

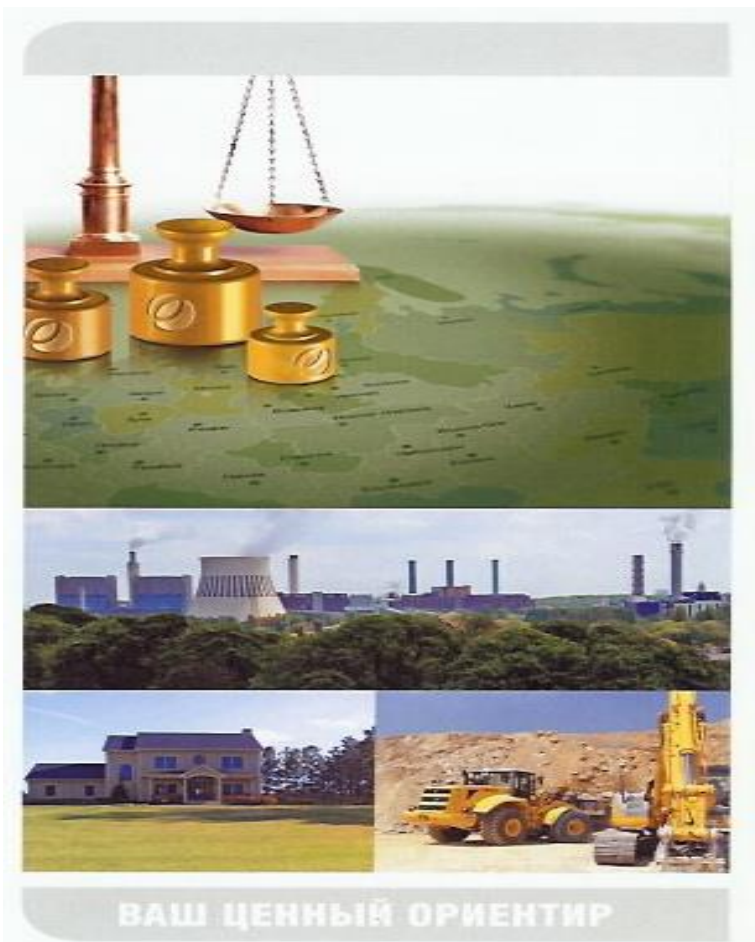


ОТЧЕТ № 800-2720-12/2014-О/7

Об оценке справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1
работа выполнена по состоянию на 27.02.2020 г.
дата составления отчета 27.02.2020 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



МОСКВА Февраль 2020 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 19.02.2020 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 27 февраля 2020 г. составляет:

37 552 000 (Тридцать семь миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей, с учетом НДС

или

31 293 333,33 (Тридцать один миллион двести девяносто три тысячи триста тридцать три) рубля,

33 копейки, без учета НДС

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

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

Генеральный директор

27 февраля 2020 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.6.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	7
1.7.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ	9
1.8.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	14
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	14
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА	16
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА.....	18
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ	20
4.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ	24
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	30
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	32
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	47
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	67
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	69
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	76
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	84

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект	9/12 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12	
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»	
Имущественные права	Общая долевая собственность	
Иные участники общей долевой собственности	Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12	
Текущее использование объекта	Помещение свободного назначения	
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование	
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости		
Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
41 465 138	33 639 675	Не применялся
50,00%	50,00%	-
<i>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (с учетом округления до тысяч)</i>		
37 552 000		

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

Справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 27 февраля 2020 г. составляет:

37 552 000 (Тридцать семь миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей

или

31 293 333,33 (Тридцать один миллион двести девяносто три тысячи триста тридцать три) рубля,

33 копейки, без учета НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка № 1 от 19.02.2020 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	9/12 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12
Цель оценки	Определение расчетной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Назначение оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	27 февраля 2020 г.
Срок проведения оценки	С 27.02.2020 г. по 27.02.2020 г.
Дата составления отчета	27 февраля 2020 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл».</p> <p>Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29</p> <p>Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29</p> <p>ОГРН 1037739042285 от 09.01.2003 г.</p>
Сведения об оценщике подписавшем Отчет об оценке, также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г.</p> <p>Реестровый номер 862</p> <p>САО «ВСК». Полис № 190F0B40R2060 от 04.06.2019 г. Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020 г</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.</p> <p>Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru</p> <p>ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича.</p> <p>Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1.</p> <p>Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.</p> <p>ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836.</p> <p>ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г.</p> <p>телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19.</p> <p>Ответственность юридического лица: Страховой полис №190F0B40R2893, выдан САО "ВСК", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 15.08.2019, срок действия: с 02.09.2019 по 01.09.2020г.</p>
Соответствие Указанию Банка России от 25.03.2015 г. № 3758-У	<p>Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.03.2015 г. № 3758-У.</p> <p>-Меры дисциплинарного воздействия предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций не применялись</p> <p>- стаж оценочной деятельности более 20 лет.</p>

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

Международный стандарт финансовой отчетности (iFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»

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

1.6. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);

- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости». - С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/414/2017-7928 от 22.08.2017 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.
3. Технический план помещения расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

1.7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший

типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 19.02.2020 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Дата определения стоимости: 27 февраля 2020 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком

исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

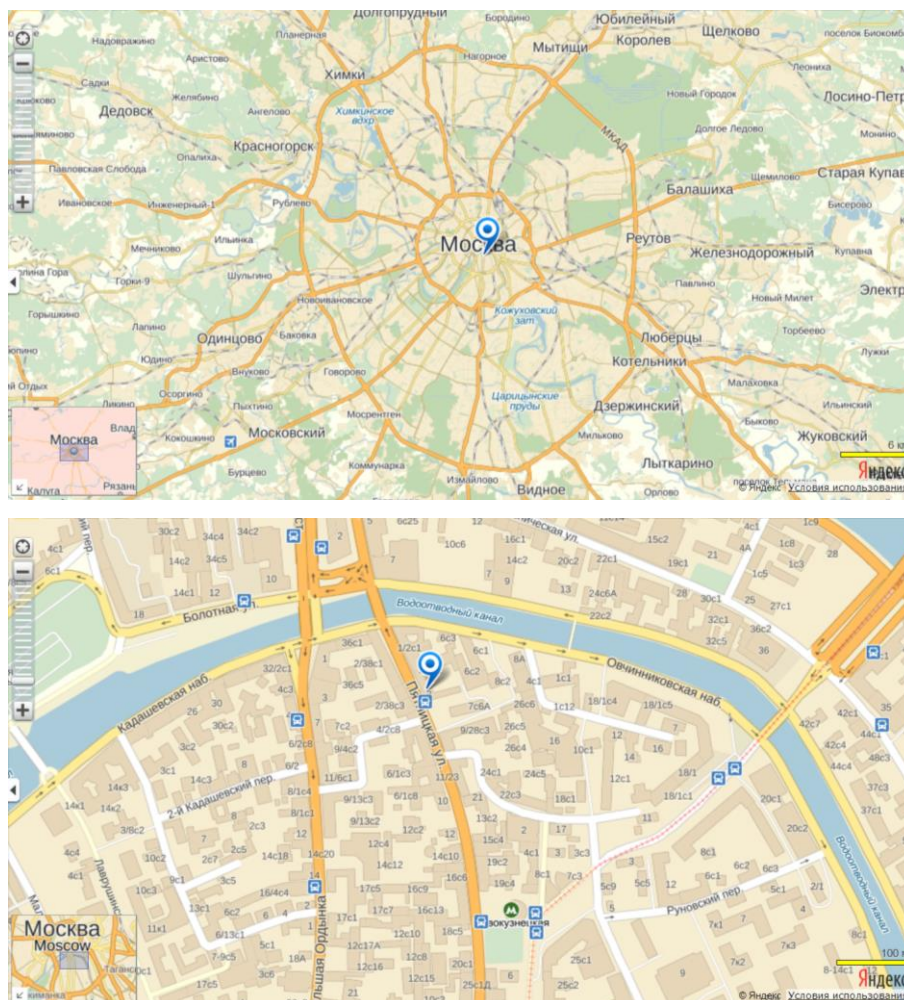
Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 27 февраля 2020 г.

Объектом, в настоящей работе, является 9/12 доли в праве собственности на помещение свободного назначения общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, в 300 м. от станции метро Новокузнецкая. Объект расположен в центре города, в районе Замоскворечье Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого здания



Центральный административный округ¹

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

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

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

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

Районы

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

Район Замоскворечье²

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

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

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

Впервые эти территории упоминаются в исторических документах в 1365 году под названием

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

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

Заречье. Через эти земли проходила дорога, по которой из Москвы вывозилась дань, собранная для войск Золотой Орды. На сегодняшний день эта дорога является улицей Большая Ордынская.

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

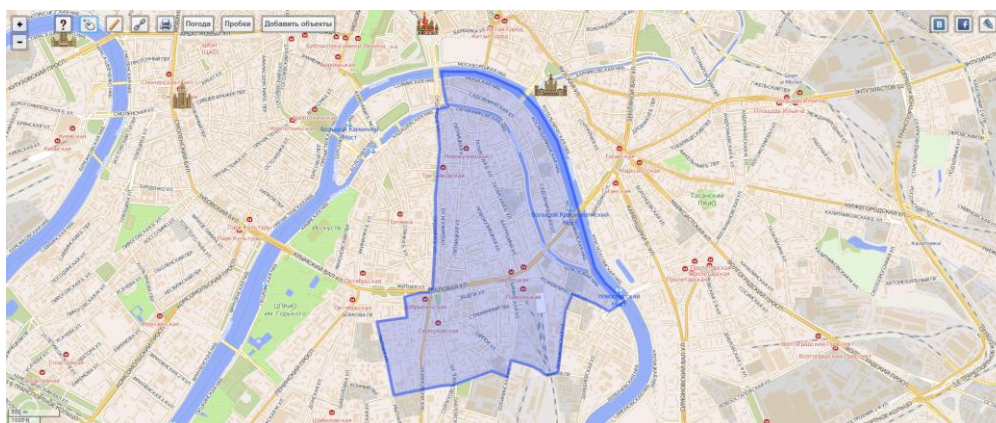
В Замоскворечье сегодня кипит деловая жизнь — здесь располагаются центральные офисы таких крупных компаний, как РОСНО, Мосэнерго, тюменская нефтяная компания, Транснефть, Роснефть и т. д.

