ситизен»	13 600	2 400	предположительно апарт-отель
ЗУ (отель Корстон) (ул. Косыгина, 15)	--	Яндекс	40 000	10 760	под штаб-квартиру 100–120 тыс. кв.м
ЗУ (на Барвихинской ул.)	--	«Тройка РЭД»	9 799	482	Под жилье бизнес- класса 21,4 тыс. кв. м
ЗУ ОАО «Московский завод «ЭЛЕКТРОЦИТ (ул. Горбунова, 12к2)	--	ООО "Инвест- Менеджмент"	115 971	1 000	Под жилье.
ЗУ (Нижегородская ул.)	--	Glorax Development	--	558	Под жилье комфорт-класса 32 тыс. кв.м.
парфюмерная фабрика Свобода (Вятская ул.)	--	Ingrad	--	3 692	Под жилье 293,3 тыс. кв.м.
проект ЖК на Михалковской ул.	НПФ Благосостояние	Группа ПИК	--	1 890	Под лофт-комплекс на 90 000 кв. м.

Динамика макроэкономических показателей 2018 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.)

период		факт/ динамика	ВРП (прогноз, млрд. руб)	Инфляция	индекс промышлен- ного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Москвы
2017	4Q	факт	15 285	3,8%	100,9%	1972,3 млрд. руб.	247,2 млрд. USD
		динамика	102,0*	-38,7%	+0,7 пп.	112,8	+27%
2018	1Q	факт	15 846	1%	120,3%	290,7 млрд. руб.	71,6 млрд. USD
		динамика	102,1*	-28,6%	+36,5 пп.	100,4	28,9%
	2Q	факт	15 846	2,6%	119,2%	723 млрд. руб.	145,5 млрд. USD
		динамика	0	-21%	+21,1 пп.	104,8	+33,4%
	3Q	факт	15 846	2,8%	109,6%	1 232,2 млрд. руб.	220,0 млрд. USD
		динамика	0	0	+10,2 пп.	105,6	+25%
	4Q	факт	16 265	4,3%	109,1%	--	--
		динамика	102,1*	+13,2%	+8,2 пп.	--	--

*В сопоставимых ценах

Движение рынков в 2017-2018 гг. (по сравнению с предыдущим кварталом)

Пери- од	факт/ динамика	общий объем инвести- ций	объем инвестиций в коммерческую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключевая ставка	ставки капитализации, %			
						офисная недвижи- мость	торговая недвижи- мость	складская недвижи- мость	
2017	4Q	факт	\$ 2 369 млн.	\$ 2 214 млн.	\$ 155 млн.	7,75%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+147%	+423%	-71%	-0,75 п.п.	-2,7%	-0,9%	-1,6%
2018	1Q	факт	\$ 524 млн.	\$ 429 млн.	\$ 95 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	-78%	-81%	-39%	-0,5 п.п.	0%	0%	0%
	2Q	факт	\$ 527 млн.	\$ 398 млн.	\$ 129 млн.	7,25%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+1%	-7%	+36%	0 п.п.	0%	0%	0%
	3Q	факт	\$ 770 млн.	\$ 570 млн.	\$ 200 млн.	7,5%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+46%	+43%	+55%	+0,25 п.п.	0%	0%	0%
	4Q	факт	\$ 2 316 млн.	\$ 2 004 млн.	\$ 312 млн.	7,75%	10,5%	11%	12,5%
		динамика	+201%	+251%	+56%	+0,25 п.п.	0%	0%	0%

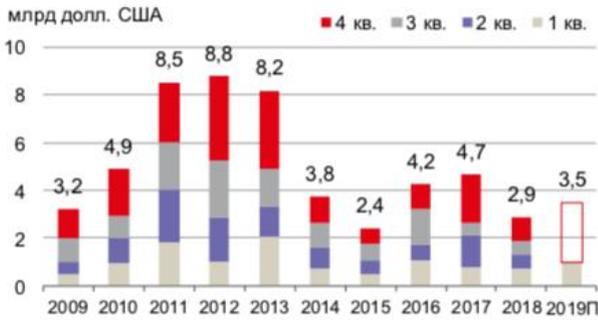
Анализ составлен по материалам сайта: <https://investmoscow.ru/>

3.2. Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы в 2019 году

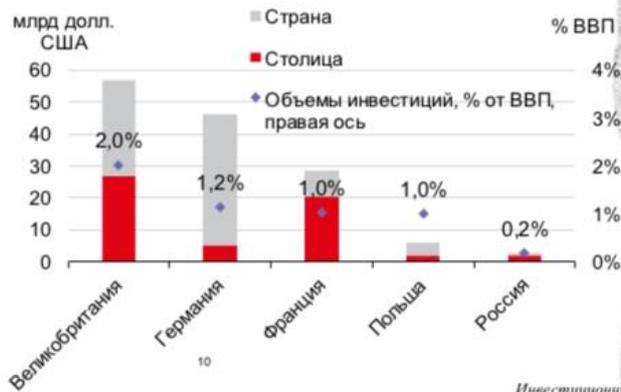
Объем инвестиций в недвижимость

увеличился на 32% г/г в 1 кв. 2019 года

Динамика объемов инвестиций*



Объем инвестиций: сравнение с Европой, 2018



* Инвестиционные сделки, исключая СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.
Источники: JLL, Oxford Economics

Инвестиционный обзор России, 1 квартал 2019

979
млрд долл.
объем
инвестиций
(1 кв. 2019)

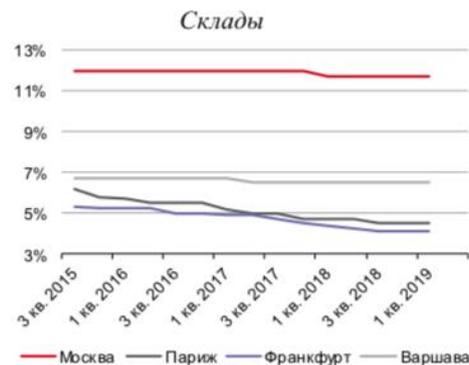
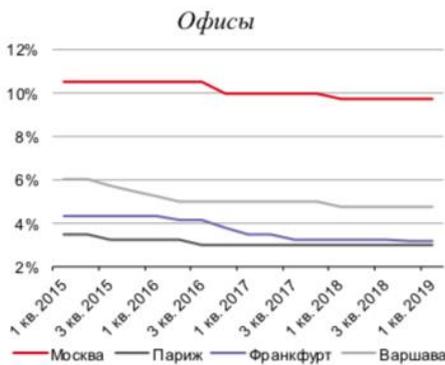
77%
доля Москвы
(1 кв. 2019)

23%
доля Петербурга
(1 кв. 2019)



Минимальные ставки капитализации

Сравнение с Европой



8,75-10,25%
минимальные
доходности
офисов Москвы

8,75-10,25%
минимальные
доходности
ТЦ Москвы

10,75-12,25%
минимальные
доходности
складов Москвы



Структура инвестиций

По секторам и источникам капитала



PPF Real Estate приобрела ТЦ «Невский Центр» в Санкт-Петербурге

28%
доля иностранного капитала (2018)

Доля инвестиций по секторам, 2015–2018 (Россия – внутренняя диаграмма, EMEA – внешняя)

20%
доля иностранного капитала (1 кв. 2019)

Доля инвестиций по секторам в России, 1 кв. 2019

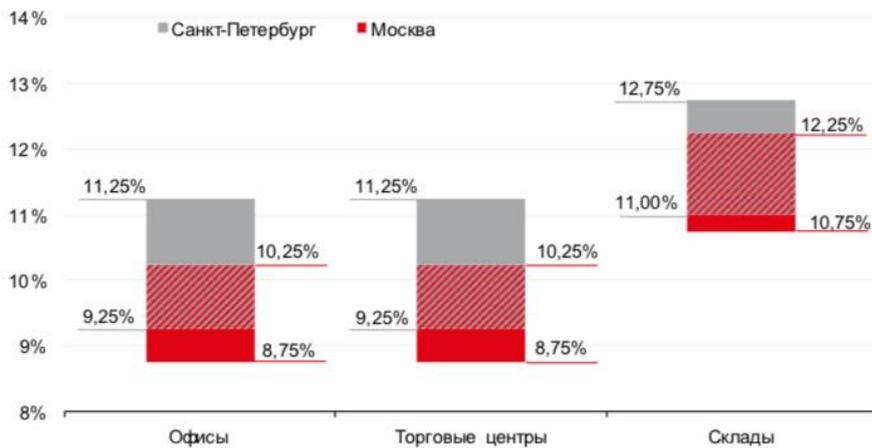


Источник: JLL

Инвестиционный обзор России, 1 квартал 2019

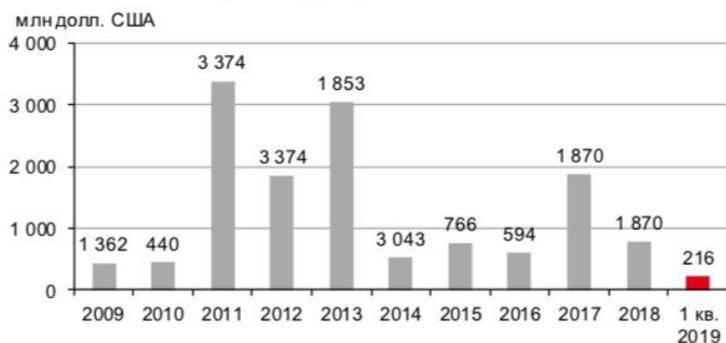
Ставки капитализации в Москве и Санкт-Петербурге

Ставки капитализации складских помещений в Санкт-Петербурге снизились в 1 кв. 2019



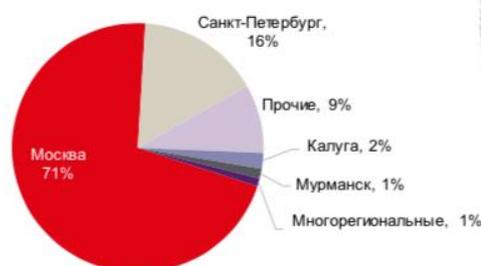
Инвестиции в торговую недвижимость

Инвестиции в торговую недвижимость



-13%
рост объема
инвестиций
в торговую
недвижимость, *г/г*
(1 кв. 2019)

Инвестиции по городам, 2018 - 1 кв. 2019



Основные показатели рынка ритейла

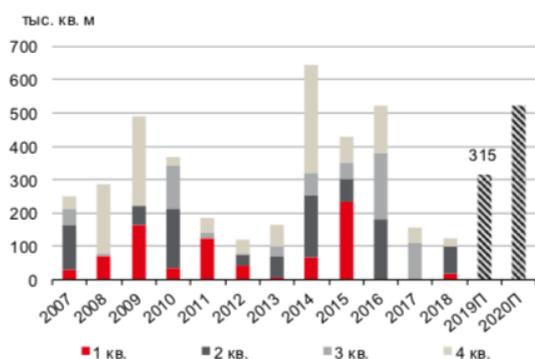
В 1 кв. 2019 не было введено ни одного торгового центра



Баланс рынка торговых площадей

Доля свободных площадей достигла минимума за пять лет

Ввод торговых площадей в Москве



Объем предложения и доля вакантных площадей



Крупнейшие ТЦ 2019:

Саларис (105 000 кв. м)
Остров Мечты (65 000 кв. м)
Novaya Riga Outlet Village
(38 000 кв. м)
ТПУ «Рассказовка»
(18 600 кв. м)

Крупнейшие ТЦ 2020:

РИО Мытищи (144 000 кв. м)
Павелецкая Плаза
(33 000 кв. м)
София (30 500 кв. м)
Ботаника Молл
(30 000 кв. м)

Источник: JLL

- В 1 кв. 2019 года не было введено ни одного качественного торгового центра.
- Вакантность снизилась до 4,3%, что является самым низким уровнем с середины 2014 года.
- На 2019 год заявлено 315 тыс. кв. м торговых площадей, что в 2,6 раз превышает ввод 2018 года.
- К концу 2019 года с учетом ожидаемого ввода торговых площадей уровень вакантности вырастет до 5,1%.

0
кв. м

объем ввода
(1 кв. 2019)

4,3%

вакантность
(1 кв. 2019)

411 кв. м

насыщенность
на 1 000 жителей
(1 кв. 2019)

JLL

Обзор рынка торговой недвижимости Москвы, 1 квартал 2019

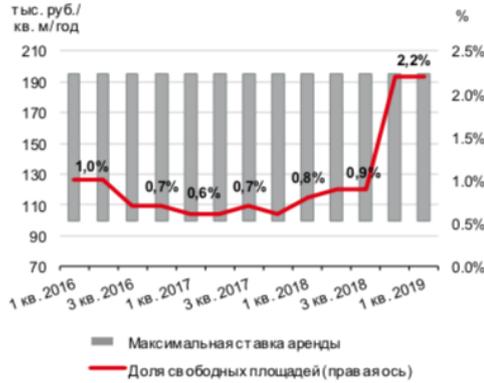
Ставки аренды и свободные площади

Средние ставки аренды в торговых центрах стабильны

Доля свободных площадей и средняя ставка аренды



Доля свободных площадей и ставка аренды в ключевых торговых центрах



- В наиболее коммерчески успешных торговых центрах Москвы ставки аренды для помещений площадью 100 кв. м на первом этаже торговой галереи составляют от 100 до 195 тыс. руб./кв. м/год.
- Доля свободных площадей в ключевых ТЦ осталась на уровне 2,2%, что в основном вызвано освобождением площадей, до конца 2018 года занимаемых магазином «Стокманн» в ТЦ «Метрополис». К концу 2019 года мы ожидаем возвращения уровня вакансии на прежний уровень – около 1%.

