

Отчет № П2141-21

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки – объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:01:0003020:2404, общей площадью 429,1 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.45/17

Заказчик: Департамент экономической политики и развития города Москвы
Исполнитель: ООО «Оценка и Консалтинг»

Дата оценки: 22.10.2021

Дата составления отчета: 28.10.2021



ООО "Оценка и Консалтинг"

420140 г.Казань, ул. Ю.Фучика, д.90а (БЦ "Фронт"), оф.814 тел. (843) 209-20-09 e-mail: oik7@list.ru

В Департамент экономической политики и развития города Москвы

В соответствии с Государственным контрактом №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г. специалисты ООО «Оценка и Консалтинг» определили рыночную стоимость объекта - объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:01:0003020:2404, общей площадью 429,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.45/17.

Дата оценки: 22.10.2021

Дата осмотра: 22.10.2021

Срок проведения оценки: в соответствии с п. 2.10 Технического задания к Государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19

Дата составления отчета: 28.10.2021

Порядковый номер отчета: №П2141-21

Предполагаемое использование результатов оценки: для целей принятия управленческих решений. Результат оценки не может быть использован по иному назначению.

Основание для проведения оценки: Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019г., задание на оценку П2141 от 13.10.2021

Оценка проведена в соответствии с требованиями ФЗ N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также федеральными стандартами оценки №№1,2,3,7.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к выводу, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 429,1 кв.м, кад.номер 77:01:0003020:2404, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.45/17	68 605 000	159 881	57 171 000	133 235

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»

Евсеев Е.В.

Содержание

Содержание	- 3 -
1. Основные факты и выводы	- 5 -
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	- 5 -
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ...	- 5 -
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	- 5 -
1.4. Основание для проведения оценки	- 5 -
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- 5 -
2. Задание на оценку	- 6 -
3. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заявление о соответствии	- 8 -
3.1. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	- 8 -
3.2. Заявление о соответствии	- 8 -
4. Сделанные допущения и ограничительные условия	- 10 -
5. Термины и определения, использованные в Отчете	- 14 -
6. Перечень использованных при проведении оценки данных	- 16 -
6.1. Источники рыночной информации	- 16 -
6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	- 17 -
7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	- 18 -
8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	- 19 -
8.1. Описание объекта оценки	- 19 -
8.2. Имущественные права и обременения	- 32 -
8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ) -	32 -
9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	- 36 -
9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июле 2021 г. -	36 -
9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы в январе-июне 2021 г. ...	- 38 -
9.3. Цены на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России	- 40 -
9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 2020 года на рынок недвижимости, прогнозы на 2021-2022 гг.	- 44 -
9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	- 49 -
9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам I полугодия 2021 года	- 52 -
9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	- 67 -
9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки	- 97 -
10. Описание процесса оценки объекта оценки	- 101 -

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ	101 -
10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке	102 -
10.3. Выбор подходов и методов оценки.....	102 -
10.4. Затратный подход	102 -
10.5. Сравнительный подход	103 -
10.6. Доходный подход.....	104 -
11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом.....	106 -
11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом	106 -
11.2. Выбор объектов-аналогов	108 -
11.3. Выбор элементов и единиц сравнения	112 -
11.4. Обоснование и расчет корректировок.....	112 -
11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода -	114 -
12. Расчет стоимости помещения доходным подходом.....	115 -
12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом	115 -
12.2. Выбор объектов-аналогов	116 -
12.3. Обоснование и расчет корректировок.....	121 -
12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	123 -
12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	123 -
12.6. Расчет чистого операционного дохода.....	126 -
12.7. Расчет ставки капитализации	126 -
12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации	126 -
12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода -	127 -
13. Выводы и анализ результатов оценки	128 -
14. Приложения	131 -
14.1. Аналоги по продаже помещений	131 -
14.2. Аналоги по аренде помещений	137 -
14.3. Скриншоты источников для расчета корректировок	144 -
14.4. Копии документов Заказчика.....	180 -
14.5. Копии документов Оценщика.....	254 -

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:01:0003020:2404, общей площадью 429,1 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.45/17.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ оценщик применил два подхода – сравнительный и доходный, затратный подход не применялся.

Таблица 1. Результаты оценки при применении различных подходов, руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу, руб.	75 731 000	0,50	61 478 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	68 605 000			
Справочно: Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	57 171 000			

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 429,1 кв.м, кад.номер 77:01:0003020:2404, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.45/17	68 605 000	159 881	57 171 000	133 235

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/54-05-19 от 08.05.2019 г.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Рыночная стоимость определяется для целей принятия управленческих решений

- Результаты оценки действительны в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством РФ или в судебном порядке не установлено иное.

2. Задание на оценку

Задание на оценку № П2141

к Государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19

г. Москва

13.10.2021

1. **Объект оценки:** объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.45/17, общей площадью 429,1 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003020:2404.
2. **Состав объекта оценки:** согласно прилагаемым документам и результатам осмотра.
3. **Характеристики объекта оценки:** согласно прилагаемым документам БТИ.
4. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:** право собственности/не установлены.
5. **Имущественные права на объект оценки:** собственность третьих лиц.
6. **Основание для проведения оценки:** служебная записка от 11.10.2021 № ДПР-3-22324/21.
7. **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
8. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта.
9. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для принятия управленческих решений.
10. **Дата оценки:** на дату осмотра.
11. **Расчет стоимости услуг на выполнение задания:** стоимость оказания услуг по оценке 1 объекта оценки определяется в соответствии со Сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью Государственного контракта от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.