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

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

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

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



2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

Встроенное помещение свободного назначения общей площадью 231,9 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

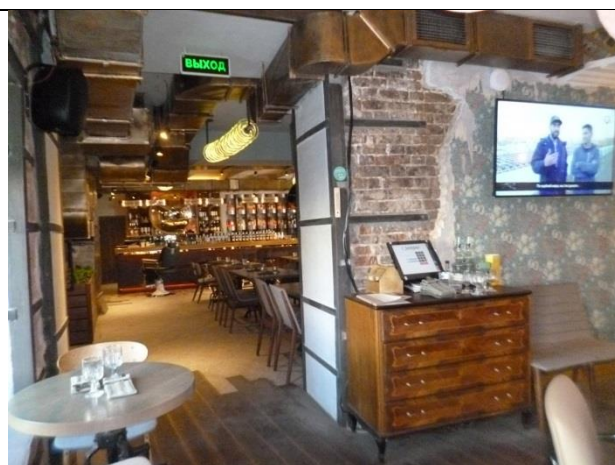
Таблица 2. . Описание технических характеристик объекта

Тип здания	Нежилое
Адрес	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1
Год постройки	1880
Число этажей	3
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	231,9
Характеристика доступности	хорошее
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	подвал – 2,40; 1 этаж – 3,20
Вид, состояние внутренней отделки	Стилизованная отделка
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее
Фактическое использование	Кафе
Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность, № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доля в праве 9/12
Документы-основания:	Сведения не предоставляются
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Доверительное управление; дата государственной регистрации: 09.02.2011; номер государственной регистрации: 77-77-12/039/2010-260; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.08.2010 по 30.06.2015; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент», ИНН: 7744002606; основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010 г.; Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 052779900010 от 13.12.2010 г.; Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г.; Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Иные участники общей долевой собственности	Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА





3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

*Картина экономики. Октябрь 2019 года.*³

По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в 3кв19 ускорился до 1,9 % г/г (по сравнению с 0,9 % г/г и 0,5 % г/г во 2кв19 и 1кв19 соответственно). Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,2 % г/г, в сентябре – на уровне 2,0 % г/г. Вместе с тем резкое ускорение роста ВВП является неустойчивым и во многом связано с разовыми факторами. Более высокий по сравнению с 1П19 темп роста ВВП обусловлен значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая сельскохозяйственных культур на фоне слабого внутреннего спроса. С учетом ожидаемого дальнейшего охлаждения потребительского спроса темп роста ВВП в 4кв19 может замедлиться до 1,4–1,5 % г/г.

Наибольший вклад в рост на протяжении 3кв19, как и в первой половине года, вносило промышленное производство (в целом за июль–сентябрь – 0,6 п.п.). При этом рост (на 2,9 % г/г) продемонстрировала как добывающая, так и обрабатывающая промышленность. В июле–сентябре значительный вклад в рост (0,2 п.п.) также внесло сельское хозяйство на фоне увеличения сборов основных культур (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Сопоставимый положительный вклад (0,3 п.п.), по оценке, внесла оптовая и розничная торговля. Вместе с тем другие базовые отрасли в течение 3кв19 демонстрировали слабую динамику. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, в 3кв19 оставались низкими (0,5 % г/г), динамика грузооборота транспорта в июле–сентябре перешла в отрицательную область (-0,6 % г/г) после четырех кварталов последовательного замедления. В то же время структура роста ВВП в 3кв19 по счету использования свидетельствует о его неустойчивости. По оценке Минэкономразвития России, наибольший положительный вклад (около 0,8 п.п.) внесло увеличение запасов материальных оборотных средств. Значительный вклад (около 0,6 п.п.) также добавило восстановление роста товарного экспорта. Вклад потребительского спроса продолжил снижаться и, по оценке, составил 0,4 п.п. в 3кв19 после 1,4 п.п. кварталом ранее, о чем, в частности, свидетельствует замедление темпов роста оборота розничной торговли – до 0,8 % г/г в 3кв19 после 1,6 % г/г во 2кв19. Следует отметить, что рост потребительского спроса замедлился, несмотря на рост реальных располагаемых доходов населения (на 3,0 % г/г в 3кв19), что произошло в результате некоторого замедления темпов роста потребительского кредитования на фоне увеличения долговой нагрузки населения.

Уровень безработицы с исключением сезонности в сентябре вернулся на уровень 4,6 % SA от рабочей силы (после августовского снижения до исторически минимального значения в 4,5 % SA). Численность безработных с исключением сезонности в сентябре увеличилась на 73,4 тыс. человек SA (или 2,2 % м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора в сентябре снизилась на 62,3 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора

³<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c/191017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c>

увеличилась на 11,1 тыс. человек (0,0 % м/м SA), при этом в годовом выражении снижение продолжается (на 1,3 % г/г в сентябре после -1,5 % г/г в августе и -0,9 % г/г в июле).

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	9 мес.	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,2*	1,9*	2,0*	1,7*	1,8*	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	3,6	5,1	5,6	3,4	6,2	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,3	0,5	0,8	0,3	0,2	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,4	0,8	0,7	0,8	1,1	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,0	-0,6	-0,2	-0,6	-1,1	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,7	2,9	3,0	2,9	2,8	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,6	2,9	2,5	3,1	3,0	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,0	0,0	2,5	-1,0	-1,5	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,0	1,3	0,6	2,2	0,9	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,8	1,3	-1,3	3,5	1,9	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	12,1	18,0	2,8	15,5	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,2	2,9	3,2	2,7	2,8	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	2,7	3,3	6,0	0,9	3,7	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,4	0,2	2,8	-2,3	0,1	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,9	1,3	2,2	1,5	-0,1	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,3	0,6	-0,7	3,3	-0,5	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	4,9	6,2	6,4	7,0	5,0	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,5	2,2	3,6	0,0	3,3	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	2,9	2,1	3,5	1,7	1,2	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,8	0,8	3,8	-3,2	1,4	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	7,9	10,0	6,4	13,7	9,8	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,8	2,4	3,8	2,1	1,7	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	1,3	-1,8	4,1	1,6	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3244c85c-2852-4349-9ace-a701f299911c/190621.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3244c85c-2852-4349-9ace-a701f299911c>



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 2,5% после 3,1% в августе. Рост выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» ускорился до 3,2% после 2,7% месяцем ранее. Сегмент «Электроэнергия, газ и пар» ускорил свой рост до 3,8% после 2,1% в последнем месяце лета. В то же время в сегменте «Водоснабжение» августовский рост выпуска на 4,1% сменился снижением на 1,8%.

Таблица 4. Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'19	+2,3	+3,4	+2,5	-1,8
Июль'19	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Январь-сентябрь'19	+3,6	+2,2	+0,8	+1,4

Источник: Росстат, МЭР РФ

Таким образом, все сегменты промпроизводства за исключением «Водоснабжения» показали положительную динамику по итогам сентября, при этом ускорению общего показателя промпроизводства способствовало улучшение динамики сегментов «Обрабатывающие производства», а также «Электроэнергия, газ и пар». Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Таблица 5. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-сентябрь 2019	Сентябрь 2019 – Сентябрь 2018	Январь-сентябрь 2019 / Январь-сентябрь 2018
Добыча угля, млн тонн	321	+1,7%	-1,0%

Вид продукции	Январь- сентябрь 2019	Сентябрь 2019 – Сентябрь 2018	Январь-сентябрь 2019 / Январь-сентябрь 2018
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	400	-0,1%	+1,9%
Природный газ, млрд куб. м	475	-4,1%	+1,3%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	21,7	+33,6%	+60,9%
Мясо скота, млн тонн	2,0	+7,9%	+7,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,5	+2,2%	-3,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,2	-5,0%	+0,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	112	+7,4%	+14,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,1	+0,8%	-1,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	16,6	+7,4%	+6,9%
Цемент, млн тонн	45,5	-2,0%	-0,4%
Бетон товарный, млн куб. м	25,8	+3,3%	+16,1%
Прокат готовый, млн тонн	46,1	-2,0%	-0,4%
Трубы стальные, млн тонн	9,4	+5,9%	+3,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	1,1	-0,6%	+1,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	109	+5,7%	-0,1%

Источник: Росстат, МЭР РФ

Из интересных моментов отметим то, что выпуск в добывающем сегменте в сентябре 2019 года вырос на 2,5% на фоне прекращения роста добычи нефти (-0,1% в сентябре), сокращения добычи природного газа (-4,1%), а также увеличения добычи угля на 1,7%. При этом рост добычи «Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного», который Росстат впервые отразил в списке важнейших видов продукции месяцем ранее, составил 33,6%. По итогам девяти месяцев 2019 года добыча этого газа увеличилась на 60,9%. Вероятно, это объясняется наращиванием добывающих мощностей «Ямала СПГ». Кроме того, ведомство отметило, что в сентябре на 7,9% вырос объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

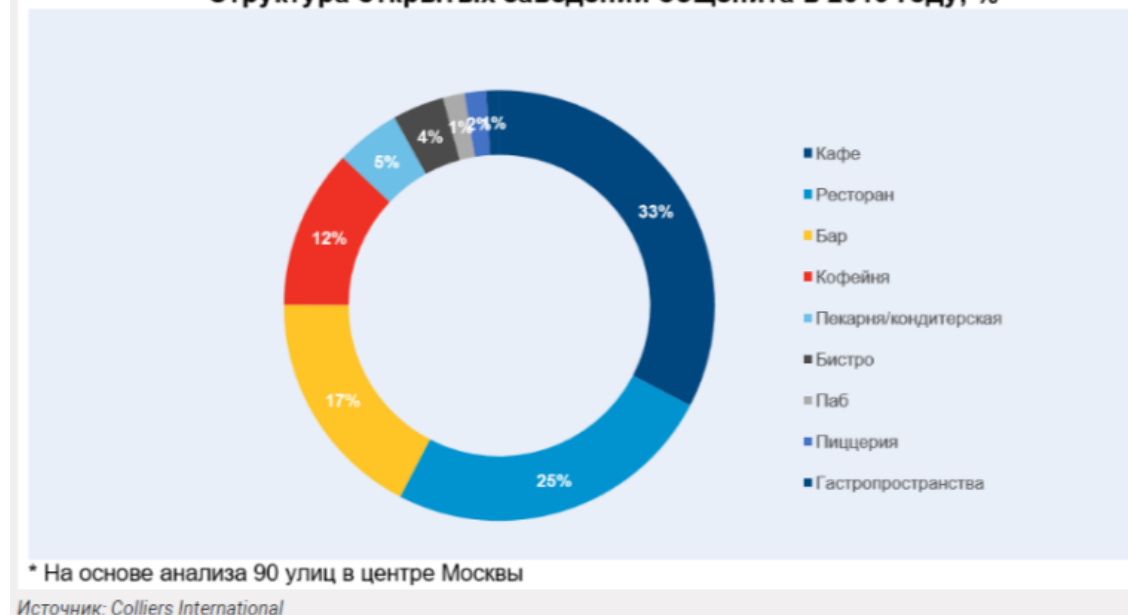
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ⁴