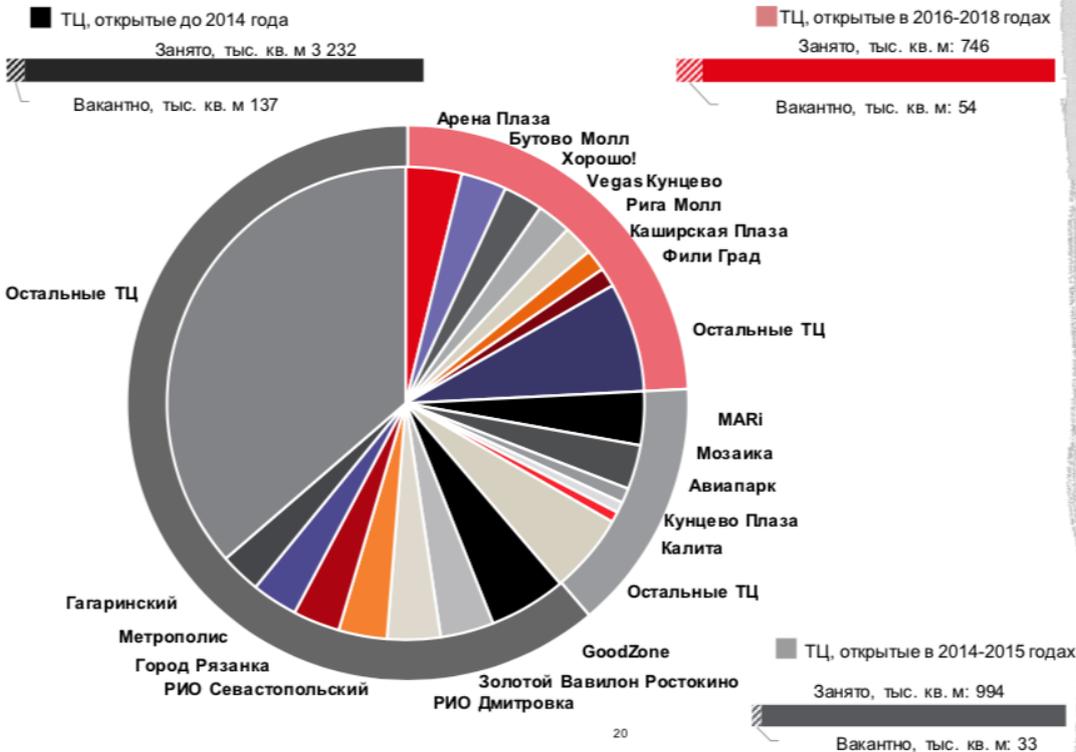
22 - 74 тыс. руб.
средняя ставка аренды
(1 кв. 2019)

100 - 195 тыс. руб.
максимальная ставка аренды
(1 кв. 2019)

2,2%
уровень вакансии в ключевых ТЦ
(1 кв. 2019)

Свободные площади в ТЦ Москвы

Новые торговые центры открываются с высоким уровнем заповняемости



4,1%
ТЦ, открытые до 2014 года

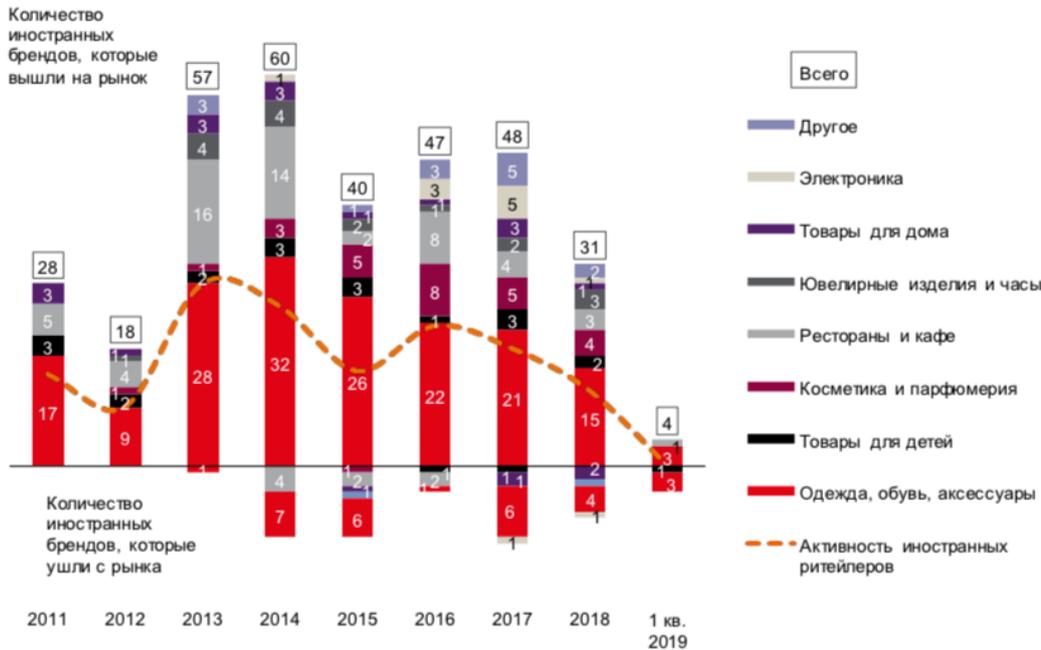
3,2%
ТЦ, открытые в 2014-2015 годах

6,8%
ТЦ, открытые в 2016-2018 годах



Активность иностранных ритейлеров

В 1 кв. 2019 года 4 международных бренда вышли на российский рынок



4
новых
ритейлера
(1 кв. 2019)

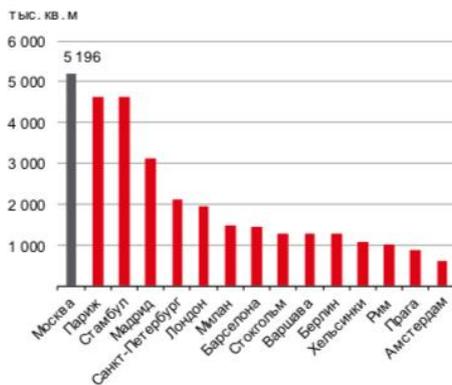
75%
новичков – премиум
и люкс бренды

4
бренда
покинуло рынок
(1 кв. 2019)

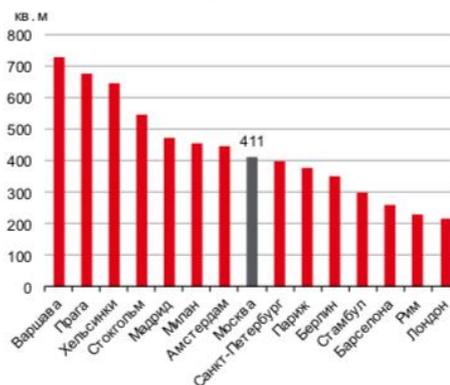
Международное сравнение

Высокий прирост торговых площадей в 2014-2016 годах поднял Москву на 1-е место по предложению среди городов Европы

Общий объем торговых площадей



Объем торговых площадей на 1 000 жителей



- Показатель насыщенности снизился в столице по причине отсутствия ввода качественных торговых площадей в 1 кв. 2019 и увеличения размера населения Москвы.

1 место
по предложению

Основные показатели рынка ритейла

Предложение	1 кв. 2018	1 кв. 2019	2019П
Общая арендуемая площадь качественных торговых центров*, кв. м	5 174 050	5 196 125	5 511 514
Объем качественных площадей в ТЦ на 1 000 жителей**, кв. м	414	411	438
Ввод новых площадей*, кв. м	18 800	0	315 389
Количество качественных торговых центров*	123	125	138

Баланс рынка			
Максимальная ставка аренды в торговых центрах**, руб./кв. м/год	100 000 – 195 000	100 000 – 195 000	100 000 – 195 000
Средняя ставка аренды в торговых центрах**, руб./кв. м/год	22 000 – 74 000	22 000 – 74 000	22 000 – 74 000
Диапазон минимальных ставок доходности	8,75 – 10,25%	8,75 – 10,25%	8,75 – 10,25%
Общая доля свободных площадей в торговых центрах	6,0%	4,3%	5,1%
Доля свободных площадей в ключевых торговых центрах***	0,8%	2,2%	1,0%

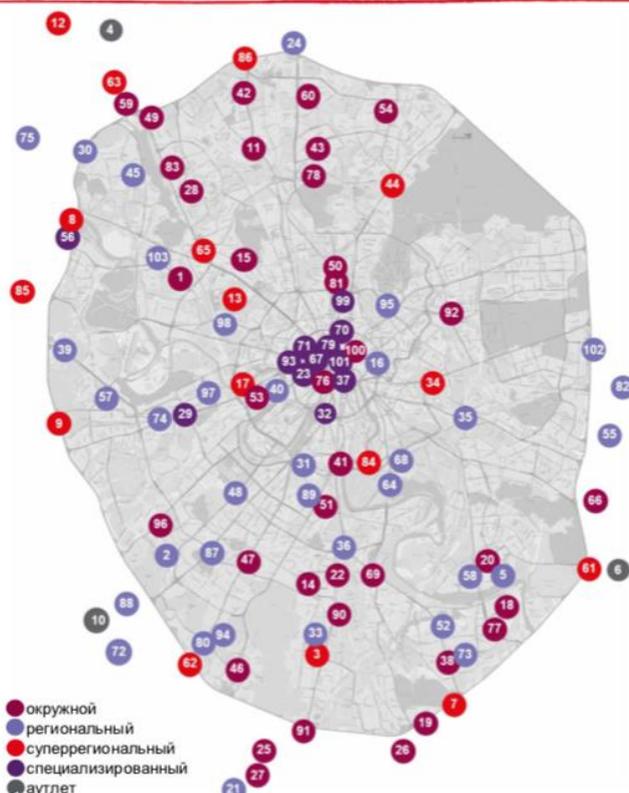
* Данные регулярно пересматриваются на основе оценки качества существующих торговых центров.

** Ставки приводятся для стандартного магазина арендуемой площадью 100 кв. м, расположенного на первом этаже торговой галереи. Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов. В отдельных случаях регистрируются более высокие ставки, превышающие рыночный уровень.

*** Рассчитано на основе данных коммерчески успешных ТЦ (с высокими показателями посещаемости и конверсии).



Ключевые торговые центры Москвы



#	Название	GLA, кв. м	#	Название	GLA, кв. м
1	5 Авеню	21 370	53	Киевский	20 000
2	Avenue South-West	45 300	54	Клен	23 100
3	Columbus	160 500	55	Косино Парк	39 000
4	Fashion House Outlet Centre	20 000	56	Крокус Сити Молл	32 824
5	MARi	46 300	57	Кунцево Плаза	62 600
6	Outlet Village Белая Дача	36 200	58	Л-153	43 469
7	Vegas	145 000	59	Лига	27 200
8	Vegas Крокус Сити	116 713	60	Маркос Молл	22 000
9	Vegas Кунцево	113 402	61	МЕГА Белая Дача	222 000
10	Vnukovo Outlet Village	28 237	62	МЕГА Теплый Стан	155 000
11	XL	22 000	63	МЕГА Химки	175 000
12	Зеленопарк	110 000	64	Мегаполис	44 000
13	Авиапарк	228 500	65	Метрополис	120 200
14	Азовский	16 245	66	Миля	18 765
15	Арена Плаза	17 000	67	Модный Сезон	21 000
16	Атриум	37 024	68	Мозаика	68 000
17	АФимолт Сити	107 208	69	Москворечье	16 500
18	Браво!	21 000	70	Неглинная Плаза	14 000
19	Бренд Сити	26 000	71	Новинский пассаж	10 711
20	БУМ	20 000	72	Новомосковский	50 000
21	Булгово Молл	54 920	73	Облака	40 700
22	Варшавский	15 000	74	Океания	60 000
23	Весна	5 700	75	Отрада	59 500
24	Весна Алтуфьево	56 000	76	Охотный рид	30 000
25	Вива	21 900	77	Парк Хаус Братеево	26 877
26	Видное парк	24 500	78	Парк Хаус Сигнальный	18 793
27	ВИТТЕ Молл	23 000	79	Петровский пассаж	7 500
28	Водный	32 000	80	Принц Плаза	40 000
29	Времена Гола	35 814	81	Райкин плаза	27 000
30	Вайпарк	46 000	82	Реутов Парк	42 600
31	Гагаринский	70 000	83	Речной	20 000
32	Гиганей	8 561	84	Ривьера	100 000
33	Глобал Сити	36 500	85	Рига Молл	80 000
34	Город Лефортово	99 000	86	РИО Дмитровка	105 000
35	Город Рязанка	51 070	87	РИО Ленинский	35 000
36	Гудзон	56 000	88	РИО Румянцево	45 300
37	ГУМ	40 000	89	РИО Севастопольский	42 000
38	Домодедовский	18 000	90	Ритейл Парк	24 500
39	Европарк	40 000	91	Северное сияние	17 500
40	Европейский	63 000	92	Семеновский	26 000
41	Ерван Плаза	31 000	93	Смоленский пассаж	18 500
42	Зиг Заг	16 500	94	Спектр	38 000
43	Золотой Вавилон Отрадное	25 373	95	Тройка	60 799
44	Золотой Вавилон Ростокино	167 963	96	Фестиваль	30 160
45	Калейдоскоп	41 000	97	Филион	57 650
46	Калига	22 000	98	Хорошо!	53 000
47	Калужский	17 100	99	Цветной	15 600
48	Калитинский Вернадский	51 200	100	ЦДМ на Лубянке	34 392
49	Калитинский Ленинградский	34 600	101	ЦУМ	20 700
50	Калитинский Марьино Роцца	23 100	102	Шоколад	60 000
51	Калитинский Севастопольский	23 800	103	Щука	45 300
52	Каширская Плаза	71 000			