№ п/п	Описание объекта оценки	Стоимость услуг, руб
1	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.45/17	17 771,00

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки: 17 771 (семнадцать тысяч семьсот семьдесят один) рубль 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением упрощённой системы налогообложения, на основании ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.

12. **Срок проведения оценки:** в соответствии с п. 2.10 Технического задания к Государственному контракту от 08.05.2019 № ДЭПР/54-05-19.
13. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** нет, кроме установленных законодательством РФ об оценочной деятельности.
14. **Приложения:**
 - 14.1. Выписка из ЕГРП.
 - 14.2. Акт осмотра.

От Государственного заказчика:
Начальник Управления оценки



В.В. Васильев

От Исполнителя:
Генеральный директор ООО «Оценка и Консалтинг»


Е.В. Евсеев

м.п.





ООО «Оценка и Консалтинг»

420140 «Казань, ул. Ю. Фучика, д.90а [БЦ "Франг"], оф.814 тел. (843) 209-20-09 e-mail: oik7@yandex.ru

Исх. № ПО-852 от 22.10.2021

**Начальнику Управления оценки
Департамента экономической
политики и развития города Москвы
В.В. Васильеву
125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13**

Уважаемый Виктор Вячеславович!

Доводим до Вашего сведения, что осмотр объекта по адресу: г.Москва, Нижняя Красносельская, д. 45/17 (задание №П2141 по контракту от «08» мая 2019 г. № ДЭПР/54-05-19) был произведен 22.10.2021г.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Оценка и Консалтинг»



Исп. Адышев А.Р. (тел. 8-917-250-72-88)

3. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, заявление о соответствии

3.1. Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Размер оплаты Оценщику и юридическому лицу, с которым Оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.2. Заявление о соответствии

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
- гонорар Оценщика не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценщик имеет соответствующий опыт и навыки, нужные для оценки данного объекта;

- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки:

Таблица 2. Используемые стандарты и обоснование их использования

Краткое наименов. стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25 сентября 2014 г.	Стандарт обязателен к применению в соответствии ФЗ-135 ст. 20
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «ДСО».			

Оценщик

Муталлапова А.А.

4. Сделанные допущения и ограничительные условия

1. Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.

2. Осмотр объекта оценки был проведен на дату оценки.

3. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных, в Отчете.

4. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения Объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

5. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

6. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

7. Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

8. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии Объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.

9. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

10. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

11. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете.

13. Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом.

14. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

15. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

16. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

17. Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям п.12 ФСО №3 и хранятся в архиве у Исполнителя.

18. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

19. Исходя из вероятной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.

20. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления

Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. **Вместе с тем необходимо отметить следующее:**

- **общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки;**
- **условия, для которых выполнены расчеты, являются корректными с учетом текущих прогнозов (см. раздел 9). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;**
- **после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев¹.**

21. Предполагаемым использованием результатов оценки является для целей принятия управленческих решений.

22. Необходимо отметить, что на рынке коммерческой недвижимости предлагаются объекты как к продаже, так и к аренде юридическими лицами, имеющими различные режимы налогообложения (УСН, ЕНВД, ОСНО и т.д.), а также физическими лицами.

23. Цены (арендные ставки) объектов недвижимости, принадлежащих юридическим лицам на общем режиме налогообложения, могут быть представлены в оферте с учетом или без учета НДС. При этом реализация (сдача в аренду) объектов недвижимости, предлагаемых прочими лицами, НДС не облагается.

Не существует отдельно рынка объектов недвижимости с НДС и рынка объектов недвижимости без НДС. Рыночная стоимость – это величина, формируемая рынком и не зависящая от системы налогообложения продавца и покупателя. Если продавец – плательщик НДС, то он включен в стоимость.

В любом случае конечным потребителем оплачиваются все затраты и налоги, включаемые в состав цены приобретаемого/продаваемого имущества вне зависимости от системы налогообложения продавца или покупателя, что фактически и подтверждает Министерство Финансов Российской Федерации в Письме от «24» мая 2017 года №03-07-14/31815 «О правомерности предъявления к оплате НДС физлицам в дополнение к цене приобретаемых товаров (работ, услуг)».

Поэтому в качестве объектов-аналогов оценщик выбирает все имеющие на рынке оферты и сделки, сравнимые с объектом оценки без привязки к НДС

Определение судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 6 апреля 2017 г. по делу №309-ЭС16-17994: в ситуации, когда ни в отчете оценщика, ни в договоре купли-продажи не было информации об НДС - Верховный суд также указал, что НДС в этом случае **не прибавляется** к цене сделки, а исчисляется из суммы сделки расчетным путем.

¹ С учетом рекомендаций Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», <https://srosovet.ru/press/news/300320/>

В определении Верховного Суда РФ от 23.11.2017 № 308-ЭС17-9467 по делу №А32-4803/2015: Сформулирована правовая позиция **о том, что сумма НДС включена в стоимость**, если в договоре ничего не сказано про НДС. И простое увеличение суммы сделки на величину НДС неправомерно увеличивает сумму сделки и противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности пункта 2 статьи 1 и статьи 421.