Сегмент стрит-ритейла в Москве в 2019 г. активно развивался и удивлял новыми оригинальными концепциями. Главными драйверами спроса стали операторы общепита - на них пришлось 34% всех открытий на центральных коридорах. СПРОС На операторов общепита пришлось около 34% всех поглощенных свободных площадей на всех центральных коридорах Москвы. Наиболее часто открывались кафе – на них пришлось 33% от общего объема новых заведений, на втором месте - рестораны с долей 25%, на третьем – бары (17%). При этом в 2018 г. рестораторы отдавали предпочтение другому формату - чаще всего на центральных улицах открывались классические рестораны (на них пришлось 42%), а кафе составляли только 23% от новых открытий. Такое перераспределение интереса объясняется незначительным объемом предложения на центральных улицах под размещение ресторана, тогда как вариантов аренды помещения под кафе значительно больше. Для размещения ресторана необходимо помещение площадью от 300 кв. м с соблюдением всех технических условий под полный цикл готовки, тогда как кафе можно открыть в помещении от 100 кв. м и соблюсти минимальные технические требования для организации общепита, еда может быть доставлена с фабрики кухни. Сейчас конкуренция стала мощнейшим стимулом для развития, в результате чего предприниматели вынуждены искать новые оригинальные концепции и внедрять более рентабельные бизнес-модели. В результате этого в 2019 г. эксперты Colliers International продолжали наблюдать увеличение количества кофеен, которые активно экспериментировали с концепциями – это уменьшение площади, появление гибридных форматов «кофейни+магазины», более активное развитие моно-концепций и мобильных точек «кофе с собой». Так, активный продуктовый ритейлер «ВкусВилл» совместно с бывшим руководителем сети «Кофе хауз» Владиславом Дудаковым открыли первую экспериментальную мини-кофейню с эконаправленностью внутри магазина на Большой Грузинской ул. В районе Замоскворечье открылся первый магазин нового формата «Магнит Сити», который включает не только торговую зону, но и небольшое кафе в формате eat and go. Среди других интересных открытий можно отметить ресторан Александра Раппопорта «Пифагор» на Трубной площади и ресторан итальянской кухни Sartoria Lamberti – авторский проект Уиллиама Ламберти, а также крупнейший ресторан китайской кухни в Москве J.Z. Peking Duck (2 000 кв. м) на Цветном бульваре. Среди всех открытых в 2019 г. заведений общественного питания наиболее

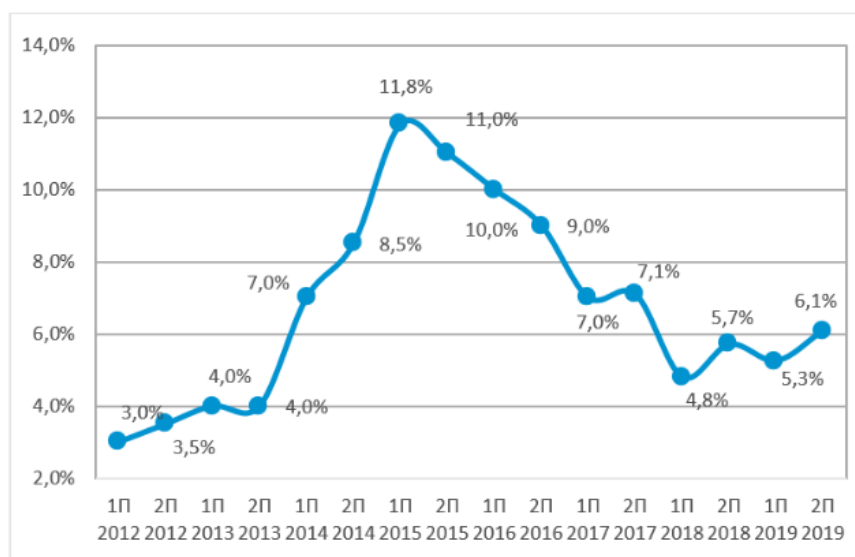
⁴ Источник информации: <http://rrg.ru>

популярны были форматы среднего ценового сегмента - на них пришлось 67% всех открытий в ЦАО.

Структура открытых заведений общепита в 2019 году, % *



Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %



Потери от недозагрузки в Москве в среднем равны 10,3% на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 5 (представлена ниже).

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%

Динамика среднего уровня вакантности на торговых коридорах столицы разнонаправлена. Так, за прошедший год средний показатель на трех торговых коридорах стрит-ритейла снизился в среднем на 2 п.п.: на пешеходных улицах уровень вакантности снизился на 2,1 п.п., на Садовом кольце – 2,0 п.п., на Патриарших прудах – 2,4 п.п. Исключением стали Бульварное кольцо и центральные торговые улицы, показатели вакантности которых выросли на 2,4 п.п. и 2,7 п.п. соответственно. Важно отметить, что разные отрезки улиц отличаются разной проходимостью и привлекательностью для ритейла, а значит и разным уровнем вакантности. На некоторых улицах уровень вакантности держится на рекордно низких показателях – от 0% до 3%.

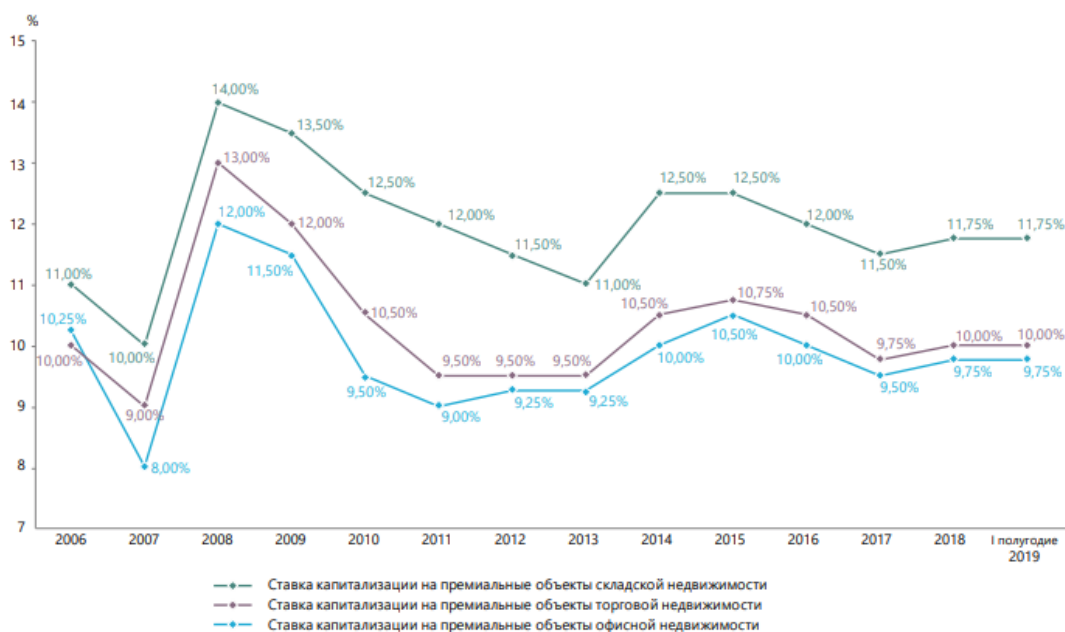
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Ставки аренды на ряде центральных торговых коридоров и пешеходных улиц претерпели существенные изменения по сравнению с концом 2018 г. В среднем верхний диапазон ставок снизился на 16%, а нижний на 18%. Такое снижение связано в первую очередь с ротацией арендаторов и выходом на рынок стрит-ритейла помещений вдали от станций метро или на участках улиц с низкими пешеходными потоками.

УЛИЦА	IV кв. 2018 г.		IV кв. 2019 г.	
	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Столешников пер.	180 000	300 000	180 000	250 000
Тверская ул.	90 000	140 000	50 000	110 000
Кузнецкий Мост ул.	110 000	220 000	120 000	200 000
Петровка ул.	100 000	180 000	60 000	125 000
Мясницкая ул.	95 000	145 000	85 000	145 000
Арбат ул.	70 000	150 000	56 000	130 000
Новый Арбат ул.	88 000	130 000	58 000	120 000
Рождественка ул.	125 000	165 000	120 000	165 000
Пятницкая ул.	125 000	180 000	63 000	100 000
Б. Никитская ул.	70 000	130 000	70 000	110 000

Источник - CRE <https://www.cre.ru/analytics/79497>

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



<https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2019-6618.pdf>

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от

нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – февраль 2020 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 6. Данные по объектам аналогам

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость
Условия рынка	Время продажи	2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 50/2С1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 25	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Малая Полянка, 5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 48-50к10
	Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физические характеристики объекта	Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
	Площадь, кв. м	231,9	175,00	72,30	219,40	356,20
	Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	1, подвал	1	1	1
	Вид и состояние отделки	стилизованная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка в хорошем состоянии	стандартная отделка в хорошем состоянии	стандартная отделка в хорошем состоянии	стандартная отделка в хорошем состоянии
	Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Коммунальные расходы, расходы на		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4			
	управление и обслуживание объекта								
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН			
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует			
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено			
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		43 000 000,00	22 600 000,00	63 999 000,00	85 000 000,00			
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/224928133/	https://www.cian.ru/sale/commercial/225891562/	https://www.cian.ru/sale/commercial/214396962/	https://www.cian.ru/sale/commercial/225402822/			
	Контактное лицо, тел.:		тел.: +7 917 560-74-92	тел.: +7 916 741-21-38	тел.: +7 985 750-67-80	тел.: +7 917 531-32-47			
Текст объявления		<p>НА ПРОДАЖУ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС! ОКУПАЕМОСТЬЮ В 7,7 ЛЕТ! Стрит-ритейл, рекламный потенциал. Жилой массив. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Помещение площадью 175 кв м (79 кв.м. первый этаж и 96 кв.м. подвал) Первая линия домов, первый этаж и цоколь здания по Большой Серпуховской улице. Сдано в аренду (Кофейня-180000р,</p>		<p>От собственника. Продаётся коммерческое помещение, расположенное на 1 этаже в 5-этажном здании. Отдельный вход с внутреннево двора со стороны ул. 2ого Раушского переулка, окна выходят на 2ой Раушский переулок, можно вешать вывеску. В данный момент здесь</p>		<p>Исключительное предложение рядом с метро Полянка (1 мин. пешком). Помещение свободного назначения 219 м2 с отдельным входом, расположено на 1 этаже. Первая линия Малой Полянки. Вход с фасада. Качественный ремонт, высокие потолки - 3,6 м. Система вентиляции и кондиционирования. Вся инженерные системы в отличном состоянии.</p>		<p>Продажа помещения формата Street-retail торгового или свободного назначения площадью 356.2кв. м. на 1 этаже по адресу: Люсиновская улица, 48-50к10. Расположение: ЦАО, Замоскворечье, на пересечении улиц Павла Андреева и Люсиновской. В шаговой доступности станции метро Серпуховская, Добрынинская, Шаболовская и</p>	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
		<p>Быстрые деньги-180000р, подвал - 100000р). Общий МАП 460 000 руб/мес!!! Зальная планировка, два отдельных входа с улицы, один со двора, приточно-вытяжная вентиляция (подойдет под общепит). Электричество 50 кВт. Парковка перед входом, продажа в собственность. Подробно по телефону.</p>	<p>расположен медцентр, МАП 200 т.р. Коммуналка 5000 руб/мес.- платит арендатор. Договор аренды на 5 лет, зарегистрирован. Электричество 10 кВт. Ресепшен, кухня 3,3 кв.м., санузел, 3 кабинета 18/18/16 кв.м. Сделан хороший ремонт. Закрытая парковка во внутреннем дворе. На ул. Садовническая в достаточном количестве платные парковочные места. В собственности более 5 лет, один собственник.</p>	<p>Помещение подходит под офис, магазин, салона красоты, медцентр, и д.р. Помещение оформлено на Юр. лицо, полная стоимость в договоре. Возможна рассрочка (первоначальный взнос 53 млн.) ТОРГ</p>	<p>Октябрьская. Рядом расположены популярные сетевые бренды: Азбука вкуса, Перекресток, Новая заря, Ароматный мир, БЦ Glass House. Отдельная входная группа- 1 отдельный с фасада, 1 со двора Планировка - открытая (свободная), потолки: 1 этаж- 4 м; подвал -2,8 м. Все центральные городские коммуникации. Перекрытие железобетонные. Большие витрины. Прекрасные рекламные возможности на фасаде Отличная пешеходная и транспортная доступность.</p>

Источник: расчеты Оценщика.