Ставки аренды в торговых центрах Москвы*

Формат	Арендуемая площадь, кв. м	Ставка в виде % с товарооборота	Аренда, ключевые ТЦ**		Аренда, прочие ТЦ	
			Минимум	Максимум	Минимум	Максимум
			руб./ кв. м/год	руб./ кв. м/год	руб./ кв. м/год	руб./ кв. м/год
Гипермаркет	>5 000	1,2-5%	8 000	17 000	0***	10 000
Супермаркет	1 000-3 000	3,5-7%	12 000	25 000	8 000	18 000
Электроника и бытовая техника	<150	6-10%	30 000	90 000	0***	45 000
	150-500	3-8%	20 000	40 000	0***	25 000
	500-1 000	3-6%	15 000	32 000	0***	22 000
	>1 000	2-4,5%	12 000	30 000	0***	13 000
Кинотеатр	>3 000	7-12%	9 000	12 000	0***	8 000
Развлечения	<300	15-20%	8 000	15 000	0***	15 000
	>700	10-15%	5 000	12 000	0***	8 000
Товары для ремонта (DIY)	8 000-15 000	3-5%	6 000	12 000	0***	8 000
Товары для дома	150-500	7-12%	12 000	25 000	0***	15 000
	800-2 000	6-8%	8 000	10 000	0***	8 000
Спортивные товары	<150	10-15%	25 000	45 000	15 000	31 000
	150-500	7-12%	18 000	30 000	0***	25 000
	>500	5-8%	6 000	20 000	0***	12 000
Товары для детей	<150	8-15%	30 000	66 000	12 000	30 000
	150-350	8-15%	25 000	50 000	10 000	20 000
	350-600	8-15%	20 000	45 000	0***	25 000
	>600	7-10%	8 000	15 000	0***	8 000
Одежда и обувь	<100	10-15%	65 000	200 000	45 000	80 000
	100-300	10-15%	40 000	150 000	25 000	60 000
	300-500	8-12%	25 000	72 000	18 000	45 000
	>500	5-10%	20 000	50 000	0***	30 000
Парфюмерия и косметика	<100	10-12%	65 000	175 000	44 000	88 000
	100-250		55 000	120 000	35 000	65 000
	>250		45 000	100 000	30 000	55 000
Рестораны и кафе	<300	10-15%	30 000	80 000	15 000	45 000
	>300	10-15%	20 000	50 000	0***	30 000
Фудкорт	<60	10-15%	65 000	150 000	44 000	80 000
	>60	4-15%	50 000	120 000	30 000	55 000
Прикассовая галерея, сервисы	20-50	10-15%	100 000	200 000	50 000	100 000
	50-150	8-15%	60 000	120 000	35 000	65 000

*Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов. В отдельных случаях регистрируются более высокие ставки, превышающие уровень рынка в целом. В некоторых проектах размер арендных ставок может быть пересмотрен в соответствии с условиями индексации, предусмотренными в договоре.

**Расчитано на основе данных коммерчески успешных ТЦ (с высокими показателями посещаемости и конверсии).

***В случае, если арендатор платит только ставку в виде % с товарооборота.



Условия аренды

Основные условия аренды помещений в торгово-развлекательных центрах Москвы

Срок договора	3-5 лет для торговой галереи, от 10 лет для якорных арендаторов
Валюта договора	Рублевые договоры или фиксация курса валют в коридоре 58-65 рублей за у.е.
Ставка % от товарооборота	Процент от товарооборота (без фиксированной ставки) в течение одного года с последующей фиксацией базовой ставки (консолидация) или с определенной минимальной гарантированной арендной платой
Индексация	Индексация за квартал/год, ИПЦ или согласованный процент индексации
Денежный депозит	Депозит от 2 месяцев арендной платы (по согласованию с арендодателем)
Структура платежа	Депозит делится на две части: первый платеж при подписании контракта (обычно арендная плата за 1 месяц), вторая часть оплачивается при начале коммерческой деятельности
Отделка помещения	Частичная или полная компенсация отделки помещения арендодателем (применимо для некоторых категорий якорных арендаторов)

Источник информации: <http://www.com-real.ru/files/2019-05/jll-presentation-garant-invest.pdf?0a5e9950a0>

3.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости пригорода и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно ФСО-7 п. 16, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Согласно ФСО-7 п. 20, справедливая стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Учитывая вышесказанное, Оценщик, рассматривал разрешенное использование объекта оценки исходя из его допустимого использования на дату оценки и фактического способа освоения - под офисно-торговые помещения.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Методика расчета

Оценка справедливой стоимости имущества базируется на использовании трех основных подходов: доходного, затратного и сравнительного анализа продаж. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы, либо ее прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы. Поэтому взвешенный результат, полученный на основе всех трех подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

Сравнительный (рыночный) подход особенно эффективен в случае существования активного рынка продаж сопоставимых объектов имущества. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как для применения данного подхода необходимо собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, техническое состояние, время продажи, условия продажи и финансирования. Действенность такого подхода снижается, если сделок было мало и моменты их совершения и оценки разделяет продолжительный период. Метод основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются аналогичные с оцениваемым объекты. Если между ними существуют различия, проводится соответствующая корректировка данных. Возможны различные формы реализации рыночного подхода: метод общего уровня цен, общей группировки, парной группировки и др.

Затратный подход рассматривает стоимость имущества с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость имущества вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует справедливой стоимости. Затратный подход может быть реализован в виде нескольких методов, базирующихся на определении затрат на воспроизводство/замещение объекта и учета физического износа и различного рода устареваний, имеющихся у объекта оценки.

Доходный подход основывается на доходе как основном факторе, определяющем величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его справедливой стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования имущества и возможной дальнейшей его продажи. При этом подходе исследуют возможные потоки дохода от эксплуатации объекта, выбирают приемлемую норму капитализации или доходности и вычисляют размер инвестиций, оправданный для получения такого потока дохода. Таким образом, определяется одна из возможных величин справедливой стоимости объекта.

4.2. Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется строительство (создание) аналогичного по назначению и качеству объекта.

В соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО-1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 254 от 20 июля 2007 года, **затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки; **затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Процедура оценки справедливой стоимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения прав на земельный участок.

2. Определение затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений, находящихся на участках;
3. Определение величины фактического (накопленного) износа;
4. Вычитание величины фактического износа из затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений и определение стоимости замещения объекта оценки;
5. Определение справедливой стоимости объекта по затратному подходу путем сложения стоимости приобретения права на земельный участок с величиной стоимости замещения объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщикам не известны случаи приобретения помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

4.3. Сравнительный подход

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, по данным Интернет-сайтов, риэлтерских фирм и периодических изданий.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место нахождения.

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

Для оцениваемых объектов в результате анализа рынка недвижимости отобраны объекты-аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 кв. м общей площади помещений.

Таблица 5.3-1. Описание объектов – аналогов для оцениваемых помещений

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Дополнительная информация	Источник информации	Контактная информация
1	Офисно-торговое	Москва, САО, р-н Беговой, ул. 5-я Ямского Поля, 23/25К2	223,00	19 500 000	Назначение: офис, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, студия танцев, школа, выпечка, цветы, стоматология, продукты, цех, спра салон, магазин, детский магазин, интернет магазин, зоомагазин Продается подвальное помещение, окна в прямых, использовалось как офис, вход с обратной стороны от подъездов.	https://www.cian.ru/sale/commercial/201935017/	tel:+79266428871
2	Офисно-торговое	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Расковой, 30	230,00	20 000 000	Продается просторное помещение свободного назначения. Высокий цоколь, вход со двора, возможно согласовать вход с первой линии домов. Высокие потолки, отличный ремонт. Отлично подойдет под шоурум, офис, ателье и многое другое.	https://www.cian.ru/sale/commercial/205433643/	tel:+79055783236
3	Офисно-торговое	Москва, СВАО, р-н Марьино, проезд 3-й Марьиной рощи, 40С1	1 095,00	149 000 000	Продается торгово-офисное помещение на первой линии с четырьмя отдельными входами с улицы в административном здании. Первый этаж с витринными окнами на улицу: три зала с подсобными помещениями, санузел, высота потолка 4,40 м, сейчас сдаётся под склад, идеально под street-retail, банк или общепит. Согласовано устройство двух отдельных входов со стороны улицы. Есть своя лестница и свой грузовой (до 2т) лифт на второй этаж. Второй этаж офисный, высота потолка 4 м. Офисная часть включает три больших зала и три кабинета, оборудовано помещение под кассу, оборудована столовая для сотрудников, есть пять действующих санузлов. Из офиса есть отдельные выходы на улицу через общие подъезды, а так же выход через первый этаж. Объект оборудован всеми инженерными коммуникациями, телефония, интернет. Электричество не ограничено, можно потреблять практически любую мощность. Возможна покупка частями, возможна ипотека. Продаётся коммерческое помещение. Общая площадь 1095 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 9 этажного панельного дома, здание построено в 1987 году. Сделан косметический ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Помещение класса В+. Отдельный вход с улицы.	https://www.cian.ru/sale/commercial/207305510/	tel:+74957776268
4	Офисно-торговое	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Суцевский Вал, 3/5А	200,00	20 000 000	Продается полностью оборудованный и работающий 11 лет оздоровительный комплекс состоящий из 2-х саун, располагающийся на цокольном этаже жилого здания по адресу Суцевский Вал 3/5А (м. Савеловская, первая линия на ТТК). Помещение имеет два входа, как с ул. Суцевский Вал, так и со двора дома. Есть возможность размещения рекламы на фасаде дома. Общая площадь помещения 365 кв.м. (195 и 170 кв.м) (в собственности). Сауны делятся на большую и малую. Большая сауна включает в себя: финско-русскую парную с парогенератором, инфракрасную кабину, джакузи с гидромассажем, бассейн 3 х 6. Малый зал включает: финско-русскую парную, джакузи с гидромассажем. В каждом отделении имеются по 2 комнаты отдыха, залы с караоке, домашним кинотеатром, НТВ+, интернетом, туалеты, душевые. Между саунами находится бар и кухня с окошками раздачи в каждое отделение для удобства обслуживания клиентов. В помещении установлена система вентиляции с тэнами, центральное водоснабжение, водоотведение, эл. отопление. В парных установлено принудительное пожаротушение. Высота потолков 3,1 м. Перед входом находится охраняемый паркинг.	https://www.cian.ru/sale/commercial/204404988/	tel:+79254970101

Согласно методике оценки, в расчетах можно использовать только однородные объекты-аналоги. Для определения однородности выборки существует коэффициент вариации.

Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

σ – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

\hat{k} - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Коэффициент вариации, в отличие от других показателей разброса значений, используется как самостоятельный и весьма информативный индикатор вариации данных. В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации у подобранных объектов составляет 19%, что говорит об однородности группы аналогов.

За единицу сравнения принята цена за 1 кв. м общей площади помещений. Расчет поправок цен аналогов проведен на рыночные условия, дату предложения, уторгование, расположения, функциональное назначение, масштаб, физическое состояние.

Таблица 5.3-2. Расчет справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Стоимость предложения с учетом стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м. (с учетом НДС)	77:02:0021007:1292	19 500 000	20 000 000	149 000 000	20 000 000
Рыночные условия (дата продажи)	июнь 2019	май 2019	май 2019	июнь 2019	июнь 2019
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		87 444	86 957	136 073	100 000
Корректировка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		78 700	78 261	122 466	90 000
Место нахождения	г. Москва, ул. Бутырская, д. 6	Москва, САО, р-н Беговой, ул. 5-я Ямского Поля, 23/25К2	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Расковой, 30	Москва, СВАО, р-н Марьино, проезд 3-й Марьино рощи, 40С1	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Суцеский Вал, 3/5А
Удаленность от метро, мин.	от 10 до 20 минут пешком	от 10 до 20 минут пешком	от 10 до 20 минут пешком	5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Корректировка на расположение, %		0%	0%	-33%	-19%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		78 700	78 261	82 052	72 900
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	348,8	223,00	230,00	1 095,00	200,00
Корректировка на масштаб, %		-7%	-7%	12%	-7%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		73 191	72 783	91 898	67 797

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Физическое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		73 191	72 783	91 898	67 797
Этаж расположения помещения	подвал	подвал	цоколь	1 и 2	подвал
Корректировка на этаж расположения, %		0%	-5,33%	-19,00%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		73 191	68 904	74 437	67 797
Абсолютная валовая корректировка, %		7,00%	12,33%	64,00%	26,00%
Относительная валовая корректировка, %		-16,30%	-16,30%	-32,46%	-32,20%
Весовое значение		0,31995	0,30161	0,12385	0,25458
Справедливая стоимость помещений, руб. / кв.м. (с учетом НДС)		70 678			
Справедливая стоимость помещений, руб. (с учетом НДС)		24 652 486			

Комментарий к таблице 5.3-2:

1. *Корректировка на торг* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 299.

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%		12,9%

2. *Корректировка на общую площадь* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 184.

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,18	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

3. *Корректировка на расположение (удаленность от метро)* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и

сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 161.

Цены				
Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

4. *Корректировка на этаж расположения* определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 218.

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	1,00	1,00	1,05
	подвал	0,71	1,00	0,95	1,00

Введение остальных корректировок не требуется, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемые помещения схожи.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки.

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО.

Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем

больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам:

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1-го аналога:

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога:

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

4.4. Доходный подход

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Обоснование выбора метода оценки

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора. Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п. 23в ФСО № 7). Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п. 23г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п. 23д ФСО № 7).

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

При расчете нежилого здания доходным подходом методом капитализации денежных потоков использовалась следующая последовательность действий:

- ✓ расчет стоимости единого объекта недвижимости – здания с учетом стоимости прав на земельный участок;
- ✓ расчет стоимости земельного участка как свободного;
- ✓ определение справедливой стоимости нежилого здания путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости участка, на котором оно расположено.

Основными этапами оценки единого объекта недвижимости являются:

- ✓ определение рыночной ставки аренды для Объекта оценки;
- ✓ прогнозирование величины валового и потенциального операционного дохода от объекта оценки;

- ✓ определение величины расходов на содержание объекта оценки;
- ✓ прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- ✓ обоснование ставки капитализации.
- ✓ расчет текущей стоимости чистого операционного дохода.
- ✓ расчет справедливой стоимости объекта недвижимости.

Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости

Оцениваемые помещения можно сдавать в аренду, поэтому в качестве источника доходов можно рассматривать арендные платежи.