Согласно пункта 4 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного приказом министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г №297: Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. Оценщик исходит из допущения о том, что указанные разъяснения в толковании и применении норм материального права равным образом применимы не только к условиям о цене совершенных сделок, но и к условиям цен публичных оферт (предложений), поскольку они равнозначны (в соответствии с пунктом 13 ФСО №1).

Таким образом на основании вышеизложенного можно резюмировать, что полученная оценщиком расчетным путем величина рыночной стоимости условно содержит в себе НДС².

24. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

² С использованием материалов статьи А.М. Газдалетдинова «Методология определения рыночной стоимости объектов капитального строительства при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости и порядок учета НДС в расчетах», ООО «Информ-эксперт»,

5. Термины и определения, использованные в Отчете

Объект оценки - это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

Итоговая стоимость объекта оценки - величина, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемые для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Вид стоимости - при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость (п.6 ФСО-2);
- инвестиционная стоимость (п.7 ФСО-2);
- ликвидационная стоимость (п.8 ФСО-2);
- кадастровая стоимость (п.6 ФСО-2).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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.

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

Кадастровая стоимость - массовая оценка рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

6. Перечень использованных при проведении оценки данных

6.1. Источники рыночной информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них:

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) – <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) – <http://www.eeg.ru>;
- Департамент экономической политики и развития г. Москвы – <http://depr.mos.ru>;
- Мосгорстат – <http://moscow.gks.ru>;
- <https://investmoscow.ru>;
- <http://www.restate.ru>;
- <http://www.cian.ru>;
- <https://www.domofond.ru>;
- <http://theproperty.ru>;
- <http://www.rosrealty.ru>;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>;
- <http://statrielt.ru>;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

– и интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к Отчёту приложены соответствующие распечатки Интернет-страниц, информация с которых была использована в Отчёте.

На Оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

6.2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Служебная записка;
2. Выписка из ЕГРП;
3. поэтажный план;
4. Экспликация;
5. Выписка из технического паспорта;
6. Копия договора купли-продажи недвижимости от 26.05.2014 №59-286;
7. Копия Дополнительного соглашения;
8. Акт обследования.

Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету. Так как Оценщику предоставлены основные документы на объект, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Контракта и предоставленных сведений.

Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям п.12 ФСО №3 и хранятся в архиве у Исполнителя.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того, юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Таким образом, оценка проведена с учетом допущения, что информация, полученная Оценщиком от Заказчика и внешних источников, является достоверной, т.е. соответствует действительности и позволяет пользователю настоящего Отчета делать правильные выводы о характеристиках и факторах, исследованных Оценщиком в процессе оценки, и достаточной, т.е. использование дополнительных сведений не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости, изучались публичные источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по отчету в соответствующих разделах.

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Департамент экономической политики и развития города Москвы;

Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13;

ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Муталлапова Айсылу Азаматовна;

Юридический адрес/местонахождение Исполнителя (Оценщика), номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6/420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Фронт»), 8 этаж, офис 814, тел.: 8 (843) 209-20-09, oik_kazan@list.ru , oik7@list.ru

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «ДСО», рег. №1105, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 24 апреля 2019 г.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег. номер 937 от 29.06.2015 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016470-1 от 25 января 2019 г. Действителен до 25 января 2022 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования профессиональной ответственности №009-073-006392/21 от 01.02.2021 г., выданный организацией: Страховое акционерное общество «Абсолют Страхование». Период страхования с 09.02.2021 по 08.02.2022 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности с сентября 2015 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика: Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»

Месторасположение – 420030, г.Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, офис 6.

ОГРН – 1057747948158 **Дата** 24.08.2005 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Полис №21490В4000014 от 26.03.2021, срок действия полиса с 01.04.2021 г. по 31.03.2022 г. Страховая сумма 601 000 000 руб. (Шестьсот один миллион руб.)

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки
Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

8.1. Описание объекта оценки

Объектом оценки является объект нежилого фонда, кадастровый номер: 77:01:0003020:2404,, общей площадью 429,1 кв.м, расположенный по адресу:

г. Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.45/17. В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта³

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.45/17
Округ города Москвы	ЦАО
Административный округ	Центральный административный округ
Зона расположения	СК-ТТК
Муниципальный район	Басманный
Станция Метро	Бауманская
Расстояние до метро	240
Время до метро	3 мин пешком
Время в пути до метро (диапазон)	до 5 минут пешком
Тип здания	Жилое
Количество этажей в здании	9
Подземных этажей	1
Год постройки	1964
Объект культурного наследия	Нет
Материал стен	кирпичные
Кадастровый номер объекта оценки	77:01:0003020:2404
Кадастровая стоимость	42 012 100,00
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Запрещение регистрации от 16.04.2021; Залог в силу закона от 26.09.2014; Запрещение регистрации от 30.11.2020
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Функциональное назначение	Свободного назначения
Фактическое использование	Не используется
Площадь помещения, кв. м	429,10
Распределение площади по этажам:	
<i>площадь подвала, кв. м</i>	429,10
Диапазон площади, кв. м	300-500
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Отдельный
Наличие парковки	стихийная
Наличие окон и их размер	Есть, окна в прямках/маленькие окна
Высота потолков, м	3,5
Этаж	Подвал №0
Наличие санузла	Есть
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт
Обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки	Имеется: водопровод, канализация, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение
Дополнительная информация по оцениваемому помещению	Отсутствует

³ На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 6.