Обоснование вносимых корректировок

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте рыночной стоимости объекта.

Обоснование внесенных поправок (корректировок) представлено ниже.

1 Передаваемые права

Корректировка на права вносится в тех случаях, когда объект оценки и объект-аналог предоставляются своим текущим пользователям на разных вещных правах. С теоретической точки зрения следует избегать подбора в качестве аналогов объектов, предоставленных на другом праве, но в силу ограниченности выбора объектов аналогов зачастую на практике выбраковка таких объектов не происходит.

Корректировка на права представляет собой разницу между чистым доходом, который возможно получить при полной собственности и при других правах, и численно равна текущей стоимости этих потерь за весь рассматриваемый период.

Поправка не вводилась в связи с тем, что нежилые помещения передаются на правах собственности.

Ограничения (обременения) прав на улучшения

Ограничения (обременения) права у оцениваемого объекта недвижимости отсутствуют, у объектов-аналогов также ограничения (обременения) права не выявлены. Таким образом, данный вид корректировки не применялся.

2 Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты. Так как оцениваемый объект в целях расчёта рыночной стоимости предполагается, что продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3 Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- ♦ более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;

- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции менее чем типичный. Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

4 Условия рынка

Дата предложения

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, период с даты объявления до даты оценки не превышает срока экспозиции типичных объектов, в связи с этим, Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

Корректировка на торг определялась на основании Сборника рыночных корректировок СРД 24, 2019. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2019.

Таблица 7. **Корректировка на торг**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)

Оценщик не выявил каких-либо значимых факторов, влияющих на величину торга объектов недвижимости. Все их физические характеристики учтены далее по тексту Отчета. Скидка на торг принята, равной -9,75% (среднее значение для офисных и торговых объектов, т.к. объект оценки свободного назначения).

Адрес расположения

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке.

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Объекты-аналоги расположены внутри Садового кольца одной экономической зоне, корректировка не требуется.

Метро, расстояние от метро

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 161, таблица 71.

Таблица 8. Описание корректировок

Расстояние до станции метро	Цены			
	<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

Расстояние от метро определялось по данным карты <https://yandex.ru/>. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в пешей доступности (менее 10 мин) от станции метрополитена, корректировка не требуется.

Наличие парковки

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют парковку (стихийную), корректировке не требуется.

5 Физические характеристики

Тип объекта

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенно-пристроенными помещениями, корректировка не требуется.

Поправка на размер помещений

Стоимость продажи может зависеть от площади объекта, предлагаемого для продажи. Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость (стоимость 1 кв. м).

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 184, таблица 96.

Рисунок 9. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		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	1,19	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	0,89	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,87	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 10. Расчет поправки на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	кв. м	231,90	175,00	72,30	219,40	356,20
Величина поправки			0,00%	-8,00%	0,00%	8,00%

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на этаж расположения

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют разные этажи расположения, необходимо ввести корректировку.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 218, таблица 113.

Рисунок 11. Коэффициенты различия этажа расположения

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		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	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Расчет данной поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 12. Расчет поправки на этаж расположения

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	1, подвал	1	1	1
Корректировка, %		11,15%	-6,53%	-6,53%	-6,53%

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше его техническое состояние, тем выше стоимость объекта.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 244, таблица 143.

Рисунок 13. Матрица коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Оцениваемое нежилое помещение имеют стилизованную стандартную отделку в хорошем состоянии, как и объекты –аналоги, корректировка не требуется.

Наличие отдельного входа с улицы

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 226, таблица 124.

Рисунок 14. Матрица коэффициентов

г. Москва (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,32
	Отдельного входа нет	0,76	1,00

Все объекты –аналоги, как и объект оценки, имеют отдельный вход, корректировка не требуется.

6 Экономические характеристики**Наличие долгосрочных договоров аренды**

Долгосрочные договора аренды у объектов-аналогов не выявлены, корректировка не вводилась.

Коммунальные расходы, расходы на управление и обслуживание объекта

Учитывая сопоставимость класса помещений, расходы на обслуживание сопоставимы, корректировка не вводилась.

7 Использование и (или зонирование)

Оцениваемый объект используется под офис, конструктивные особенности, наличие отдельного входа позволяют оцениваемый объект использовать так же в качестве объекта под предоставления услуг населению (банк, бытовые услуги, медицинский центр). Объекты-аналоги, так же используются под офисы, объект-аналог имеет свободное назначение, корректировка не требуется.

8 Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

По данному фактору корректировка не вводилась, ввиду отсутствия движимого имущества у объекта-оценки и объектов-аналогов.

9 Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у исследуемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет коэффициента вариации

В рамках данного Отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимости объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов⁵.

Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где:}$$

- \bar{x} – среднее значение;
- σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30\%$.

Таблица 15. Определение коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	238 049,94
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	175 294 769,43
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	13 239,89
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	5,56%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (Var) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 5,56%, что позволяет говорить о незначительной степени однородности полученной выборки.

⁵ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

Таблица 16. Расчет справедливой стоимости

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена предложения	руб.		43 000 000,00	22 600 000,00	63 999 000,00	85 000 000,00
Общая площадь	кв.м.	231,90	175,00	72,30	219,40	356,20
Цена за единицу площади	кв.м.		245 714,29	312 586,45	291 700,09	238 629,98
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв.м.		245 714,29	312 586,45	291 700,09	238 629,98
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв.м.		245 714,29	312 586,45	291 700,09	238 629,98
Условия продажи						
Условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв.м.		245 714,29	312 586,45	291 700,09	238 629,98
Условия рынка						
Время продажи		Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв.м.		245 714,29	312 586,45	291 700,09	238 629,98
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина корректировки	%		-9,75%	-9,75%	-9,75%	-9,75%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв.м.		221 757,15	282 109,27	263 259,33	215 363,56
Местоположение объекта						
Адрес расположения		Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 25	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Малая Полянка, 5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 48-

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
			Серпуховская ул., 50/2С1			50к10
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Тип объекта		Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь	кв.м.	231,90	175,00	72,30	219,40	356,20
Величина поправки	%		0,00%	-8,00%	0,00%	8,00%
Этаж расположения		подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	1, подвал	1	1	1
Величина корректировки	%		11,15%	-6,53%	-6,53%	-6,53%
Вид и состояние отделки		стилизованная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коммунальные расходы, расходы на управление и обслуживание объекта			Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование)						
Наиболее эффективное использование		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по			11,15%	-14,53%	-6,53%	1,47%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
второй группе корректировок						
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв.м.		246 483,07	241 118,79	246 068,50	218 529,40
Выводы						
Общая валовая коррекция			20,90	24,28	16,28	24,28
Весовой коэффициент			0,252	0,239	0,270	0,239
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв.м.		238 408,15			
Площадь	кв.м.		231,90			
Справедливая стоимость нежилого помещения 231,9 кв. м по сравнительному подходу	руб.		55 286 850			
Справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по сравнительному подходу	руб.		41 465 138			

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введён) в действие.

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в февраль 2020г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 17. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Серафимовича, 2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Солянка, 1/2к2	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Пречистенка, 40/2С1	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Проточный пер., 11
	Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Физические характеристики объекта	Тип объекта	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
	Площадь, кв.м.	231,90	86,00	310,00	132,00	160,40
	Вид и состояние отделки	стилизованная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние
	Этажность	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	1	1	1	1
	Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
	Расходы, связанные с эксплуатацией объекта	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Использование и (или) зонирование)	Наиболее эффективное использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие строенного оборудования, мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Стоимостные характеристики	Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		27 907,00	29 613,00	36 600,00	28 800,00
Источники информации	Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/226763706/	https://www.cian.ru/rent/commercial/222778762/	https://www.cian.ru/rent/commercial/202580162/	https://www.cian.ru/rent/commercial/215442542/
	Контактное лицо		тел.: +7 985 870-53-73	тел.: ++7 919 722-80-56	тел.: +7 915 250-52-56	тел.: +7 917 580-16-06
Текст объявления			<p>Сдается на длительный срок ПСН в ОЖК "The Loft". Идеально подойдет под любой разумный вид деятельности. Дизайнерский ремонт в стиле "лофт". Доступ 24 часа. Вывеска. Кондиционер. Кухонная зона оснащена всей необходимой встроенной бытовой техникой. Два санузла. Возможен частичный вывоз мебели. ОЖК "The Loft" представляет собой несколько старинных малоэтажных зданий из красного кирпича, в 2012г сделан капитальный ремонт с заменой всех коммуникаций. Огороженная территория комплекса включает в себя: охраняемый паркинг, зону отдыха, кафе, рестораны, кальянные, бутики, салоны красоты и т.д.. Отличная пешая и транспортная доступность от</p>	<p>Назначение: медицинский центр, кафе/ресторан, ресторан, учебный центр, офис, шоурум, клиентский офис, салон красоты, массажный салон, клуб, свободное назначение Без комиссии! Сдается помещение общей площадью 310 кв.м., расположенное на 1-ом этаже жилого дома, в 1-ой минуте пешком от станции метро Китай-Город. Витринное остекление, 2 входа с фасада здания, 2 запасных выхода со стороны двора, выделенная мощность 87 кВт., охранная система,</p>	<p>Назначение: стоматология, общепит, выпечка, шоурум, мастерская, кальянная, ателье одежды, клуб, фотостудия, фрукты, бар, парикмахерская, банк, фитнес, офис, коммерция, школа, зал, спортзал, цветы, пекарня, выставка, ломбард, продукты, магазин, кафе/ресторан, гостиница, медицинский центр, хостел, кондитерская ВНИМАНИЕ!! Прямая аренда от собственника! Без комиссии! Сдается торговое помещение общей площадью 264 м2, расположенное в 5 минутах от ст. метро Парк Культуры. Административно-жилое здание. первая линия домов, 1-й(цоколь)этаж - 132м2 с Второй этаж - 132м2, Помещение с отдельным</p>	<p>Назначение: офис, торговая площадь, стоматология, банк, салон красоты, парикмахерская, кондитерская, кальянная, медицинский центр, косметология, учебный центр, детский клуб, йога, тату салон, рабочий кабинет, услуги, нотариальная контора Предлагается в аренду помещение в районе Арбат, общей площадью 160,4 кв.м. Назначение свободное, расположено на 1-ом этаже жилого 10 этажного дома, высокие потолки 3,5 м, смешанная планировка, 2 отдельных входа, выделенные мощности 45 кВт, коммуникации от городских сетей. Возможное использование - офис, магазин, салон красоты, шоу-рум, медицинский центр,</p>

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
		<p>нескольких станций метро и ТТК. Оперативный показ и договор.</p>	<p>пожарная сигнализация, видеонаблюдение, приточно-вытяжная вентиляция, бесплатная парковка на территории. В помещении находился мед. центр, помещение полностью соответствует получению лицензии для ведения аналогичного вида деятельности. Гибкие условия аренды, прямой договор с собственником. Лот 512419</p>	<p>входом, зальной планировки, дизайнерская отделка, большие витринные окна, как на первом так и на втором этаже, Мощность 35 кВт. Окружение: бутики, офисные здания, банки, кафе, магазины. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Возможно размещение вывески на фасаде.</p>	<p>стоматология и другие цели. Прямая аренда от собственника - управляющая компания, возможен торг.</p>

Источник: расчеты Оценщика.