Для определения рыночно обоснованных арендных ставок для оцениваемых помещений Исполнителем была проанализирована рыночная информация, находящаяся в открытом доступе, по аналогичным зданиям (помещениям), предлагаемым в аренду в месте положения Объекта оценки.

На основании рассчитанных арендных ставок определен чистый операционный доход от сдачи здания в аренду с учетом данных аналитических исследований экспертов рынка недвижимости по рыночной недозагрузке, недополучению арендных платежей, эксплуатационным расходам и т.п.

Аналитические исследования, актуальны или предшествуют дате оценки, и приведены в разделе «Анализ рынка» со ссылками на авторство или документ, находящийся в открытом доступе.

Расчет рыночной арендной ставки

Оценщиком при расчетах рыночно обоснованных арендных ставок учтены следующие виды корректировок.

Корректировка на уторгование

В рамках настоящего отчета, скидка на торг для объектов принята на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 287. Корректировка определена исходя из привлекательности оцениваемых помещений на рынке аренды г. Москвы.

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%

Корректировка на этаж расположения

В рамках настоящего отчета корректировка определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 218.

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,86	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,86	0,95	1,00

Корректировка на расположение (удаленность от метро) определена на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 162.

Арендные ставки				
Расстояние до станции метро	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,06	1,21	1,22
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,14	1,15
10-20 минут пешком	0,83	0,88	1,00	1,01
20-30 минут пешком	0,82	0,87	0,99	1,00

Введение остальных корректировок не требуется, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемое помещение схожи.

Таблица 4.4-1. Объекты-аналоги

№ п.п.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Назначение	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Бутырская, д. 6	Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С7	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 67/69	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 50	Москва, СВАО, р-н Марьино, Тихвинская ул., 20
Цена предложения, руб./кв.м. в год, с учетом НДС		15 000	22 668	14 210	22 000
Дата предложения		июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019	
Общая площадь, кв.м.		71,40	90,00	38,00	19,00
Этаж расположения		подвал	подвал	цоколь	1 этаж
Дополнительная информация		Подвальное помещение в одном из крупнейших Бизнес-парков Москвы. Бизнес-парк Фактория - состоит из 45 000 кв.м. офисных помещений и 10 000 кв.м. торговых и инфраструктурных помещений. Возможна долгосрочная аренда.	Назначение: продукты, производство, парикмахерская, торговая площадь, торговля. Долгосрочный договор прямой аренды, расчет по безналу. 1-я линия домов. Отдельный вход с фасада, второй со двора.	Цоколь, офисный блок из двух комнат (38 кв.м) . Высота потолков 2,7 м Отдельный вход со двора. Парковка за шлагбаумом. 10 мин. пешком до: м. Белорусская, м. Менделеевская. ТТК 200 метров - удобный подъезд. Рядом расположена остановка общественного транспорта. Решетки на окнах, охранная система. Светлое, чистое помещение, офис со стандартной отделкой. На этаже санузел и оборудованная кухня. Кондиционер, система принудительной вентиляции, офисная АТС, Интернет. В Арендную плату включены электричество и коммунальные услуги.	Сдаю помещение площадью 19 кв.м., расположенное на 1 этаже. Помещение открытой планировки с высокими потолками. Большое окно на первую линию. Качественный ремонт. Возможно размещение вывески на фасаде. Соседи: Сбербанк, кофе с собой, сервисный центр, цветы, маникюр, спа-салон, дом быта
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/198635708/	https://www.cian.ru/rent/commercial/201552736/	https://www.cian.ru/rent/commercial/209703229/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196045689/
Контактная информация		tel:+79260016147	tel:+79256407022	tel:+79773736223	tel:+79857121819

Таблица 4.4-2. Расчет рыночно обоснованной арендной ставки для оцениваемых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Годовая арендная плата, руб./ кв. м / год, с учетом НДС		15 000	22 668	14 210	22 000
Рыночные условия (дата предложения)	июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019	июнь 2019	январь 1900
<i>Корректировка на рыночные условия, руб.</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		15 000	22 668	14 210	22 000
<i>Корректировка на уторгование, %</i>		-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		13 560	20 492	12 846	19 888
Место нахождения	г. Москва, ул. Бутырская, д. 6	Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С7	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 67/69	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 50	Москва, СВАО, р-н Марьино, Тихвинская ул., 20
Удаленность от метро, мин.	от 10 до 20 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 20 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
<i>Корректировка на локальное местоположение, %</i>		-12%	-12%	0%	-12%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 933	18 033	12 846	17 501
Физическое состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 933	18 033	12 846	17 501
Этаж расположения помещения	подвал	подвал	подвал	цоколь	1 этаж
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		0%	0%	-5,33%	-29%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 933	18 033	12 161	12 426
Весовое значение		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, с учетом НДС	13 638				

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника (до уплаты налогов на прибыль) и рыночную ставку капитализации, по которой можно произвести пересчет чистого дохода в рыночную стоимость ЕОН.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- ✓ Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- ✓ Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за неиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.
- ✓ Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения и потерь от недосбора арендной платы

Коэффициент незагрузки на дату оценки принят на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 45.

Процент незагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на неактивном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	20,0%	13,6%	26,4%
2	Краснодар	20,0%	14,4%	25,6%
3	Москва	20,0%	13,9%	26,1%

Определение величины операционных расходов

В контексте данного отчета под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных и условно-переменных расходов.

Операционные расходы на дату оценки приняты на основе «Справочник оценщика недвижимости - 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2018, стр. 55.

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%

Определение величины ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Определяется ставка капитализации тремя основными способами: рыночным (метод экстракции), кумулятивным (рассчитывается на основе безрисковой ставки с последовательным прибавлением всевозможных рисков) и по данным аналитики рынка, где

публикуются средние ставки капитализации для основных сегментов рынка недвижимости. Наиболее предпочтительным является метод экстракции или рыночной выжимки, наименее предпочтительным является расчет ставки кумулятивным методом, он используется только на пассивных рынках, где отсутствуют и рыночная аналитика и достаточная для анализа информация о купле продаже и сдаче в аренду.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка и принята на основании аналитики (https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_6154_69745_1.pdf).



Таким образом, ставка капитализации составляет 11,00%.

Определение справедливой стоимости оцениваемых помещений в рамках доходного подхода

В соответствии с алгоритмом расчета, Справедливая стоимость помещения, определенная в рамках доходного подхода, составляет:

Таблица 4.4-3. Расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений в рамках доходного подхода

Наименование показателя	77:02:0021007:1292
Общая площадь, м ²	348,80
Средневзвешенная арендная ставка по оцениваемым помещениям с учетом НДС, руб./м ² /год	13 638,00
Потенциальный валовой доход с учетом НДС и коммунальных расходов по оцениваемому объекту, руб./год	4 756 934,40
Потери от недозагрузки, %	-26,1%
Эффективный валовой доход, руб./год	3 515 374,52
Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	994 199,29
Чистый операционный доход, руб./год	2 521 175,23
Ставка капитализации для ЕОН	11,00%
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. (с учетом НДС)	22 919 774,82

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости.

Результат, получаемый по затратному подходу, отражает скорее затраты собственника имущества при строительстве объектов недвижимого имущества. Кроме того, в большинстве случаев затратный подход в оценке не показывает справедливую стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создают справедливую стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам. Это касается, прежде всего, доходных объектов и объектов, на которые существует на рынке большой неудовлетворенный спрос. Данный метод в большей степени отражает затраты инвестора и наиболее применим для анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, для технико-экономического обоснования нового строительства, для оценки объектов незавершенного строительства, а также для объектов с ограниченным рынком.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Нам не известны случаи приобретения помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений. Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе

доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений.

Оценка по сравнительному подходу использует информацию по ценам предложений объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или ценах предложений.

По мнению Исполнителя, результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов, одинаково точно отражают справедливую стоимость объекта оценки.

В связи с вышеизложенным, доходному и сравнительному подходам присвоены одинаковые весовые значения (0,5).

№ п/п	Объект права, местонахождение	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб., с учетом НДС	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб., с учетом НДС	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб., с учетом НДС	Согласованная справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292	22 919 774,82	Не используется	24 652 486,00	23 786 130,41	20 157 737,64

5.1. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Я не имею в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование исполнителя соответствует необходимым требованиям.
6. Исполнители имеют необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производил:

Оценщик,
Член НП «Палата судебных экспертов»
член СРО РОО
Степень участия в проекте: проведение расчетов,
составление заключения


Мосолкин Д.В.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: помещение нежилое площадь: 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292.

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6.

Вид права: собственность.

Собственник объекта оценки: Вещиков Алексей Иванович, дата рождения: 14.02.1970, место рождения: гор. Люберцы Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 049-748-009 97, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 № 610975, выдан 26.04.2016 Отделом УФМС РФ по г. Москве по району Тропарево-Никулино, код подразделения 770-072.

Заказчики работы: АО УК «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки, для заключения договора купли-продажи недвижимого имущества и включения объекта оценки в состав Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный» в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: не выявлены.

Основание для проведения оценки: Задание № 1-ТЮР-2019-6 от 10.06.2019 к Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный».

Дата оценки (дата определения стоимости): 10.06.2019.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 10.06.2019.

Период проведения работ по оценке: 10.06.2019 – 12.06.2019 гг.

Дата составления отчета: 12.06.2019.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2019-6.

Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки:

№ п/п	Вид активов	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 348,80 кв.м. Адрес: г. Москва, ул. Бутырская, д. 6. Кадастровый (или условный) номер: 77:02:0021007:1292	348,80	23 786 130,41	20 157 737,64

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
3. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
4. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015:
 - ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 - ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки;
 - ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке;
 - ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. Методическая информация

1. Оценка справедливой стоимости недвижимости. – Москва, Дело, 1998.
2. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
4. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.

3. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН.
2. Технические паспорта БТИ.
3. Технический отчет по коммуникациям.
4. поэтажный план.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180F0B40R3810

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д.46/2, стр. 1		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	7 500 руб. 00 коп. (Семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,15%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» сентября 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2018 г.	по «23» сентября 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Д.К. Пудана/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» сентября 2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R4767

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Мосолкин Дмитрий Вячеславович**

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

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

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

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 670 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот семьдесят рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1134% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «13» декабря 2018 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «05» декабря 2018 г.	по «04» декабря 2019 г.
-------------------------------------	------------------------	-------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

М.П. Д.Г. Пудан /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «05» декабря 2018 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014318-2

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Мосолкину Дмитрию Вячеславовичу

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

от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 21 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Северо-Восточное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: Бутырская ул., 6

стр. 1

Помещение N Ia Тип: Складские (магазин)
Последнее обследование 26.07.2006
Распоряжение префекта
от 11.08.2004 N 448-СН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
									230
п	3	коридор	2,1		2,1	складс.			
	4	пом.подсобное	2,0		2,0	складс.			
	5	пом.подсобное	3,9		3,9	складс.			
	6	пом.подсобное	2,0		2,0	складс.			
	7	зал торговый	32,9	32,9		складс.			
	8	санузел совмещ.	3,5		3,5	складс.			
	9	санузел совмещ.	2,6		2,6	складс.			
	10	зал торговый	29,5	29,5		складс.			
	11	коридор	6,7		6,7	складс.			
	12	электрощитовая	8,2		8,2	складс.			
	13	пом.подсобное	3,3		3,3	складс.			
	14	зал торговый	42,7	42,7		складс.			
	15	зал торговый	35,1	35,1		складс.			
	16	пом.подсобное	3,1		3,1	складс.			
	17	пом.подсобное	3,7		3,7	складс.			
	18	пом.подсобное	2,2		2,2	складс.			
	19	зал торговый	135,7	135,7		складс.			
	20	пом.подсобное	2,1		2,1	складс.			
	21	зал торговый	24,2	24,2		складс.			
Итого по помещению			345,5	300,1	45,4				
----- Нежилые всего			345,5	300,1	45,4				
в т.ч. Складские			345,5	300,1	45,4				
Площадь с летними			345,5						

ф.25

Помещение N VII Тип: Торговые
Последнее обследование 26.07.2006
Распоряжение префекта
от 11.08.2004 N 448-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	лестница	6,5		6,5	торгов.			270
Итого по помещению			6,5		6,5				
----- Нежилые всего			6,5		6,5				
в т.ч. Торговые			6,5		6,5				
Площадь с летними			6,5						

② Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3102/4 Литер -
по состоянию на 27.03.1997 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00003079		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Бутырская ул.		
Дом	6	Корп.	-
Строение	-		
Функциональное назначение	жилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	6475,6	Количество квартир	84
	671,7	Материал стен	кирпичный
	516,1	Год постройки	1961
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	8
	-	Подземных этажей	1
	155,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1696,9
Площадь застройки (кв.м.)	1086	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	3260,2	Нежилая площадь (кв.м.)	1450,0

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	15.09.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3102/4			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-восточный	Квартал № 3102		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Бутырская ул.			
Дом	6	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	41	на	2005	Год постройки	1961
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hп=2,30 h1эт=2,20 h1эт=2,30 h1-2эт=2,70 h3-4эт=2,71 h5эт=2,70 h6эт=2,63 h7эт=2,70 h8эт=2,69				

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник

Ярашук Л.С.

"15" сентября 2006 г.

М.П.



Исполнитель Пилипенко О.В.