Дополнительная информация по объекту.

По данным служебной записки в производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело № А40-240293/2020 о несостоятельности (банкротстве) ООО «ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК» (ИНН 7704257397, далее – Должник).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.09.2021 по делу № А40-240293/2020 ООО «ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утверждена Пронюшкина Виктория Юрьевна, член Ассоциации СРО «Союз менеджеров и арбитражных управляющих».

Определениями Арбитражного суда города Москвы от 22.03.2021 и 04.06.2021 по делу № А40-240293/2020 требования Департамента признаны обоснованными и включены в реестр требований кредиторов как обеспеченные залогом имущества Должника.

Основанием возникновения задолженности являются неисполненные Должником обязательства перед Департаментом по договору купли-продажи недвижимости(нежилого помещения) № 59-286 от 26.05.2014.

Согласно условиям Договора, в состав предмета залога входит объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 45/17, общей площадью 429,1 кв.м. (подвал, пом. II, комн. 2, 2а, 2б, 2в, 4, 5, 5а, 6, 14, 14а, 14б, 16, 17, 20-22, 24, 26-35, 35а, пом. IIа, комн. 15).

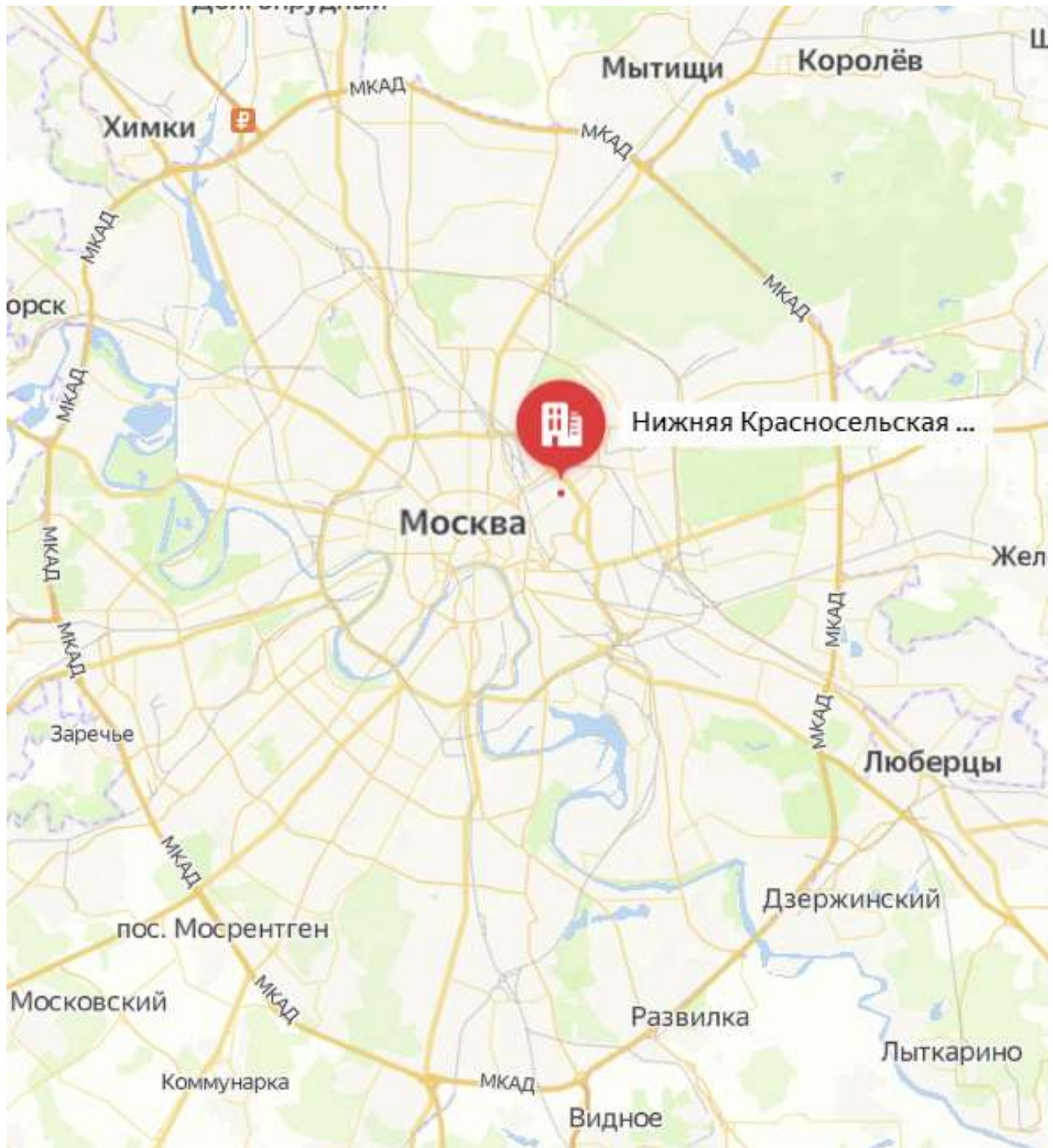


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

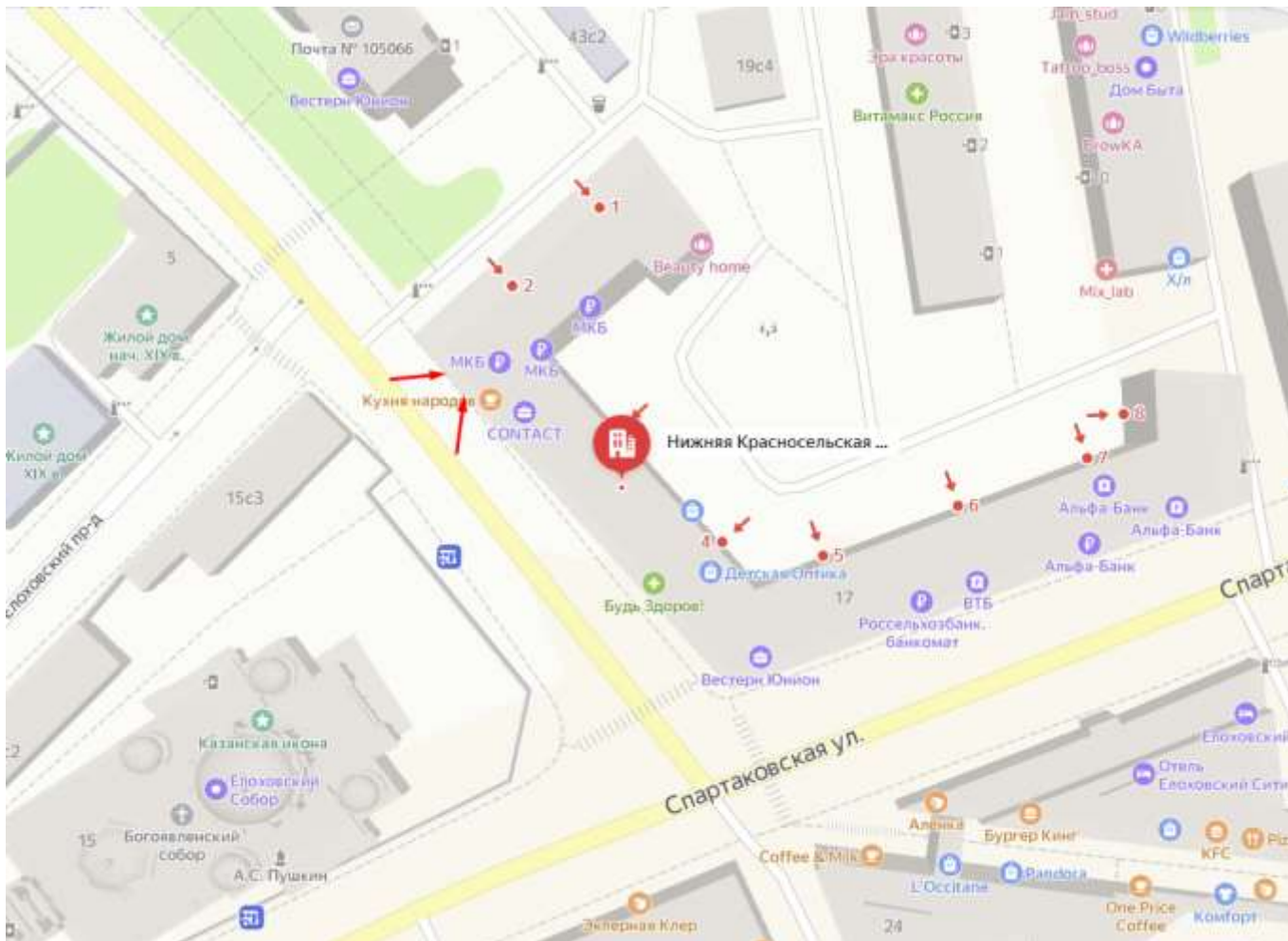


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

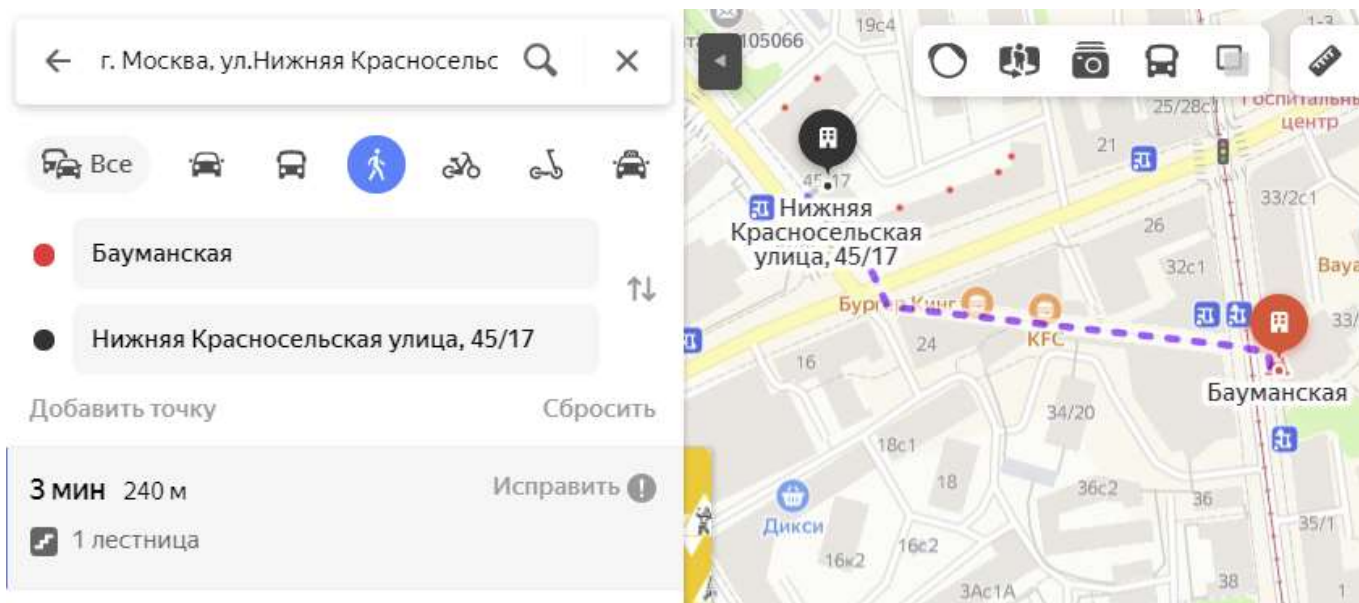


Рисунок 3. Расстояние до ближайшей станции метро

Позэтажны планы

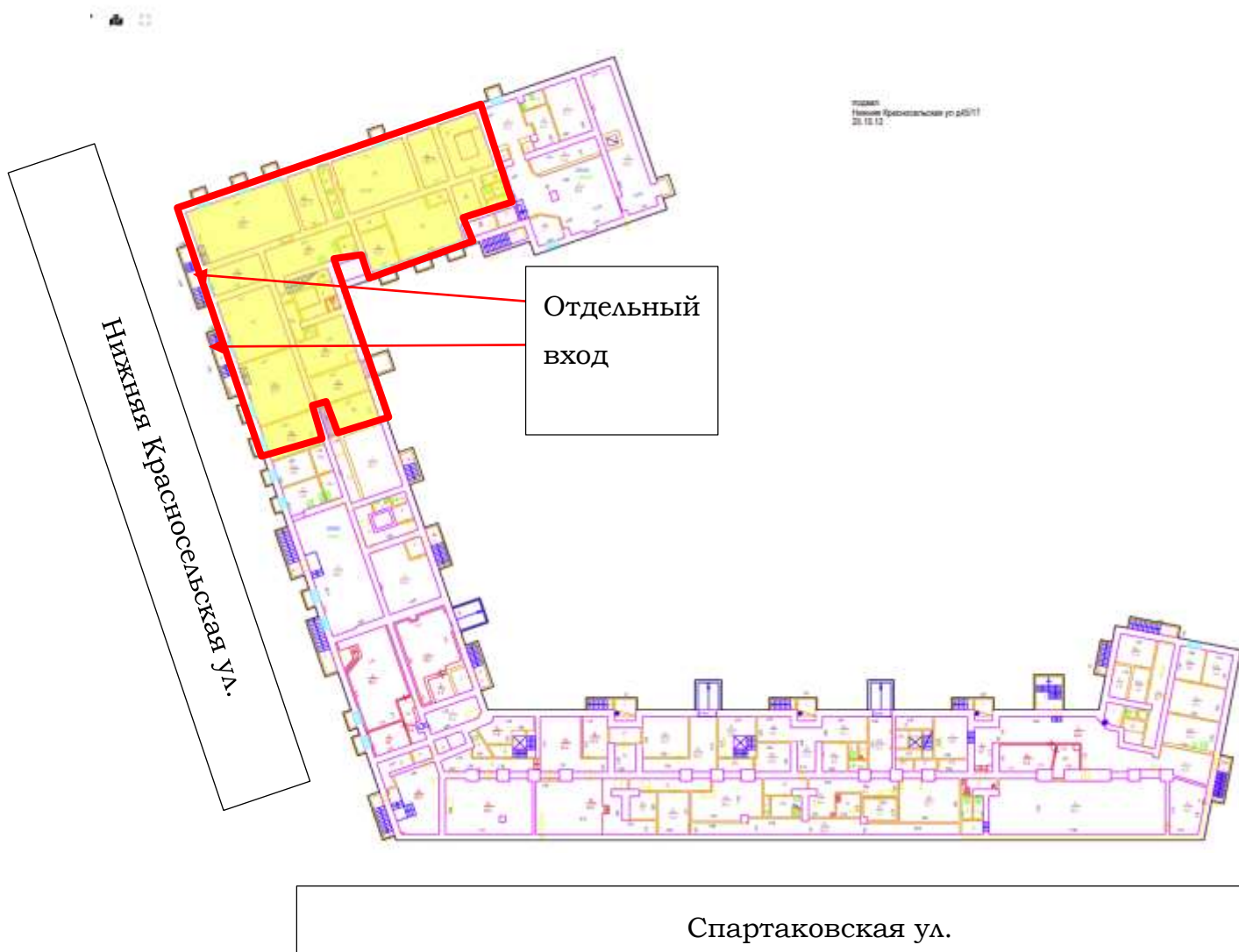


Рисунок 4. Позэтажный план объекта оценки



Рисунок 5. Вид с улицы (2 входа)