Обоснование вносимых корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права

Цена сделки определяется, прежде всего, составом передаваемых прав. Корректировка на передаваемые имущественные права производится, когда совокупность передаваемых прав на объект - аналог не соответствует правовому статусу объекта оценки.

В качестве аналогов объекта оценки рассматривается продажа права аренды⁶, при условии заключения договора сроком до года, что является типичным для рынка коммерческой недвижимости региона расположения объекта с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

Для расчёта стоимости оцениваемого объекта, так как у объекта отсутствуют⁷ долгосрочные договоры аренды, используются данные о рыночных ставках аренды при типичных условиях заключения договора, то есть сроком до года с возможностью продления.

Таким образом, передаваемое право объектов - аналогов и объекта оценки - право аренды по типичным для рынка условиям заключения договора аренды и корректировка на состав передаваемых прав не требуется.

Ограничения (обременения) передаваемых прав

Цена сделки определяется, прежде всего, составом передаваемых прав. Корректировка на передаваемые имущественные права производится, когда совокупность передаваемых прав на объект - аналог не соответствует правовому статусу объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов рассматривается продажа права аренды, по договору аренды помещений, с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

Таким образом, передаваемое право объектов - аналогов и объекта оценки – право аренды по типичным для рынка условиям заключения договора аренды, существующие ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому поправка на состав передаваемых прав не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями, величина арендной ставки объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является ежемесячная выплата арендной платы и операционных расходов в различной форме (предоплата, оплата по окончании периода, оплата до определённого договором числа).

⁶ В соответствии со статьёй 606 ГК РФ, часть 2: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

⁷ Расчет ведется в предположении отсутствия долгосрочных договоров аренды.

Так как объект оценки передается в аренду на типичных для рынка условиях, и для расчёта рыночной стоимости используется стоимость права аренды объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, корректировка не требуется.

3. Условия сделки

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам особых условий продажи относятся:

- более высокая ставка аренды, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая ставка аренды, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых условий продажи прав аренды влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть сдать в аренду имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями, срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа прав пользования, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия аренды не требуется в виду отсутствия нетипичных условий сдачи в аренду объектов-аналогов.

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Время сделки

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, в связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

Корректировка на торг определялась на основании Сборника рыночных корректировок СРД 24, 2019. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2019.

Таблица 18. **Корректировка на торг**

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)

Оценщик не выявил каких-либо значимых факторов, влияющих на величину торга объектов недвижимости. Все их физические характеристики учтены далее по тексту Отчета. Скидка на торг принята, равной -7%.

5. Местоположение объекта

Адрес расположения, метро, расстояние от метро

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены внутри Садового кольца, корректировка не проводилась.

Метро, расстояние от метро

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 161, таблица 72.

Таблица 19. **Описание корректировок**

Расстояние до станции метро	Арендные ставки				
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,18	1,34	1,50	1,56
5-10 минут пешком	0,85	1,00	1,13	1,27	1,32
10-15 минут пешком	0,75	0,88	1,00	1,12	1,16
15-20 минут пешком	0,67	0,79	0,90	1,00	1,04
20-30 минут пешком	0,64	0,76	0,86	0,96	1,00

Расстояние от метро определялось по данным карты <https://yandex.ru/>. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены в шаговой доступности от станций метрополитена (до 10 мин), корректировка не требуется.

Наличие парковки

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют парковку, корректировке не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Тип объекта

Объект оценки и объекты-аналоги являются встроенно-пристроенными помещениями, корректировка не требуется.

Поправка на размер помещений

Стоимость продажи может зависеть от площади объекта, предлагаемого для продажи. Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость (стоимость 1 кв. м).

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 185, таблица 100.

Рисунок 20. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 100

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Таблица 21. Расчет поправки на площадь

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	Кв. м	231,90	86,00	310,00	132,00	160,40
Величина поправки			-9,00%	8,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на этаж расположения

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют разные этажи расположения, необходимо ввести корректировку.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 218, таблица 113.

Таблица 22. Коэффициенты различия этажа расположения

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		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	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Таблица 23. Расчет поправки на этаж

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь	Кв. м	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	1	1	1	1
Величина поправки			-6,08%	-6,08%	-6,08%	-6,08%

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше его техническое состояние, тем выше стоимость объекта. В зависимости от состояния отделки можно выделить следующие градации: отличное, хорошее, в рабочем состоянии, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта.

Оцениваемые нежилые помещения имеют стандартную офисную отделку в хорошем состоянии. Объекты-аналоги имеют стандартную отделку или в помещениях требуется косметический ремонт, при этом ремонт проводится за счет арендодателя или предоставляются арендные каникулы, в связи с чем корректировка не проводилась.

Наличие отдельного входа с улицы

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 226, таблица 124.

Рисунок 24. Матрица коэффициентов

г. Москва (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,32
	Отдельного входа нет	0,76	1,00

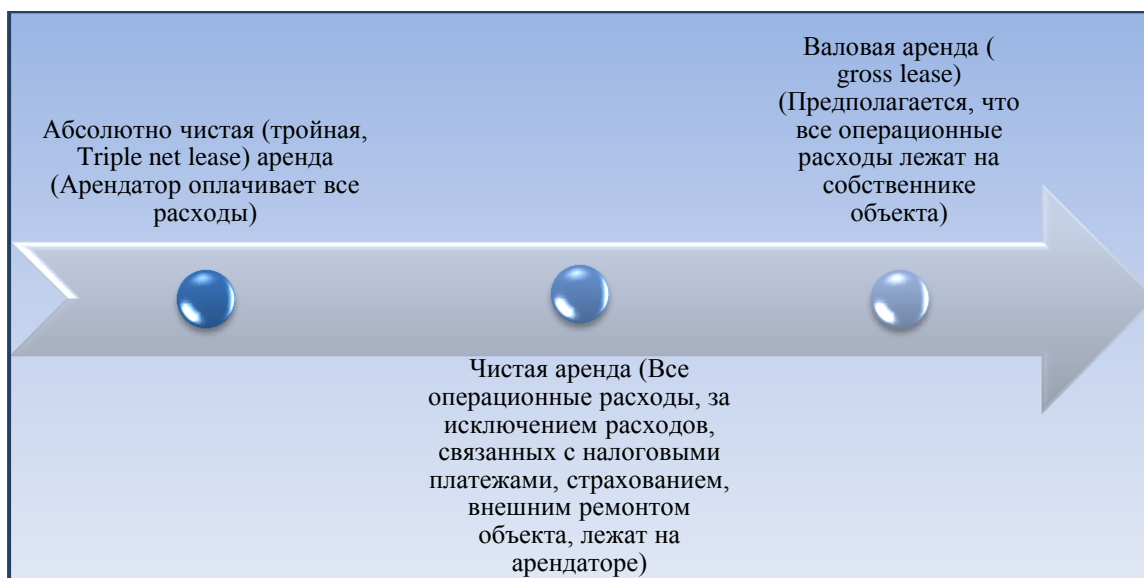
Все объекты –аналоги, как и объект оценки, имеют отдельный вход, корректировка не требуется.

Коммунальные и эксплуатационные расходы

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на доход от его использования, и включают: уровень эксплуатационных расходов, уровень коммунальных расходов, надежность арендаторов, качество управления.

В рамках корректировки на экономические характеристики Оценщик рассмотрел структуру арендной ставки объектов-аналогов и в случае необходимости «привел» все арендные ставки к одной структуре. В зависимости от типа ставки аренды (виды аренды) представлены на нижеследующей схеме.

Рисунок 25. Типы аренды в зависимости от структуры арендной ставки



Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт данного Отчета)

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 273, таблица 167

Рисунок 26. Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников информации

№	Ссылка	Значение	Комментарий
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Eмельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса B и C
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Таблица 27. Корректировка на состав арендной ставки

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	-8,00%
Расходы, связанные с эксплуатацией объекта	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковую структуру арендной ставки, корректировка не требуется.

7. Вид использования и (или) зонирование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались с учетом их эффективного использования, соответствующее оцениваемому объекту – офисные блоки, свободное назначение. Корректировка не требуется.

8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам

рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Поправка не вводилась.

9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

Таблица 28. Определение коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	26 808,15
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	17 895 858,72
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	4 230,35
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	15,78%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (Var) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 15,78%, что позволяет говорить о незначительной изменчивости полученной выборки

Таблица 29. Расчет арендной ставки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Общая площадь объекта, кв. м	кв. м	231,90	86,00	310,00	132,00	160,40
Ставка			27 907,00	29 613,00	36 600,00	28 800,00
Передаваемые имущественные права		Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрированы	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м в год		27 907,00	29 613,00	36 600,00	28 800,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м в год		27 907,00	29 613,00	36 600,00	28 800,00
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м в год		27 907,00	29 613,00	36 600,00	28 800,00
Условия рынка						
Время продажи		Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020	Февраль 2020
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м в год		27 907,00	29 613,00	36 600,00	28 800,00
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, скорректированная на торг	руб./кв. м в год		25 953,51	27 540,09	34 038,00	26 784,00
Местоположение объекта						
Адрес расположения		Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Серафимовича, 2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Солянка, 1/2к2	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Пречистенка, 40/2С1	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Проточный пер., 11
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Тип объекта		Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м.	кв.м.	231,90	86,00	310,00	132,00	160,40
Величина поправки	%		-9,00%	8,00%	0,00%	0,00%
этаж расположения		подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	1	1	1	1
Величина поправки	%		-6,08%	-6,08%	-6,08%	-6,08%
Вид и состояние отделки		стилизованная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние	стандартная отделка, хорошее состояние
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коммунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расходы, связанные с эксплуатацией объекта		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Величина поправки			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-15,08%	1,92%	-6,08%	-6,08%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м в год		22 039,72	28 068,86	31 968,49	25 155,53
Выводы						
Общая валовая коррекция			22,08	21,08	13,08	13,08
Весовой коэффициент			0,227	0,232	0,270	0,270
Средневзвешенная справедливая ставка аренды	руб./кв. м в год		26 938			

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **26 938 рублей в год за 1 кв.м.**

Расчет потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

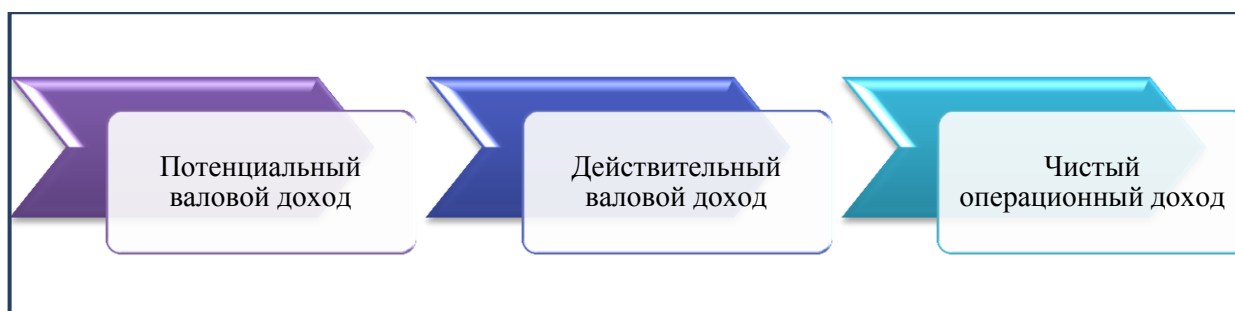
Таблица 1. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Оцениваемый объект	Арендная ставка, руб. кв. м/год	Арендная ставка, руб. кв. м/год	ПВД, руб.
Нежилое помещение общей площадью 231,9 кв. м	26 938	231,90	6 246 922

Источник: расчеты Оценщика

Алгоритм расчета чистого операционного дохода

Рисунок 30. Алгоритм расчета ЧОД



Источник: методическая литература (см. соответствующий п. данного Отчета)

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования платежей и при сборе платежей.