2006.2.228831

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

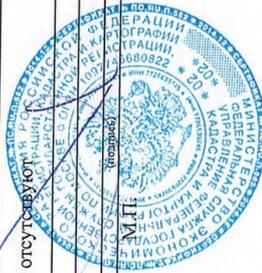
Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		
Лист № <u>01.02.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:02-0021007:1292	
Номер кадастрового квартала:	77:02-0021015	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-02/001/2006-901, Инвентарный номер: 3102/4	
Адрес:	г.Москва, ул.Бутырская, д.6	
Площадь, м²:	348,8	
Наименование:	Нежилое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	6387061,66	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02-0021015:1055	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее введенные"	
Особые отметки:	Подвал, помещение 1а - комнаты с 1 по 8; этаж 1, помещение VII - комната	
Получатель выписки:	Сведения неохватимы для заполнения раздела 5 отсутствуют. Вашков А. Алексеевич	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Арзамарцев А. О. (инициалы, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 2
 Сведения о зарегистрированных правах

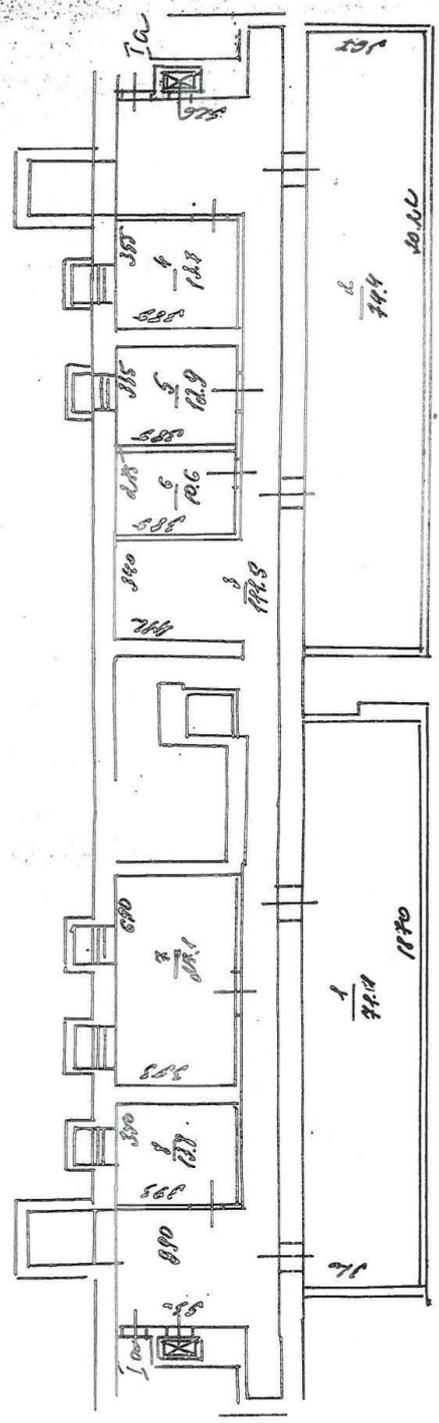
Лист № <u>01.02.2018</u> Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>77:02:0021007-1292</u>					
1. Правообладатель (правообладатели):		Вещиков Алексей Иванович, дата рождения: 14.02.1970, место рождения: гор. Люберцы Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 049-748-009 97, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 16 № 610975, выдан 26.04.2016 ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТРОПАРЕВО-НИКУЛИНО, код подразделения 770-072			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 77:02:0021007:1292-77/002/2018-2 от 31.01.2018			
3. Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи нежилого помещения от 18.01.2018 №ГВИ-ВАИ/БУТ/18 не зарегистрировано			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		М.П.		Арзамарцев А. О. (инициалы, фамилия)	



ПРОИЗВЕДЕНА
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

ИЗДАНИЕ
№ 1
ИЗДАТЕЛЬ
ИЗДАТЕЛЬСТВО
ИЗДАНИЕ № 1
ИЗДАТЕЛЬСТВО

ПОДВАЛ



4 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

После сдачи в эксплуатацию
14.08.1998 г.
Инженер
10 0.1. 6

МАСШТАБ 1:200



Оглавление

ЭЛЕКТРОХОЗЯЙСТВО	3
.....	3
Введите название главы (уровень 1)	4
Введите название главы (уровень 2)	5
Введите название главы (уровень 3)	6

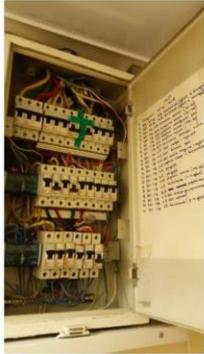
ЭЛЕКТРОХОЗЯЙСТВО

Основные вопросы	ОТВЕТЫ
1. С кем заключен договор Электроснабжения	ИП «Герасимова Е.А.». Договор энергоснабжения с ОАО «Мосэнергосбыт» № 16059661 от «14» мая 2007 г.
2. Откуда питаем	<p>Питающий центр — 6 район МКС филиал ОАО «МОЭСК». К объекту подведен один кабель 0,4 кВ от вводных устройств №№ 46456, 46457 электрощитовой здания. ТП № 14735 (ул. Бутырская, стр.2); ПИ № 15100; ЦП ПС № 342, 835 .</p> <p style="text-align: center;"><u>Ситуационный план размещения трансформаторной подстанции</u></p> <p style="color: red;">Длина кабеля ≈ 23 м, Расстояние от объекта до ТП = 233 м</p>

3

2. Откуда питаем	<p style="text-align: center;"><u>Ситуационный план размещения Центральных электрических подстанций</u></p> <p>➤ Электрическая подстанция № 342 «Миусская». Адрес: г. Москва, ул. Правды, 24А стр.1</p>
3. Выделенная мощность а) Установленная мощность б) Единовременная мощность	<p>Установленная мощность – 30 кВт; Единовременная мощность – 25 кВА.</p>

4

<p>4. Место расположения а) Электрощитовой: вводное устройство – вводные автоматы главного собственника – данные внесены в акт балансового разграничения; б) Щитов собственников в) Отходящие автоматы к каждому собственнику</p>	<p>ОПИСАНИЕ: Электрощитовая собственника находится в цокольном этаже, там же расположен основной прибор учета электроэнергии (подробнее в пункте 5); ВРУ 0,4кВ № 1 (Ввод № 46456, 46457). По одному кабелю на ввод марки ВВГ (5х10,0) Требуемая категория надежности электроснабжения потребителя в нормальном режиме работы - 3 (третья) Электроснабжение объекта осуществляется от сети вводных устройств №№ 46456, 46457 здания по одному вводу кабелей; напряжение 0,4кВ. Нейтраль трансформатора глухо заземлена; Силовые и осветительные сети выполнены кабелем ВВГнг 3х4,0; ВВГнг 3х2,5; 3х1,5, проложенными в ПВХ гофре. Защита силовых и осветительных сетей осуществляется автоматическими выключателями фирмы АВВ. Кабельная линия внешнего электроснабжения — 1 шт. Коммутационные аппараты: рубильник перекидной — 1 шт. Аппараты защиты: ошиновка болтовых соединений кабелей внешнего электроснабжения и все оборудование внутренней электросети потребителя находится на балансе Потребителя. Фото ВРУ №№ 1,2</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
---	--

5

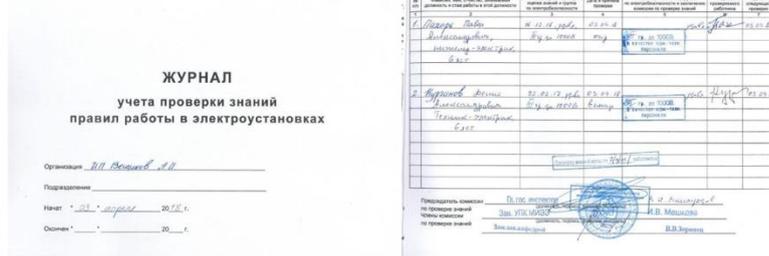
<p>5. Приборы учета электроэнергии + срок годности: а) вводное устройство б) приборы учета собственников, которые питаются не от Мосэнерго, а от главного собственника</p>	<p>Приборы учета электроэнергии</p> <p>Ввод 46456,46457 — счетчик № 230676 2006 г.в. Модель счетчика - «СЭТ 3А-02-44-04/1п» Срок службы — до 2022 г. Фото счетчика:</p> <div style="text-align: center;">  </div>	
<p>6. Изучение схемы разводки собственника в случае, если он имеет свои узлы учета</p>	<p>Клеммные крышки электросчетчиков, испытательных коробок и крышки вторичных обмоток трансформаторов тока опломбированы пластмассовой пломбой № 321979</p> <p>В помещениях нет арендатора: 1) прибор учета электроэнергии расположен в помещении - отмечено на плане.</p>	
<p>7. Ответственный за электрохозяйство: а) Приказ о назначении ответственного за электрохозяйство – скан; б) копия документы – удостоверение энергонадзора – скан;</p>	<p>Ответственный за электрохозяйство — Курганов Денис Александрович; Заместитель ответственного за электрохозяйство — Пахарь Павел Александрович; Проверка знаний по допуску к электроустановкам проведено в 2016 года — удостоверения о присвоении IV группы</p> <p>Перечень документов по электрохозяйству: 1. Удостоверения о проверке знаний Норм и Правил работы в электроустановках; 2. Журнал учета проверки знаний Норм и Правил работы в электроустановках; 3. Приказ руководителя организации о назначении ответственного за электрохозяйство; 4. Протокол заседания экзаменационной комиссии (копия); 5. Трудовой договор с ИП ВАИ (Курганов + Пахарь); 6. Приказ о приеме на работу (Курганов + Пахарь); 7. Копия паспорта (Курганов + Пахарь).</p>	

6

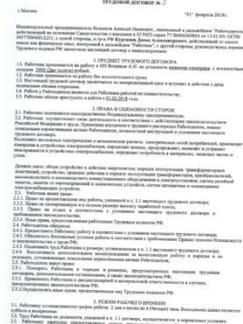
1. Удостоверения о проверке знаний Норм и Правил работы в электроустановках – Курганов Д.А. и Пахарь П.А.:



2. Журнал учета проверки знаний Норм и Правил работы в электроустановках:



3. Приказ Руководителя о назначении ответственных лиц за эл-во; 4. Протокол заседания комиссии по проверке знаний; 5. Трудовой договор с Курганов Д.А. и Пахарь П.А.



8. Кто имеет доступ в помещение электрощитовой, закрывается ли электрощитовая на ключ	Доступ свободный (электро-щитовая не имеет отдельного входа).
9. Кто и когда снимает показания электросчетчиков	Показания электросчетчиков снимает Марк В период с 25 по 30 число каждого месяца. Заполняется соответствующий журнал.
10. Куда и когда передаются показания счетчиков для выставления счетов от Мосэнергосбыт	С 30 по 03 каждого месяца за предыдущий в Мосэнергосбыт СВАО — Калашникова М.В. сдает показания в электронном виде.
ВЫВОД по электрохозяйству Бутырская, д.6	
11. Состояние узлов учета, пломб	По факту осмотра на 06.03.2018 г. все пломбы на приборах учета электроэнергии на месте и в целостном состоянии! Все приборы учета электрической энергии соответствуют действующим стандартам СНИП (Строительные Нормы и Правила) и ПУЭ (Правила устройства энергоустановок);
12. Соответствие вводных автоматов в щитовой проектной документации	Все автоматы в распределительных щитах подобраны в соответствии с нагрузкой, не перегреваются и полностью соответствуют действующим СНИП и ПУЭ; Разводка силовых кабелей (на освещение и розеточные группы) выполнена трехжильным кабелем; Разводка выполнена согласно СНИП; Осветительные приборы представляют собой люминисцентные светильники, установленные в потолок типа «Армстронг».

План размещения электросчетчиков, распределительных щитов, розеточных групп.

Схема расположения электрооборудования

План подвала (сущ.положение)

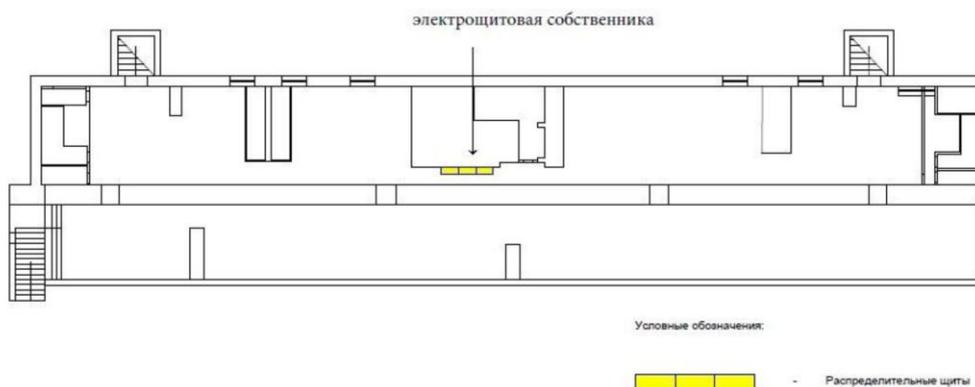


Фото трансформаторной подстанции № 14735



13

Фото электрическая подстанция № 342 «Миусская»



14

ВОДОМЕРНЫЙ УЗЕЛ

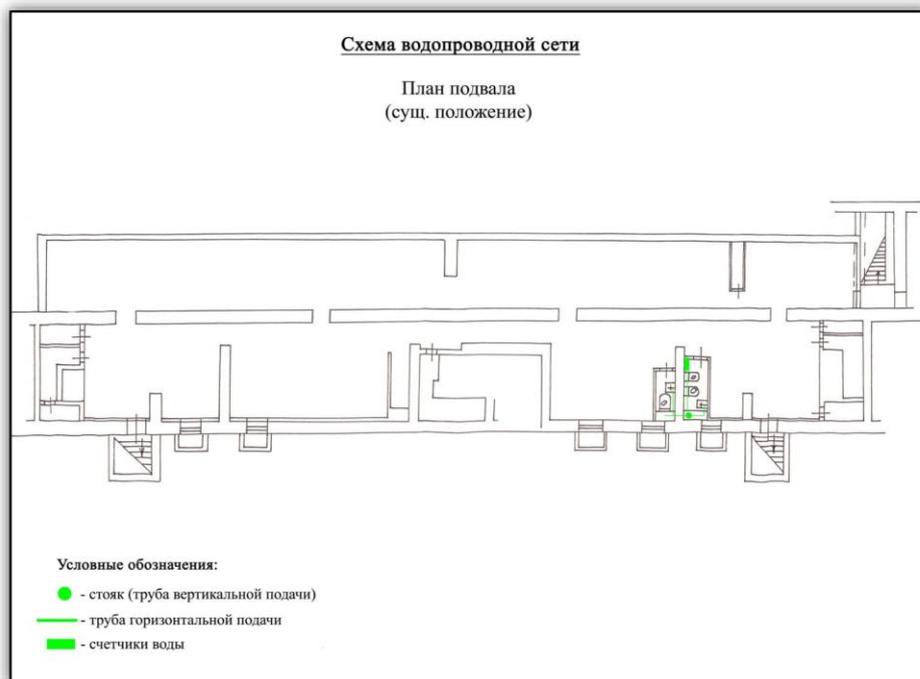
Основные вопросы	ОТВЕТЫ
1. С кем заключен договор водоснабжения	ИП «Герасимова Е.А.» - договор с ГУП Дирекция Единого Заказчика Бутырского района № б/н от 11.10.2010 г.
2. Место расположения водомерного узла	<p>Водомерный узел расположен в техническом подвале здания. Там же расположены и приборы учета собственника. Трубы холодного и горячего водоснабжения подведены подземным путем в подвал. Счетчик горячего водоснабжения (ГВ) модель ITELMA № 15 761980; Счетчик холодного водоснабжения (ХВ) модель ITELMA № 15 718892;</p> 