Нижняя Красносельская улица



Рисунок 6. Окна в прямках объекта оценки

Фото объекта оценки



Рисунок 7. Вид с улицы



Рисунок 8. Вид с улицы



Рисунок 9. Адресная табличка



Рисунок 10. Входная группа



Рисунок 11. Вид с улицы

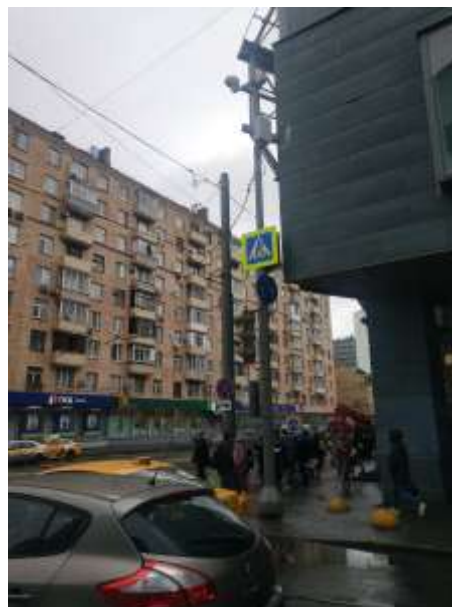


Рисунок 12. Вид с улицы



Рисунок 13. Входные группы с улицы

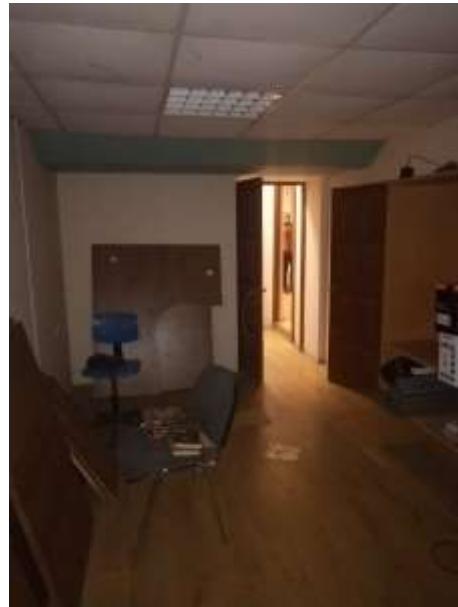


Рисунок 14. Входная группа

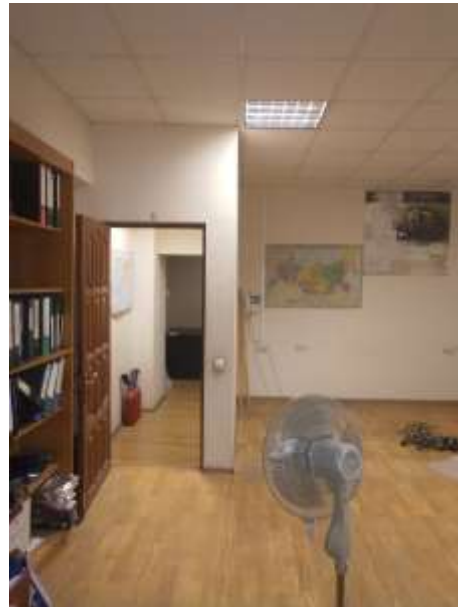
Помещения внутри:











8.2. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью "ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК" ИНН:7714263150 ОГРН:1037714063859 КПП:771401001.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности»:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 4 Юридическое описание

Наименование объекта	Объект нежилого фонда, общей площадью 429,1 кв.м, кад.номер 77:01:0003020:2404, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.45/17
Кадастровый номер	77:01:0003020:2404
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	Общество с ограниченной ответственностью "ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК" ИНН:7714263150 ОГРН:1037714063859 КПП:771401001. Собственность 77-77-11/010/2014-177 26.09.2014
Обременения (ограничения) права	Запрещение регистрации от 16.04.2021; Залог в силу закона от 26.09.2014; Запрещение регистрации от 30.11.2020

8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости проводится путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;

- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ земельного участка как условно свободного

Не проводился. Исходя из целей оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта нежилого фонда или его реконструкции /надстройки.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Согласно ФСО №7 (п. 16), анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Сравнительные предпочтения для использования объекта нежилого фонда, могут быть определены следующим образом:

- эксплуатация в качестве офисной недвижимости;
- эксплуатация в качестве торговой недвижимости;
- эксплуатация в качестве помещения свободного назначения;
- эксплуатация в качестве помещения производственно-складского назначения.

Согласно ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

Правовая обоснованность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект нежилого фонда представляет собой часть объекта капитального строительства, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями, и находится в пригодном состоянии для дальнейшей эксплуатации.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

В рамках финансовой оправданности/экономической целесообразности рассматриваются особенности местоположения объекта оценки (уровень проходимости, удаленность от метро, престижность местоположения, ближайшее окружение) и конструктивно-параметрические особенности (планировка/возможность перепланировки, этаж расположения, наличие отдельного входа и пр.).

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Конструктивно-параметрические характеристики объекта нежилого фонда позволяют его использовать в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

Таблица 5. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад
Правовая обоснованность	+	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Финансовая оправданность	-	-	+	-
Максимальная эффективность	-	-	+	-
Вывод о наиболее эффективном использовании			НЭИ	

Вывод: На дату осмотра нежилое помещение не используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под помещения свободного назначения.