Расчёт потерь от недоиспользования

Принят ан уровне 10,3%, согласно разделу 4 Отчета.

Расчёт потерь при сборе платежей

Распространённой практикой для заключения договоров аренды служит плата за последний месяц использования объектом. В связи с чем, риск потери арендной платы сводится к минимуму и принят Оценщиком равным нулю.

Расчёт общего уровня потерь

Общий уровень потерь рассчитывается по формуле:

$$k = 1 - (1 - k_a) * (1 - k_n), \text{ где:}$$

- ♦ k - коэффициент недоиспользования и неплатежей,
- ♦ k_a - уровень недоиспользования;
- ♦ k_n - уровень неплатежей.

Таблица 2. Расчёт действительного валового дохода

Наименование	Потенциальный	Потери от	Потери от	Действительный
	валовой доход, руб. в год	недоиспользования, %	неплатежей, %	валовой доход, руб. в год
Нежилое помещение общей площадью 231,9	6 246 922,00	10,30%	0,00%	5 603 489

Источник: расчёты Оценщика

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. При расчете действительного валового дохода в состав операционных расходов, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости, включаются следующие статьи:

- ♦ расходы на управление и обслуживание объекта (оплата услуг, включающая в себя приемку инженерных систем и оборудования в эксплуатацию, инженерное и техническое обслуживание, направленное на поддержание эффективной работы всех систем и коммуникаций здания, включая затраты на уборку помещений);
- ♦ плата за земельный участок;
- ♦ налог на имущество;
- ♦ страхование объекта недвижимости;
- ♦ коммунальные расходы;
- ♦ расходы на управление;
- ♦ прочие расходы.

Расчетная арендная ставка включает операционные расходы и коммунальные платежи. Таким образом, при расчёте чистого операционного дохода из величины действительного валового дохода необходимо вычесть расходы на содержание.

Корректировка на наличие коммунальных и эксплуатационных расходов определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 13, стр. 52 (представлена ниже).

Таблица 3. Значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Объект оценки целесообразно сдавать целиком, затраты на коммунальные платежи оплачиваются арендаторами. Ставка аренды не включает коммунальные платежи.

Значение процента операционных расходов (без учета коммунальных платежей) принято по минимальному показателю интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения: 17,9%.

Таблица 4. Расчёт чистого операционного дохода

Наименование	Действительный валовой доход, руб. в год	Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
Нежилое помещение общей площадью 231,9	5 603 489,00	1 118 199,04	-	4 485 290

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = CF_{t+1} \div i_{t+1}, \text{ где:}$$

- C — стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;
- CF_{t+1} — чистый операционный доход от недвижимости;
- i_{t+1} — ставка капитализации.

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Методы расчета ставки капитализации

Рисунок 31. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

Вывод: Методы, учитывающие соотношение собственных и заемных средств при покупке объекта, являются специфическими и в данном случае не применимы в связи с отсутствием информации о том, как приобретался объект недвижимости и отсутствием обременений на дату оценки в виде ипотеки. Метод кумулятивного построения основан на субъективных оценках и применяется в случае отсутствия рыночных данных о ставке капитализации. Учитывая наличие аналитической информации о ставке капитализации офисных объектов в Москве, Оценщик использовал аналитический метод.

Ставка капитализации берется на основании данных опубликованных консалтинговыми агентствами, согласно обзору рынка, представленного в разделе 4 на уровне 10%

Таблица 5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Чистый операционный доход , руб. в год	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое помещение общей площадью 231,9	4 485 290,00	10,00%	44 852 900
Справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по сравнительному подходу			33 639 675

Источник: расчеты Оценщика

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

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

Затратный подход

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами,

аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Доходный подход

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице ниже.

Таблица 32. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.

Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
41 465 138	33 639 675	Не применялся
50,00%	50,00%	-
<i>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки (с учетом округления до тысяч)</i>		
37 552 000		

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 27 февраля 2019 г. составляет:

37 552 000 (Тридцать семь миллионов пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей, с учетом НДС

или

**31 293 333,33 (Тридцать один миллион двести девяносто три тысячи триста тридцать три) рубля,
33 копейки, без учета НДС**

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

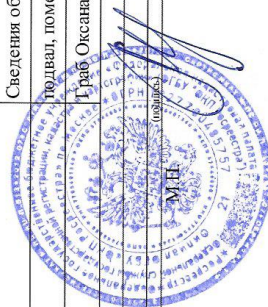
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 21.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

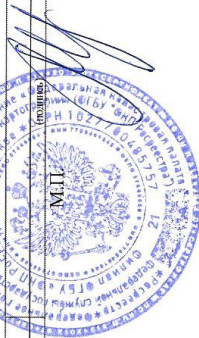
Помещение	(или объекта недвижимости)	
Лист № 22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928	Всего листов раздела :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	77:06:0003012:5668	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002018	
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	15061, 362/21	
Адрес:	115035 Москва, ул Пятницкая, д. 5, строен 1	
Площадь, м²:	231.9	
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.):	4447619,38	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002018:1034	
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 учтенные"	
Особые отметки:	подвал, помещение III - комнаты с 1 по 6; этаж 1, помещение IV - комнаты с 1 по 12.	
Получатель выписки:	Граб Оксана Викторовна	
ИНЖЕНЕР	Пучнина Л. Б. (подпись) (подпись, фамилия)	



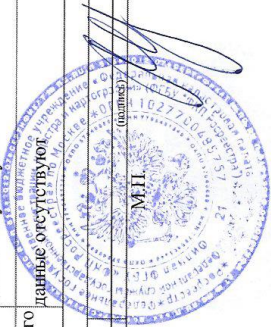
Раздел 2

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

Помещение	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела 2: _____
(или объект недвижимости)	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Нерсесян Гайк Варздат
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Нерсесян Тигран Варздатович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12
3. Документы-основания:	3.2. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
ИНЖЕНЕР _____	
(полное наименование должности)	
Пучнина Л. Б.	
(подпись, фамилия)	



Помещение		(или объект недвижимости)	
Лист № 22.08.2017	Раздела № 77/100/414/2017-7928	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Катастровый номер:		77:06:0003012:5668	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Общая долевая собственность, № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доля в праве 9/12		
3. Документы-основания:	3.3. сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ: т. Москва, ул. Пятницкая, д.5, стр.1, усл. № 15061, НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЕ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 219,9 кв. м		
дата государственной регистрации:	09.02.2011		
номер государственной регистрации:	77-77-12/039/2010-260		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.08.2010 по 30.06.2015		
4. 4.3.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент", ИНН: 7744002606		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ритейл" от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010; Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000010 от 13.12.2010; Выписка из реестра инвестиционных паев №12-08/32840 от 22.12.2010; Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Сербиненко Владимир Владимирович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/247/2016-212/1 от 25.10.2016, доля в праве 1/12		
3. Документы-основания:	3.4. сведения не представляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
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		
ИНЖЕНЕР	(подпись) Пучнина Л. Б.		
	(подпись, фамилия)		



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

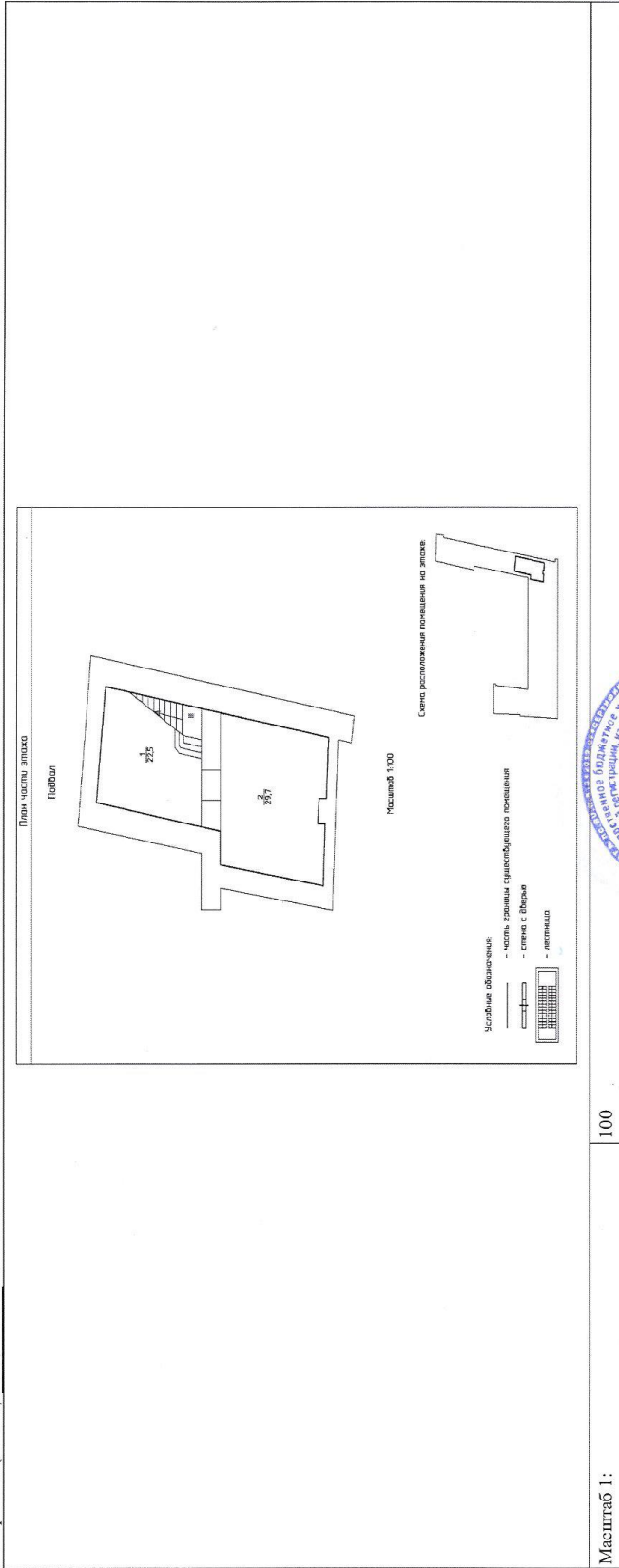
Помещение _____ (наименование помещения)