15

3. Изучение схемы разводки собственников и арендаторов, имеющих свои узлы учета водопотребления;	
4. Кто имеет доступ в помещение водомерного узла	В помещение водомерного узла свободный доступ.
5. Кто и когда снимает показания электросчетчиков	Показания водомерных счетчиков снимает Марк. В период с 25 по 30 число каждого месяца. Заполняется соответствующий журнал.
6. Куда и когда передаются показания счетчиков для выставления счетов от Мосэнергосбыт	С 30 по 03 каждого месяца за предыдущий в ГУП ДЕЗ Бутырского района – Калашникова М.В. сдает показания в электронном виде.
ВЫВОД по водомерному узлу	
7. Состояние узлов учета, пломб	По факту осмотра на 06.03.2018 г. все пломбы на приборах учета водопотребления на месте и в целостном состоянии! Все приборы учета водопотребления соответствуют действующим стандартам СНИП.

16

Схема водопроводной сети

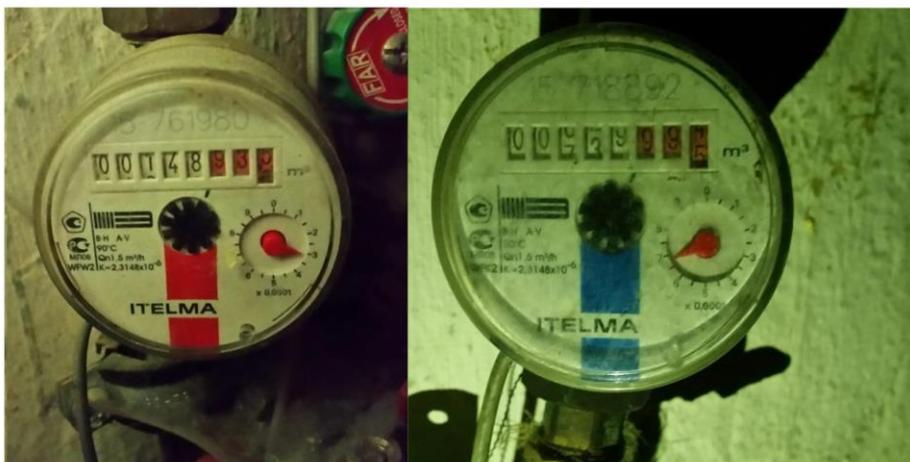


17

№ п/п	Наименование документа	Дата выдачи документа	Номер документа	Примечание
1	Договор с ГУП Дирекция Единого Заказчика Бутырского района на отпуск горячей и холодной воды и водоотведение	11.10.10	б/н	копия

18

Фотоотчет по водомерному узлу



19

СИСТЕМА ПРОТИВОПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Пожарная сигнализация

Услуги по эксплуатации пожарной сигнализации оказывает компания ООО «СпецПожЗащита». Договор заключен с ИП «Герасимова В.И.» Пожарная сигнализация представляет собой необходимое согласно Правил пожарной безопасности (ППБ) количество дымовых датчиков, сведенных на общий пульт контроля пожарной сигнализации.

№ п/п	Наименование документа	Дата выдачи документа	Номер документа	Примечание
1	Договор на ТО системы пожарной сигнализации	01.05.17	№038-ТО	копия
2				

Фото пульта пожарной сигнализации:

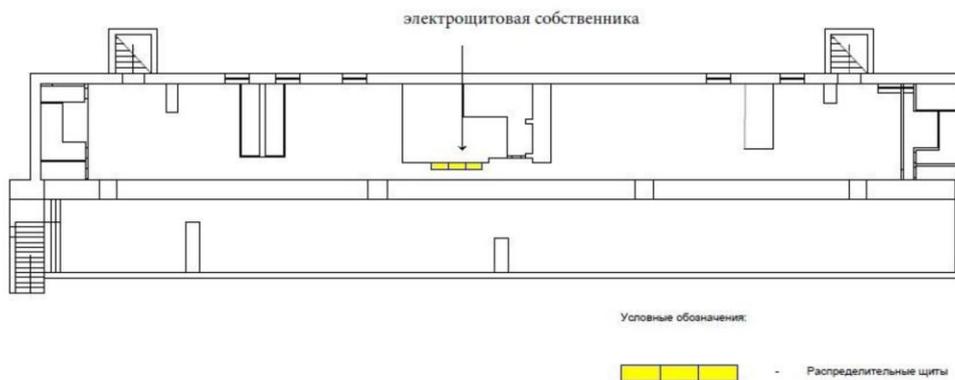


20

План размещения электросчетчиков, водосчетчиков, канализационных стояков, пожарных пультов, пожарных кранов

Схема расположения электрооборудования

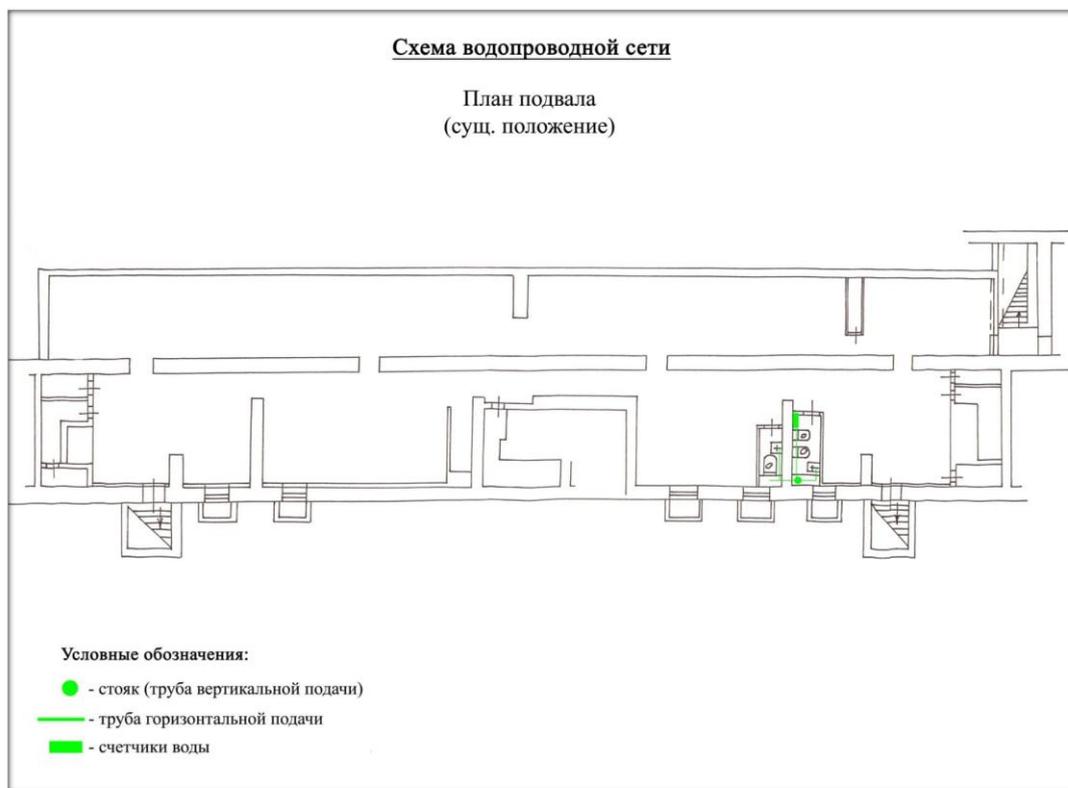
План подвала (сущ. положение)



21

Схема водопроводной сети

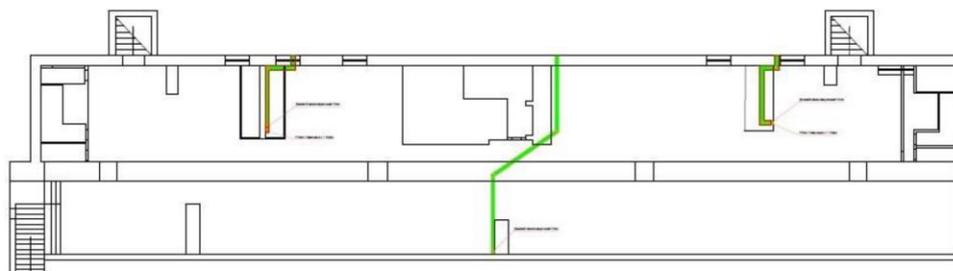
План подвала
(сущ. положение)



22

Схема расположения канализационных стояков

План подвала (сущ. положение)



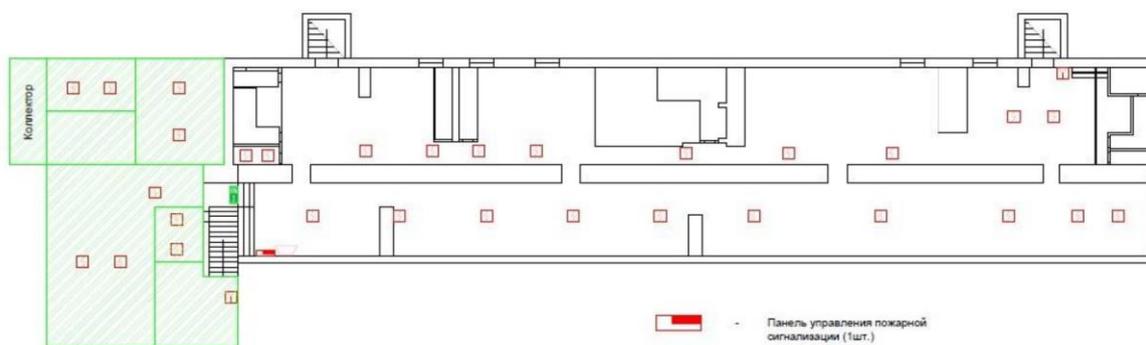
Условные обозначения:

- - Домовой канализационный стояк
- - Канализационный стояк из павильона

23

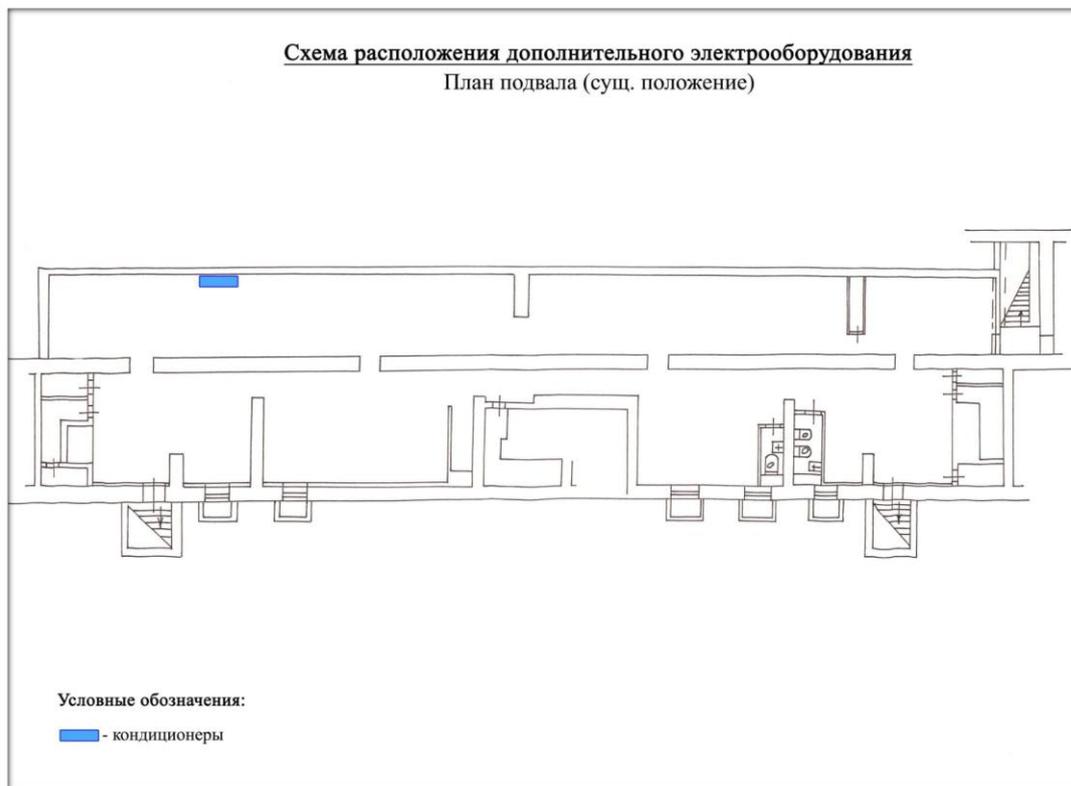
Схема расположения пожарной сигнализации

План подвала (сущ. положение)



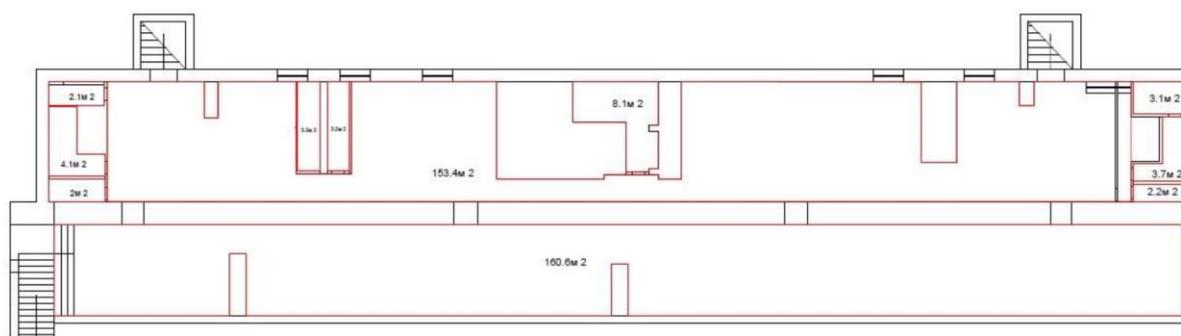
- - Панель управления пожарной сигнализации (1шт.)
- ⚡ - Датчик пожарной сигнализации (22шт.)
- 📢 - Звуковая сирена (1шт.)
- 👤 - Ручной извещатель (2шт.)
- ▨ - Площадь не принадлежит Г.В.И

24



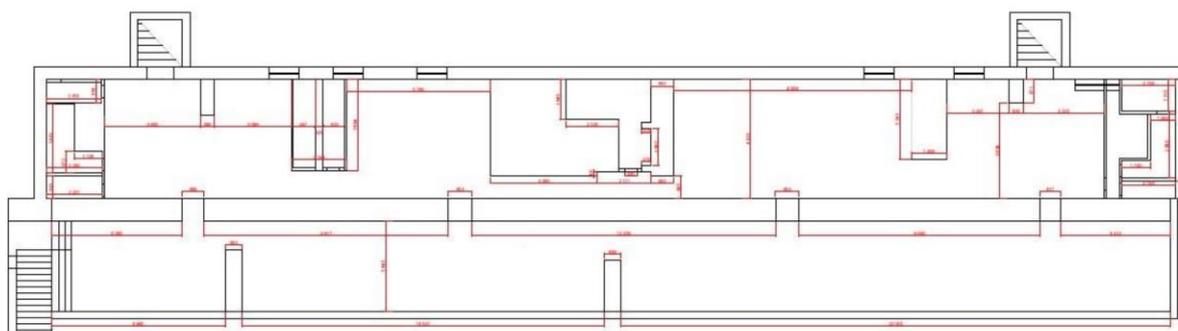
25

Бутырская д.6
площади

S=345,7 м²

26

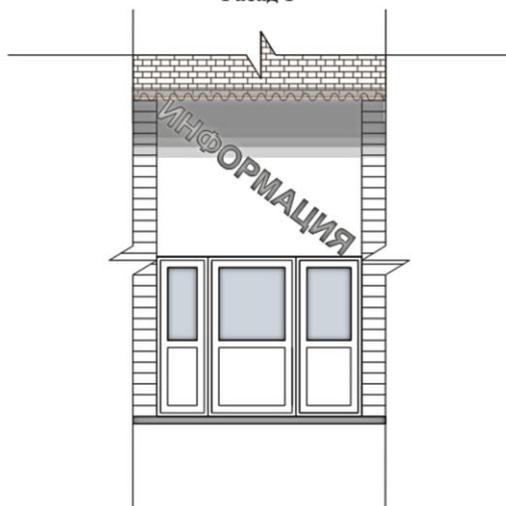
Бутырская д.6
размеры



27

РЕКЛАМА

ДИЗАЙН-ПРОЕКТ
Наружного информационного оформления по адресу:
г. Москва, ул. Бутырская, дом 6
Фасад 1



№ позиции	Тип информ. конструкции	Способ подсветки	Используемые материалы	Габариты, мм.
1	Световая реклама	Внутр. подсветка		2800-2200

28

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ







ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

The screenshot displays a real estate listing on the CIAN website. The main listing is for a commercial property with a free purpose, 223 m², located in Moscow, SAO, r-n Begovoy, ul. 5-ya Yamskogo Polya, 23/25K2. The price is 19,500,000 RUB. The listing includes a photo of the office space and a contact number: +7 926 642-88-71. The page is viewed in a Safari browser window.

Свободное назначение, 223 м²
 Москва, САО, р-н Беговой, ул. 5-я Ямского Поля, 23/25К2 На карте
 Динамо - 19 мин. пешком Савеловская - 20 мин. пешком
 Петровский Парк - 20 мин. пешком

19 500 000 Р
 87 444 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

ID 174644
 Ещё 13 объектов
+7 926 642-88-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отклик после звонка.
 Написать сообщение

223 м² -1 из 5 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: офис, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, студия танцев, школа, выпечка, цветы, стоматология, продукты, цех, сра салон, магазин, детский магазин, интернет магазин, зоомагазин.

Назначение: офис, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, студия танцев, школа, выпечка, цветы, стоматология, продукты, цех, сра салон, магазин, детский магазин, интернет магазин, зоомагазин.
 Продается подвальное помещение, окна в приемках, использовалось как офис, вход с обратной стороны от подъездов.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 642-88-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Условия сделки

Цена	19 500 000 Р
Ставка	87 444 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Юридический адрес Предоставляется

Высота потолков 2,6 м

Вход Отдельный со двора

Состояние Типовой ремонт

Количество мокрых точек 2

Москва, САО, р-н Беговой, ул. 5-я Ямского Поля, 23/25К2
 Динамо 19 мин. пешком Савеловская 20 мин. пешком Петровский Парк 20 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом

19 500 000 Р
 87 444 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

ID 174644
 Ещё 13 объектов
+7 926 642-88-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отклик после звонка.
 Написать сообщение

Бизнес центр Kleinhouse
 Продана коммерческая помещений от 6,3 млн руб. Бульварная. Панорамные витрины.
 +7 (495) 127-34-85

DM Tower
 Продана офисов с панорамными видами от 1,66 500 руб./м² по ДДУ. Только в мене скидка 10%.
 +7 (495) 021-12-65

Застройщик «КР Пропертиз». Свидет до 30.06.2019, подробности на сайте dntower-bc.ru

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > САО > Беговой > метро Савеловская > улица Расковой

20 май, 10:55 69 просмотров, 1 за сегодня Платное

Свободное назначение, 230 м²

Москва, САО, р-н Беговой, ул. Расковой, 30 [На карте](#)

М Савеловская - 14 мин. пешком М Петровский Парк - 15 мин. пешком
М Динамо - 17 мин. пешком

[В избранное](#) [Показать](#) [Поделиться](#) [Показать](#)



9 фото

230 м² **-1 из 7** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Назначение: свободное назначение

Срочная продажа! Продается просторное помещение свободного назначения. Высокий цоколь, вход со двора, возможно согласовать вход с первой линии домов. Высокие потолки, отличный ремонт. Отлично подойдет под шоурум, офис, ателье и многое другое! Оперативный показ!

20 000 000 Р
86 957 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

МАРИМАКС
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 69 объектов

+7 905 578-32-36
+7 968 617-25-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

DM Tower
Продано офисы с панорамными видами от 166 500 руб./м² по ДДУ. Только в июне скидка 10%.
+7 (495) 021-12-65

Застройщик «КР Пропертиз». Сдана до 30.06.2019, подробности на сайте dntower-bc.ru

ЖК бизнес-класса «Резиденции напозиторов»
Помещение от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арочный бизнес-кулермаркет. Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 230 м²

Москва, САО, р-н Беговой, ул. Расковой, 30

М Савеловская 14 мин. пешком М Петровский Парк 15 мин. пешком М Динамо 17 мин. пешком

20 май, 10:55 69 просмотров, 1 за сегодня

230 м² **-1 из 7** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Назначение: свободное назначение

Срочная продажа! Продается просторное помещение свободного назначения. Высокий цоколь, вход со двора, возможно согласовать вход с первой линии домов. Высокие потолки, отличный ремонт. Отлично подойдет под шоурум, офис, ателье и многое другое! Оперативный показ!

20 000 000 Р
86 957 Р за м²

МАРИМАКС
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 69 объектов

+7 905 578-32-36
+7 968 617-25-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

DM Tower
Продано офисы с панорамными видами от 166 500 руб./м² по ДДУ. Только в июне скидка 10%.
+7 (495) 021-12-65

Застройщик «КР Пропертиз». Сдана до 30.06.2019, подробности на сайте dntower-bc.ru

ЖК бизнес-класса «Резиденции напозиторов»
Помещение от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арочный бизнес-кулермаркет. Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 905 578-32-36, +7 968 617-25-16
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	20 000 000 Р
Ставка	86 957 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

Юридический адрес: Предоставляется
Вход: Общий со двора
Состояние: Типовой ремонт
Количество мокрых точек: 2
Мощность, кВт: 20

Москва, САО, р-н Беговой, ул. Расковой, 30
М Савеловская 14 мин. пешком М Петровский Парк 15 мин. пешком М Динамо 17 мин. пешком

На карте Планшета Похожее предложение

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

prodaja podvalnogo pomesheniya m. Savalovskaya — Яндекс: нашлось 9 млн результатов 27 объявлений - Купить помещение свободного назначения рядом с метро Саваловская, продажа помеща... Продается помещение свободного назначения район Марьино роца, Москва, метро Марьино роца, про...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > СВАО > Марьино роца > метро Марьино роца > проезд 3-й Марьиной роци

вчера, 09:17 27 просмотров, 0 за сегодня Р Платное

Свободное назначение (В), 1 095 м²

в офисном здании «в 3-м проезде Марьиной Роци, 40С1»
 Москва, СВАО, р-н Марьино роца, проезд 3-й Марьиной роци, 40С1 [На карте](#)
 Марьино роца - 5 мин. пешком Дмитровская - 6 мин. на транспорте
 Саваловская - 7 мин. на транспорте

Ипотека от 1 413 219 Р/мес

27 фото

1 095 м² Площадь 1 из 9 Этаж Свободно Помещение В Класс

Art. 12770602 Продается торгово-офисное помещение на первой линии с четырьмя отдельными входами с улицы в административном здании. Первый этаж с витринными окнами на улицу; три зала с подсобными помещениями, санузел, высота потолка 4,40 м, сейф-сдвигается под оклад, идеально под street-ретей, банк или общепит. Согласовано устройство двух отдельных входов со стороны улицы. Есть своя лестница и свой грузовой (до 2т) лифт на второй этаж. Второй этаж офисный, высота потолка 4 м. Офисная часть включает три больших зала и три кабинета, оборудовано помещение под кассу, оборудована столовая для сотрудников, есть пять действующих санузлов. Из офиса есть отдельные выходы на улицу через общие подьезды, а так же выход через первый этаж. Объект оборудован всеми инженерными коммуникациями, телефония, интернет. Электричество не ограничено, можно потреблять практически любую мощность. Возможна покупка частями, возможна ипотека. Продается коммерческое помещение. Общая площадь 1095 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 9 этажного панельного дома, здание построено в 1987 году. Сделан косметический ремонт. Центральное отопление. Централизованная канализация. Помещение класса В+. Отдельный вход с улицы.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 777-62-68
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	149 000 000 Р
Ставка	136 074 Р за м ²
Налог	НДС включен: 24 833 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

149 000 000 Р 136 074 Р за м²

Следить за изменением цены
 Включены НДС

ИПОТКА
МИЭЛЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1990 года
 Еще 3531 объект

+7 495 777-62-68
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

МИЭЛЬ **Офис на Киевской**
 Нет отзывов

«Башня Федерация»
 В продаже идеальные торговые помещения под артовый бизнес, от 63 м². Доходность до 14%
 Тел.: (495) 191-13-21

Бизнес центр Kleinhouse
 Продажа коммерческих помещений от 6,3 млн руб. Бауманская, Панорамные витрины.
 +7 (495) 127-34-85

Сafari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

prodaja pomesheniya svobodnogo naznacheniya m. Savalovskaya — Яндекс: нашлось 9 млн результатов 27 объявлений - Купить помещение свободного назначения рядом с метро Саваловская, продажа помеще... Продажа помещения свободного назначения Москва, м. Саваловская, улица Суцеский Вал 3/5А район...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > СВАО > Марьяна роцца > метро Саваловская > улица Суцеский Вал

вчера, 22:16 266 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, 200 м²
Москва, СВАО, р-н Марьяна роцца, ул. Суцеский Вал, 3/5А На карте
М. Саваловская 5 мин. пешком

Ипотека от 189 694 ₽/мес
Оставить заявку

20 000 000 ₽
100 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO CITY
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 124 объекта

+7 925 497-01-01
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Продана офисы с арендаторами – Длительность до 18.4%
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.
Тел.: 4993 182-85-96

Коммерческие помещения в ЖК «Самбург»
Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м². Готовые помещения от 80 м². Высокий трафик – более 24 000 жителей
+7 (499) 125-12-28
Проектная декларация на сайте застройщика All Development odnburg.ru

21 фото

200 м² Площадь 1 из 10 Этаж Свободно Помещение

Продается полностью оборудованный и работающий 11 лет оздоровительный комплекс состоящий из 2-х