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела: _____ Всего листов выписки: _____

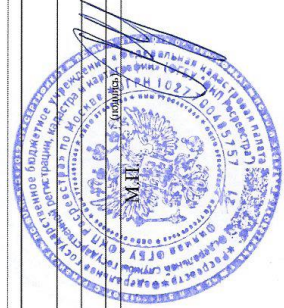
22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928

Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668

Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



ИНЖЕНЕР _____ (полное наименование должности)
 Пучнина Л. Б. _____ (подпись, фамилия)
 М.П. _____ (подпись)



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

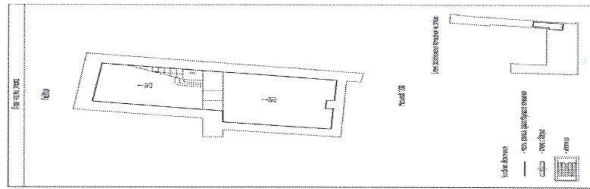
Помещение _____ (инд. объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов выписки: _____

22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928

Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668

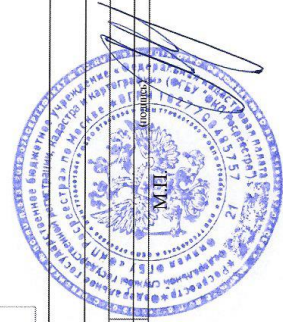
Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



Масштаб 1: 388

ИНЖЕНЕР _____ (полное наименование должности)

Пучнина Л. Б. _____ (подпись, фамилия)



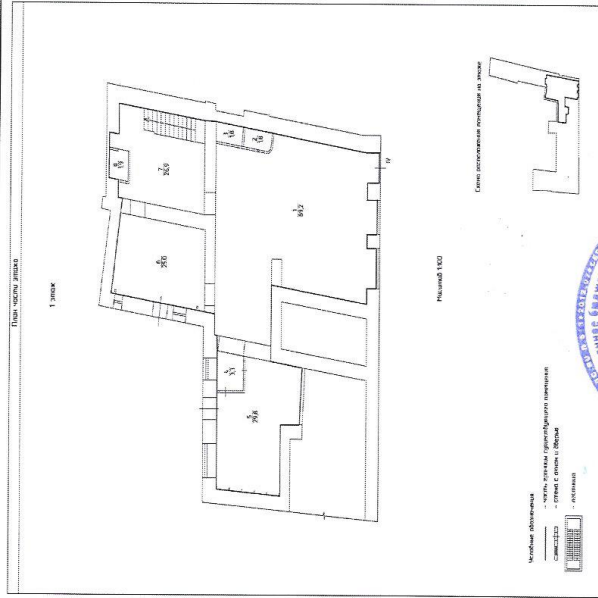
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела: _____ Всего листов выписки: _____
 22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928
 Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



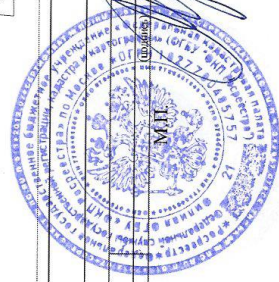
Масштаб 1: 100

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Дучинна Л. Б.

(подпись, Фамилия)

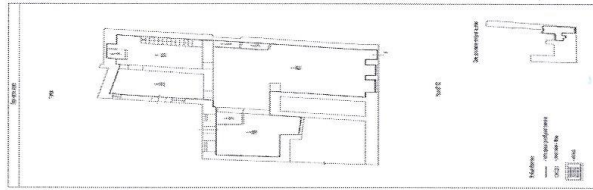


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № 22.08.2017	Раздела № 77/100/414/2017-7928
Всего листов раздела: 4	
Всего листов выписки: 77:06:0003012:5668	
Кадастровый номер:	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1:

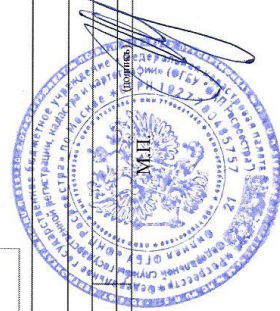
443

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Пучнина Л. Б.

(подпись, фамилия)



11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

https://www.cian.ru/sale/commercial/224928133/

Свободное назначение, 175 м²
 Москва, ЦАО, р-н Земоскворечье, Большая Серпуховская ул., 50/2С1 На карте
 М Серпуховская - 7 мин. пешком М Добрынинская - 12 мин. пешком
 М Шаболовская - 18 мин. пешком

43 000 000 Р +
 245 715 Р за м²

ИРРО
Консалт Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2007 года
 Есть 162 объекта

+7 917 560-74-92

СМС доставлены не будут, выберите
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

175 м² Площадь 1 из 4 Этаж Свободно Помещение

Назначение: салон связи, свободное назначение, парикмахерская, шурма, магазин, стоматология, мастерская, алкомаркет, гипермаркет, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, малое производство, маникюр, массажный салон, стройматериалы, супермаркет, товары для дома, ферма, салон красоты, кафе/ресторан, ресторан, буфетная контора, нотариальная контора, рабочее место, рабочий кабинет, типография, турагентство, частная практика, детские товары, зоотовары, рыба, сувениры, кулинария, торговая площадь, автомойка, автосервис, бытовые услуги, фотостудия, автоснабжение, автосалон, бытовая техника, готовый бизнес, косметология, санаторий, сто, столовая, торговля, торговое, торговый комплекс, торговый центр, фото студия, выставка, шинмонтаж, представительство, студия танцев, тату салон, цветы, фрукты, продукты, обмен валюты, электронные сигареты, кондитерская, школа, коммерция, банный комплекс, больничный комплекс, косметика, кофейня, хлебокомбинат, пекарня, выпечка, кальняная, аптека, авна кассы, антикафе, зубная поликлиника, клиника, оптика.

танцев, тату салон, цветы, фрукты, продукты, обмен валюты, электронные сигареты, кондитерская, школа, коммерция, банный комплекс, больничный комплекс, косметика, кофейня, хлебокомбинат, пекарня, выпечка, кальняная, аптека, авна кассы, антикафе, зубная поликлиника, клиника, оптика, химчистка

НА ПРОДАЖУ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС!
 ОКУПАЕМОСТЬЮ В 7,7 ЛЕТ!
 Стрип-ритейл, рекламный потенциал.
 Жилой массив.
 Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.
 Помещение площадью 175 кв.м (79 кв.м. первый этаж и 96 кв.м. подвал)
 Первая линия домов, первый этаж и цоколя здания по Большой Серпуховской улице.
 Сдано в аренду (Кофейня-180000р, Быстрые деньги-180000р, подвал - 100000р). Общий МАП 460 000 руб/мес!!!
 Зальная планировка, два отдельных входа с улицы, приточно-вытяжная вентиляция (подойдет под общепит). Электричество 50 кВт.
 Парковка перед входом, продажа в собственность. Подробно по телефону.
 ЛОТ 42-423

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	43 000 000 Р
Ставка	245 715 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать отзывы

Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

https://www.cian.ru/sale/commercial/225891562/

Продажа помещения с... Купить помещение сво... Продажа помещения с... Купить помещение сво... Купить помещение сво... Купить помещение сво... Продажа помещения с...

cian.ru/sale/commercial/225891562/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > Метро Новокосинская > Садовническая улица


вчера, 10:19 38 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, 72,3 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 25 На карте

Новокосинская - 7 мин. пешком Третьяковская - 9 мин. пешком
Китай-город - 20 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Показать фото



6 фото

72,3 м² 1 из 5 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Назначение: офис, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, фитнес, цветы, спортзал, медицинский центр, другое, ломбард, аптека, продукты, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, вра салон, авиа кассы, алкомаркет, антикафе, арендный бизнес, бизнес, бижутерия, бутик, готовый бизнес, детские товары, детский клуб, детский магазин, займы, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, йога, клиентский офис, клиника, косметика, косметология, кофейня, кулинария, нотариальная контора, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, пиццерия, посуда, пункт выдачи, рабочий кабинет, салон, салон связи, свободное назначение, спортивный зал, студия танцев, сувениры, сумки, супермаркет, суши, тату салон, товары для дома, торговля, торговое, турагентство, услуги, учебный центр, фастфуд, фото студия, частная практика.

Оставить отзыв

22 600 000 Р +
312 587 Р за м²

IPRO
Светлана Косинова
На рынке с 2012 года
Еще 6 объектов

+7 916 741-21-38

СМС доставлены не будут, звоните
Показывать, скрывать, что видели это объявление на ЦИАН. И оставлять отзыв после звонка

14:51 26.02.2020

Продажа помещения с... Купить помещение сво... Продажа помещения с... Купить помещение сво... Купить помещение сво... Купить помещение сво... Продажа помещения с...

cian.ru/sale/commercial/225891562/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 72,3 м²

Раушский переулк, можно вешать вывеску. В данный момент здесь расположен медцентр, МАП 200 т.р. Коммуналка 5000 руб/мес. платит арендатор. Договор аренды на 5 лет, зарегистрирован. Электричество 10 кВт. Ресешен, кухня 3,3 кв.м., санузел, 3 кабинета 18/18/16 кв.м. Сделан хороший ремонт. Закрытая парковка во внутреннем дворе. На ул. Садовническая в достаточном количестве платные парковочные места. В собственности более 5 лет, один собственник.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Условия сделки

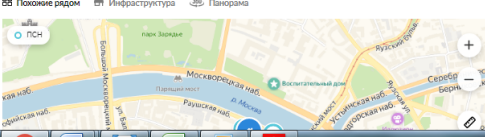
Цена	22 600 000 Р
Ставка	312 587 Р за м ²
Налог	НДС включено 3 766 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Состояние Типовой ремонт

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 25
Новокосинская 7 мин. пешком Третьяковская 9 мин. пешком Китай-город 20 мин. пешком

Положение рядом Инфраструктура Панорама



Оставить отзыв

22 600 000 Р +
312 587 Р за м²

IPRO
Светлана Косинова
На рынке с 2012 года
Еще 6 объектов

+7 916 741-21-38

СМС доставлены не будут, звоните
Показывать, скрывать, что видели это объявление на ЦИАН. И оставлять отзыв после звонка

14:51 26.02.2020

https://www.cian.ru/sale/commercial/214396962/

Свободное назначение, 219,4 м²
 Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Малая Полянка, 5 [На карте](#)

63 999 000 ₽ +
 291 701 ₽ за м²

ИВАО
SKOLKOVO НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2008 года

+7 985 750-67-80

СМС доставлены на б/д/т, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Егор Гаврилов
 Нет отзывов

219,4 м² Площадь | 1 из 3 Этаж | Свободно Помещение

id: 537679 Исключительное предложение рядом с метро Полянка (1 мин. пешком). Помещение свободного назначения 219 м² с отдельным входом, расположено на 1 этаже. Первая линия Малой Полянки. Вход с фасада. Качественный ремонт, высокие потолки - 3,6 м. Система вентиляции и кондиционирования. Все инженерные системы в отличном состоянии.

Помещение подходит под офис, магазин, салона красоты, медцентр, и д.р. Помещение оформлено на Юр. лицо, полная стоимость в договоре.
 Возможна рассрочка (первоначальный взнос 53 млн.) ТОРГ

Номер объекта: 1/537679/8771

Фотографии (18) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#)

инженерные системы в отличном состоянии.