Продается полностью оборудованный и работающий 11 лет оздоровительный комплекс состоящий из 2-х сан., расположенных на цокольном этаже жилого здания по адресу Суцеский Вал 3/5А (м. Саваловская, первая линия на ТТК). Помещение имеет два входа, как с ул. Суцеский Вал, так и со двора дома. Есть возможность размещения рекламы на фасаде дома. Общая площадь помещения 365 кв.м. (195 и 170 кв.м.) (в собственности). Сауны делятся на большую и малую. Большая сауна включает в себя: финско-русскую парную с парогенератором, инфракрасную кабину, джакузи с гидромассажем, бассейн 3 х 6. Малый зал включает: финско-русскую парную, джакузи с гидромассажем. В каждом отделении имеются по 2 комнаты отдыха, залы с караоке, домашним кинотеатром, НТВ+, интернетом, туалеты, душевые. Между саунами находится бар и кухня с окошками раздачи в каждое отделение для удобства обслуживания клиентов. В помещении установлена система вентиляции с тнзми, центральное водоснабжение, водоотведение, зп. отопление. В парных установлено принудительное пожаротушение. Высота потолков 3,1 м. Перед входом находится охраняемый паркинг. Большая клиентская база. Хорошая реклама. Весь накопленный опыт работы будет передан новому владельцу. Прямая продажа. Без комиссии. Коммерческие условия (выручка) озвучу по телефону либо при встрече на объекте. Окупаемость 4 года.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 925 497-01-01
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	20 000 000 ₽
Ставка	100 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 3 333 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

20 000 000 ₽
100 000 ₽ за м²

PRO CITY
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 124 объекта

+7 925 497-01-01
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Продана офисы с арендаторами – Длительность до 18.4%
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.
Тел.: 4993 182-85-96

Коммерческие помещения в ЖК «Самбург»
Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м². Готовые помещения от 80 м². Высокий трафик – более 24 000 жителей
+7 (499) 125-12-28
Проектная декларация на сайте застройщика All Development odnburg.ru

НЕДВИЖКА АРХИВЫ

аренда помещений свободного назначения м. Савеловская — Яндекс: нашлось 9 млн результатов

Снять помещение свободного назначения в Москве - 16 объявлений

Аренда помещения свободного назначения Москва, м. Савеловская, Вятская улица 27С7 район Савеловский

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > САО > Савеловский > метро Дмитровская > Вятская улица

вчера, 16:58 798 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение (В), 71,4 м²
в бизнес-парке «Фабрика (Строение 7)»
 Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С7 На карте
 М Савеловская - 6 мин. пешком М Дмитровская - 20 мин. пешком

89 250 Р/мес. 15 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO ID 16215922
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Ещё 16 объектов
+7 926 001-61-47
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Стрит-Рител 1-я линия от 34 м2
 Торговые площади в МФК. Прямая долгосрочная аренда. Собственник, М. Солнцевская. Архитектурные канюлы - 6 месяцев.
 +7 (495) 120-55-38
 Предложение действует до 30.06.2019. Подробности на сайте www.apartville-vent.ru

ЖК бизнес-класса «Резиденции моноэлитор»
 Помещение от 71 до 456 м2 в клубном квартале бизнес-класса. Потенциальный бизнес: супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 106-76-82
 Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

71,4 м² -1 из 2 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Назначение: склад, химчистка

аренда помещений свободного назначения м. Савеловская — Яндекс: нашлось 9 млн результатов

Снять помещение свободного назначения в Москве - 16 объявлений

Аренда помещения свободного назначения Москва, м. Савеловская, Вятская улица 27С7 район Савеловский

Свободное назначение, 71,4 м²

ПРЯМАЯ АРЕНДА ПОДВАЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ в одном из крупнейших бизнес-парков Москвы. Бизнес-парк Фабрика - состоит из 45 000 кв.м. офисных помещений и 10 000 кв.м. торговых и инфраструктурных помещений. Возможна долгосрочная аренда.

Ежедневное количество сотрудников и посетителей около 8 000 человек в день. Дополнительно, согласно замеров пешеходного трафика по ул. Вятская дом 27 (около входа на территорию Бизнес-парка Фабрика), количество пешеходов составляет до 2 700 человек в час.

ВОЗМОЖНЫЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ:
 Мастер классы. Спортивные школы (гимнастика, боевые искусства и т.п.). Магазины канцелярских товаров. Склады для жилого района (помещение для оператора таких складов). Квесты. Танцевальные школы и студии. Капсульный отель. Карaoke-клуб. Ремонтная мастерская (велосипеды, электроника). Химчистка. Организация игр Мафия. Мультимедийные выставки.

ИНФРАСТРУКТУРА
 Кафе и рестораны Starbucks, Фудмаркет (ведущего оператора Москвы с 10 корнерами различных кухонь мира), Bloom n' brew, Bar&Grill, Ма Mi (вьетнамское кафе), Хлеб и Винс.
 Досуг и спорт фитнес-клуб, скалодром, event-площадки (Banka Banka);
 Ко-воркинг ведущий оператор ко-воркинг-пространства на площади более 2 000 кв.м с event-площадкой;
 Магазины и услуги Связаной, барбершоп TopGul, салон красоты Paul Mitchell, часовая мастерская.

РАСПОЛОЖЕНИЕ
 6 мин. пешком от ст.м. Савеловская, 400 м до ТТК, 700 м до Дмитровского ш., 1,5 км до Ленинградского проспекта.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	89 250 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Несколько Месяцев
Налог	НДС включен: 14 875 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные канюлы	Да
...	...	Стоимость парковки	-

89 250 Р/мес. 15 000 Р за м² в год
 PRO ID 16215922
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Ещё 16 объектов
+7 926 001-61-47
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Стрит-Рител 1-я линия от 34 м2
 Торговые площади в МФК. Прямая долгосрочная аренда. Собственник, М. Солнцевская. Архитектурные канюлы - 6 месяцев.
 +7 (495) 120-55-38
 Предложение действует до 30.06.2019. Подробности на сайте www.apartville-vent.ru

ЖК бизнес-класса «Резиденции моноэлитор»
 Помещение от 71 до 456 м2 в клубном квартале бизнес-класса. Потенциальный бизнес: супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 106-76-82
 Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

аренда помещений свободного назначения м. Савеловская — Яндекс: нашлось 9 млн результатов

Снять помещение свободного назначения в Москве - 16 объявлений

Своя аренда свободного назначения Новослободская ул. 67/69, Москва, м. Савеловская - база ЦИАН

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Тверской > метро Савеловская > Новослободская улица

5 июня, 11:28 119 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 90 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 67/69 На карте

М Савеловская - 7 мин. пешком М Менделеевская - 13 мин. пешком

▲ Новослободская - 17 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать



10 фото

90 м² -1 из 7 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Назначение: продукты, производство, парикмахерская, торговая площадь, торговля

170 010 Р/мес.

22 668 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

ПРО ГАРАНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 644 объекта

+7 925 640-70-22
+7 929 640-08-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отделение на Таганской
1.0 ★★★★★ 4 отзыва

DM Tower
Продана офисы с панорамными видами от 166 500 руб/м² по ДДУ. Только в июне скидка 10%.
СКИДКА 10%
+7 (495) 021-12-65

Застройщик: «РП Проперти». Скидка до 30.06.2019, подробности на сайте dmtower-8.ru

Старт-Регейо 1-я линия от 34 м²
Торговая площадь в МФК. Прямая долгосрочная аренда. Собственн. М. Солнечная. Архитект. канюльы - 6 месяцев.
+7 (495) 120-55-38

Предложение действует до 30.06.2019. Подробности на сайте www.apartville-entr.ru

аренда помещений свободного назначения м. Савеловская — Яндекс: нашлось 9 млн результатов

Снять помещение свободного назначения в Москве - 16 объявлений

Своя аренда свободного назначения Новослободская ул. 67/69, Москва, м. Савеловская - база ЦИАН

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 90 м²

Площадь Этаж Помещение

Назначение: продукты, производство, парикмахерская, торговая площадь, торговля

Иван. Долгосрочный договор прямой аренды, расчет по безналу. 1-я линия домов. Отдельный вход с фасада, второй со двора.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	170 010 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	22 668 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	170 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 3,2 м

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Типовой ремонт

Количество мокрых точек: 1

Мощность, кВт: 15

170 010 Р/мес.

22 668 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

ПРО ГАРАНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 644 объекта

+7 925 640-70-22
+7 929 640-08-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отделение на Таганской
1.0 ★★★★★ 4 отзыва

DM Tower
Продана офисы с панорамными видами от 166 500 руб/м² по ДДУ. Только в июне скидка 10%.
СКИДКА 10%
+7 (495) 021-12-65

Застройщик: «РП Проперти». Скидка до 30.06.2019, подробности на сайте dmtower-8.ru

Старт-Регейо 1-я линия от 34 м²
Торговая площадь в МФК. Прямая долгосрочная аренда. Собственн. М. Солнечная. Архитект. канюльы - 6 месяцев.
+7 (495) 120-55-38

Предложение действует до 30.06.2019. Подробности на сайте www.apartville-entr.ru

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Тверской > метро Савеловская > улица Бутырский Вал

10 июн, 15:02 24 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 23 до 38 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 50 [На карте](#)

М Белорусская - 10 мин. пешком М Савеловская - 10 мин. пешком
М Менделеевская - 11 мин. пешком

В избранное [Показать](#) [Показать](#)



4 фото

от 23 до 38 м² -1 из 6 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Назначение: бытовые услуги, офис, другое, мастерская, интернет магазин, пункт выдачи, свободное назначение, торговая площадь, турагентство, услуги

Прямая аренда. Цоколь, офисный блок из двух комнат (38 кв.м). Высота потолков 2,7 м Отдельный вход со двора. Парковка за шлагбаумом. 10 мин. пешком до: м. Белорусская, м. Менделеевская. ТTK 200 метров - удобный подъезд. Рядом расположена остановка общественного транспорта. Решетки на окнах, охранный система. Светлое, чистое помещение, офис со стандартной отделкой. На этаже санузел и оборудованная кухня. Механическая вентиляция принудительного типа. АТС. Интернет. В Арендную плату включены электричество и коммунальные услуги. Лот 2541. Звоните ежедневно без выходных с 08 до 23ч.

от 27 236 до 44 999 **₽/мес.**
14 210 **₽** за м² в год

PRO ID 29007684
Еще 25 объектов

+7 977 373-62-23

Покажите, сканните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заказа

[Написать сообщение](#)

Бизнес центр Kleinhouse
Продана коммерческие помещений от 6,3 млн руб. Бауманская. Панорамные витрины.

Стрит-ритейл м. Новые Черемушки
1-я линия. 1-й этаж. Торговые помещения. Витринные окна. От 27-300 м2. Метро - 500м. Арендные каникулы - 3 месяца. +7 (495) 150-85-01

Предложение действует до 30.06.2019. Подробности на сайте [www.gfncam.com](#)

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

назначение, торговая площадь, турагентство, услуги

Прямая аренда. Цоколь, офисный блок из двух комнат (38 кв.м). Высота потолков 2,7 м Отдельный вход со двора. Парковка за шлагбаумом. 10 мин. пешком до: м. Белорусская, м. Менделеевская. ТTK 200 метров - удобный подъезд. Рядом расположена остановка общественного транспорта. Решетки на окнах, охранный система. Светлое, чистое помещение, офис со стандартной отделкой. На этаже санузел и оборудованная кухня. Кондиционер, система принудительной вентиляции, офисная АТС, Интернет. В Арендную плату включены электричество и коммунальные услуги. Лот 2541. Звоните ежедневно без выходных с 08 до 23ч.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	от 27 236 до 44 999 ₽/мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	14 210 ₽ за м ² /год	Минимальный срок аренды	-
Налог	НДС включен: 4 539-7 499 ₽	Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	-	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	-		
Предплат	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

Вход: Отдельный со двора
Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 50
М Белорусская 10 мин. пешком М Савеловская 10 мин. пешком М Менделеевская 11 мин. пешком

Safari Файл Правка Вид История Закладки Окно Справка

аренда помещений свободного назначения м. Савеловская — Яндекс: нашлось 9 млн результатов

Снять помещение свободного назначения в Москве - 74 объявления

Москва, м. Менделеевская, Тихвинская ул. 20 - база ЦИАН, объявление №196045689

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > СВАО > Марьяна роцца > метро Менделеевская > Тихвинская улица

вчера, 18:17 2,303 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 19 м²

Москва, СВАО, р-н Марьяна роцца, Тихвинская ул., 20 На карте

Менделеевская 10 мин. пешком Савеловская 9 мин. пешком

Марьяна роцца 15 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



6 фото

19 м² Площадь 1 из 16 Этаж Свободно Помещение

Назначение: шоурум, ателье одежды, фотостудия, парикмахерская, офис, школа, выставка, мастерская,

34 834 Р/мес. 22 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRO ID 15282815 Ещё 27 объектов

+7 985 712-18-19 +7 925 881-00-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК бизнес-класса «Резиденция Композиторов»
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арочный бизнес-кулермаркет. Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца. +7 (495) 106-76-82
Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

Бизнес центр Kleinhouse
Продажа коммерческих помещений от 6,3 млн руб. Бауманская. Панорамные витрины. +7 (495) 127-34-85

аренда помещений свободного назначения м. Савеловская — Яндекс: нашлось 9 млн результатов

Снять помещение свободного назначения в Москве - 74 объявления

Москва, м. Менделеевская, Тихвинская ул. 20 - база ЦИАН, объявление №196045689

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 19 м²

Назначение: шоурум, ателье одежды, фотостудия, парикмахерская, офис, школа, выставка, мастерская, авиа кассы, интернет магазин, клиентский офис, представительство, пункт выдачи, салон, тату салон, типография, турагентство, услуги, учебный центр, фото студия, химистика, частная практика

Сдаю помещение площадью 19 кв.м., расположенное на 1 этаже. Помещение открытой планировки с высокими потолками. Большое окно на первую линию. Качественный ремонт. Возможно размещение вывески на фасаде. Соседи: Сбербанк, кофе с собой, сервисный центр, цветы, маникюр, спа-салон, дом быта

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Длительность
Цена	34 834 Р/мес.	Прямая Аренда	
Ставка	22 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Витринные окна Есть

Вход Общий с улицы

Состояние Типовой ремонт

Москва, СВАО, р-н Марьяна роцца, Тихвинская ул., 20

Менделеевская 10 мин. пешком Савеловская 9 мин. пешком Марьяна роцца 15 мин. пешком