Помещение подходит под офис, магазин, салона красоты, медцентр, и д.р. Помещение оформлено на Юр. лицо, полная стоимость в договоре.
 Возможна рассрочка (первоначальный взнос 53 млн.) ТОРГ

Номер объекта: 1/537679/8771

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	63 999 000 ₽
Ставка	291 701 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 10 666 500 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

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

Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Малая Полянка, 5

[Положение рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

88 [Положение рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

63 999 000 ₽ +
 291 701 ₽ за м²

[Скрыть за изменением цены](#)
 Включены НДС

ИВАО
SKOLKOVO НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2008 года

+7 985 750-67-80

СМС доставлены на б/д/т, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Егор Гаврилов
 Нет отзывов

<https://www.cian.ru/sale/commercial/225402822/>

вчера, 15:04 • 151 просмотр, 6 за сегодня

Свободное назначение, 356,2 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 48-50к10 [На карте](#)
 М Серпуховская - 11 мин. пешком М Добрынинская - 12 мин. пешком
 М Шаболовская - 13 мин. пешком

В избранное [Показать](#)

7 фото

356,2 м² **1 из 8** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: торговая площадь, пекарня, выпечка, банк, с/ра салон, цветы, парикмахерская, кевелирный, торговое, зоотовары, торговля, бытовые услуги
 Продажа помещения формата Street-retail торгового или свободного назначения площадью 356,2 кв. м на 1 этаже по адресу: Люсиновская улица, 48-50к10.

Расположение: ЦАО, Замоскворечье, на пересечении улиц Павла Андреева и Люсиновской. В шаговой доступности станции метро Серпуховская, Добрынинская, Шаболовская и Октябрьская.

Рядом расположены популярные сетевые бренды: Азбука вкуса, Перекресток, Новая зоря, Ароматный мир.

Цена: **85 000 000 Р**
 238 630 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 УСН

ИРБО
Realty4Sale
 Управляющая компания
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв
 Опыт работы с 2000 года
 Еще 193 объекта

+7 917 531-32-47
 СМС доставлены не будут, введите
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	85 000 000 Р
Ставка	238 630 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	2

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 48-50к10
 М Серпуховская 11 мин. пешком М Добрынинская 12 мин. пешком М Шаболовская 13 мин. пешком

[Поклониться](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

Оставьте отзыв

Аналоги по аренде

<https://www.cian.ru/rent/commercial/226763706/>

Свободное назначение, 86 м²
 Москва ЦАО р-н Якиманка, ул. Серафимовича, 2 На карте
 М. Полянка - 12 мин. пешком М. Боровицкая - 10 мин. пешком М. Кропоткинская - 6 мин. пешком

200 000 Р
 27 907 Р за м² в год
 Включены НДС, без комиссии

Макспол Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 319 объектов
+7 985 870-53-73
 СМС доставлены на б/д/т, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Кирилл Андреевич Пономарчук
 3.0 ★★★★★ 1 отзыв

86 м² 1 из 11 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: пекарня, выпечка, банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, кондитерская, фитнес, фрукты, спортзал, зал, медицинский центр, офис, другое, ломбад, продукты, общепит, школа, сервис, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, авиа касса, автозапчасти, алкомаркет, антикафе, белье, бижутерия, букемерская контора, бутик, буфет, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, займы, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, интернет магазин, йога, квест, клиентский офис, косметика, косметология, кофейня, кулинария, маникюр, массажный салон, мебель, мисо, нотариальная контора, обмен валюты, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, паштетерия, посуда, представительство, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, рыба, салон, салон связи, свободное назначение, спортивный зал, столовая, студия танцев, сувениры, сумки, супермаркет, суши, тату салон, типография, товары для дома, торговля, торговое, турагентство, услуги.

Свободное назначение, 86 м²

200 000 Р
 27 907 Р за м² в год

Макспол Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 319 объектов
+7 985 870-53-73
 СМС доставлены на б/д/т, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Кирилл Андреевич Пономарчук
 3.0 ★★★★★ 1 отзыв

Условия сделки

Цена	200 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	27 907 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 33 333 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	200 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Юридический адрес Предоставляется
 Высота потолков 3 м
 Ввод Отдельный с улицы
 Состояние Дизайнерский ремонт
 Количество мокрых точек 1

Москва, ЦАО р-н Якиманка, ул. Серафимовича, 2
 М. Полянка 12 мин. пешком М. Боровицкая 10 мин. пешком М. Кропоткинская 6 мин. пешком

Положение рядом Инфраструктура Панорама

<https://www.cian.ru/rent/commercial/222778762/>


Продажа помещени... Купить помещени... Продажа помещени... Купить помещени... Купить помещени... Купить помещени... Купить помещени... Купить помещени... Аренда помещени...

cian.ru/rent/commercial/222778762/

Недвижимость в Москве > Конкретическая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Басманный > метро Китай-город > улица Солянка
вчера, 17:04 > 317 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 310 М²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Солянка, 1/2к2 На карте
Китай-город - 1 мин. пешком Лубянка - 13 мин. пешком
Площадь Революции - 15 мин. пешком

В избранное Показывать



23 фото

310 М² **1 из 6** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Назначение: медицинский центр, кафе/ресторан, ресторан, учебный центр, офис, шоурум, клиентский офис, салон красоты, массажный салон, клуб, свободное назначение

Без комиссии! Сдается помещение общей площадью 310 кв.м., расположенное на 1-ом этаже жилого дома, в 1-ой минуте пешком от станции метро Китай-Город. Помещение двухуровневое: 1-ый этаж - 108 кв. м., высота потолка 3,25 м, антресоль - 201 кв. м., высота потолка 2,0 м. Выполнен эксклюзивный дизайнерский ремонт в классическом стиле. Витринное остекление. 2 входа с фасада здания, 2 заловых выхода со стороны двора, выделенная мощность 87 кВт, охранная система, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, приточно-вытяжная вентиляция, бесплатная парковка на территории. В помещении находится мебель, техника, оборудование, полностью соответствующее назначению помещения.

Оставьте сайт

14:54 26.02.2020

Продажа помещени... Купить помещени... Продажа помещени... Купить помещени... Купить помещени... Купить помещени... Купить помещени... Аренда помещени...

cian.ru/rent/commercial/222778762/

Фотографии (23) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 310 М²

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	765 003 €/мес.		
Ставка	29 613 € за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	765 416 €	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показывать](#)

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 3,25 м

Витринные окна: Есть

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Дизайнерский ремонт

Количество мокрых точек: 4

Мощность, кВт: 87

Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Солянка, 1/2к2
Китай-город 1 мин. пешком Лубянка 13 мин. пешком Площадь Революции 15 мин. пешком

Пожарная сигнализация Инфраструктура Панорама

14:54 26.02.2020

<https://www.cian.ru/rent/commercial/202580162/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Хамовники > метро Парк Культуры > улица Пречистенка
вчера, 21:22 > 2 397 просмотров, 6 за сегодня

Свободное назначение, от 132 до 264 м²

в деловом центре «Пречистенка 40»
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Пречистенка, 40/2С1 На карте
 Парк Культуры - 7 мин. пешком Смоленская - 15 мин. пешком
 Кропоткинская - 15 мин. пешком

от 402 600 до 805 200 Р/мес. >
 36 600 Р за м² в год >
 Следить за изменением цены
 УСН, без комиссии

Игорь Ротшильд
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2008 года
 Еще 16 объектов

+7 915 250-52-56

СМС доставлены не будут, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

14 фото

от 132 до 264 м² 1 из 6 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: стоматология, общепит, выпечка, шоурум, мастерская, каменная, ателье одежды, клуб, фотостудия, фрукты, бар, парикмахерская, банк, фитнес, офис, коммерция, школа, зал, спортзал, цветы, пекарня, выставка, ломбард, продукты, магазин, кафе/ресторан, гостиница, медицинский центр, хостел, кондитерская

ВНИМАНИЕ! Прямая аренда от собственника! Без комиссии! Сдается торговое помещение общей площадью 264 м², расположенное в 5 минутах от ст. метро Парк Культуры: Административно-жилое здание, первая линия домов, 1-й школьный этаж - 132м² с Второй этаж - 132м². Помещение с отдельным

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо

Цена	от 402 600 до 805 200 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	36 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Написать сообщение

Высота потолков: 4 м
 Витринные окна: Есть
 Вход: Отдельный с улицы
 Состояние: Типовой ремонт
 Мощность, кВт: 35

Парковка: Наземная

в деловом центре «Пречистенка 40»
 Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Пречистенка, 40/2С1
 Парк Культуры 7 мин. пешком Смоленская 15 мин. пешком Кропоткинская 15 мин. пешком

Положение рядом Инфраструктура Панорама

<https://www.cian.ru/rent/commercial/215442542/>

The screenshot displays a real estate listing on the website cian.ru. The main title is "Свободное назначение, 160,4 м²" (Free purpose, 160.4 m²). The location is "Москва, ЦАО, р-н Арбат, Проточный пер., 11" (Moscow, Central Administrative District, Arbat District, Protchny Pereulok, 11). The listing includes a video player showing the exterior of the building, a price tag of 384 960 Р (28 800 Р per m² per year), and contact information for SOBLAIN, a management company. A table of lease conditions is provided, along with a map of the area.

Свободное назначение, 160,4 м²
 Москва, ЦАО, р-н Арбат, Проточный пер., 11 [На карте](#)
 М Смоленская - 2 мин. пешком М Киевская - 15 мин. пешком
 М Краснопресненская - 20 мин. пешком

384 960 Р
 28 800 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

ИРО: SOBLAIN
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2002 года
 Еще 2 объекта

+7 917 580-16-06
 SMS доставлены на б/д.з.звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

160,4 м² 1 из 10 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: офис, торговая площадь, стоматология, банк, салон красоты, парикмахерская, кондитерская, каменная, медицинский центр, косметология, учебный центр, детский клуб, йога, тату салон, рабочий кабинет, услуги, нотариальная контора
 Предлагается в аренду помещение в районе Арбат, общей площадью 160,4 кв.м. Назначение свободное, расположено на 1-ом этаже жилого 10 этажного дома, высокие потолки 3,5 м, смешанная планировка, 2 отдельных входа, выделенные мощности 45 кВт, коммуникации от городских сетей.
 Возможное использование - офис, магазин, салон красоты, шоу-рум, медицинский центр, стоматология и другие цели. Прямая аренда от собственника - управляющая компания, возможен торг.

Условия сделки			
Цена	384 960 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	350 000 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Юридический адрес: Предоставляется
 Вход: Отдельный с улицы
 Состояние: Требуется капитальный ремонт
 Количество мокрых точек: 2
 Мощность, кВт: 45

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Проточный пер., 11
 М Смоленская 2 мин. пешком М Киевская 15 мин. пешком М Краснопресненская 20 мин. пешком

Пожарное рядом Инфраструктура Панорама

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

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

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – КРУТЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г. по «17» июня 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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).	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.062019 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2893

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2019 г. по «01» сентября 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). 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.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 44 (сорок четыре) листа.

Ген. Директор

Слуцкий Д.Б.