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июле 2021 г.⁴

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>) индекс промышленного производства) в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,6%, в январе-июле 2021 г. - 101,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-июле 2021 г. - 105,6%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%, в январе-июле 2021 г. - 111,9%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,2%, в январе-июле 2021 г. - 110,1%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-июле 2021 г. - 100,6%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,2%, в январе-июле 2021 г. - 119,7%.

Индекс производства металлургического в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-июле 2021 г. - 100,2%.

Индекс производства электрического оборудования в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в январе-июле 2021 г. - 109,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,7%, в январе-июле 2021 г. - 121,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2021 г. в действующих ценах, по

⁴ <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>

предварительной оценке, составил 718,8 млрд рублей, в январе-июле 2021 г. - 2615,9 млрд рублей.

Растениеводство. К 23 августа 2021 г., по данным Минсельхоза России, зерновые и зернобобовые культуры в хозяйствах всех категорий обмолочены на площади 29,9 млн гектаров (на 13,5% больше, чем к этому времени год назад), что составляет 63,6% их посевов. Зерна намолочено 84,7 млн тонн (в первоначально оприходованном весе), что на 3,2% меньше, чем на соответствующую дату 2020 г., в том числе пшеницы - 62,2 млн тонн (на 5,0% меньше).

Животноводство. На конец июля 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,9 млн голов (на 1,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,0 млн (на 1,4% меньше), свиней - 27,5 млн (на 2,4% больше), овец и коз - 23,3 млн голов (на 5,4% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,4% поголовья крупного рогатого скота, 9,3% свиней, 46,0% овец и коз (на конец июля 2020 г. - соответственно 40,9%, 10,3%, 45,0%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2021 г. составил 1016,8 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 5 063,9 млрд рублей, или 107,1%.

Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 3 276,4 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 21 366,9 млрд рублей, или 109,3%.

В июле 2021 г. оборот розничной торговли на 95,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,5% (в июле 2020 г. - 95,6% и 4,4% соответственно).

Число розничных рынков продолжает снижаться. На 1 июля 2021 г. на территории Российской Федерации функционировал 881 розничный рынок, что на 64 рынка меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года.

В июле 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,8%, непродовольственных товаров - 53,2% (в июле 2020 г. - 48,0% и 52,0% соответственно).

В июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2021 г. составил 100,5%, с начала года - 104,6% (в июле 2020 г. - 100,3%, с начала года - 102,1%). В июле 2021 г. цены на продовольственные товары подешевели на 0,5% (в июле 2020 г. - на 0,1%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2021 г. составила 58782 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,7%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2021 г. составила 1538 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2021 г. увеличилась на 27 млн рублей (1,8%). Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в марте 2021 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2021 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,4 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в июле 2021 г. составил 59,6%.

Влияние текущей пандемии коронавируса на прогнозные социально-экономические показатели рассмотрено ниже.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы в январе-июне 2021 г.⁵

Индекс промышленного производства в январе-июне 2021 г. по сравнению с январем-июнем 2020 г. составил 113,9%, с маем 2021 г. – 105,8%.

Животноводство. На конец июня 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий составляло 1,5 тыс. голов (на 58,7% меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), из него коров - 0,6 (на 50,7% меньше), свиней - 0,2 (на 28,7% меньше), овец и коз – 19,2 (на 19,2% больше), птицы – 13,2 тыс. (на 14,1% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июне 2021 г. составил 96795,5 млн рублей или 111,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 92,1% к маю 2021 года. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-июне 2021 г. составил 544174,2 млн рублей или 135,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В июне 2021 г. возведено 57 многоквартирных домов. Населением построено 336 жилых дома, из них 69 - на земельных участках,

⁵ <https://mosstat.gks.ru/folder/65047?print=1>

предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 19496 новых квартир (в том числе квартиры в жилых домах, построенных населением, без учета квартир в жилых домах на земельных участках для ведения садоводства - 267).

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 474,8 млрд рублей или 105,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-июне 2021 г. – 2776,6 млрд рублей и 115,1% соответственно.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2021 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, к декабрю предыдущего года – 103,3%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в июне 2021 г. составила 25120,70 рубля и за месяц увеличилась на 1,1%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 5,3%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания в июне 2021 г. составила 6247,16 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с маем 2021 г. на 5,2%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 15,6%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2021 г. относительно предыдущего месяца составил 101,5%, из него в обрабатывающих производствах – 102,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 98,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,7%.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за май 2021 г., по оперативным данным составила 105246,4 рубля и увеличилась по сравнению с маем 2020 г. на 13,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2021 г. составила 108,3% к уровню мая 2020 г.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2021 г. составила 80,0 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2021 г. уменьшилась на 0,1 млн рублей (99,9%).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за апрель – июнь 2021 г. составила 7359,9 тыс. человек, в их числе 7157,9 тыс. человек или 97,3% были заняты в экономике и 202,0 тыс. человек (2,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

Влияние текущей пандемии коронавируса на прогнозные социально-экономические показатели рассмотрено ниже.

9.3. Цены на нефть и влияние пандемии коронавируса на экономическую ситуацию в мире и России

Влияние коронавируса на мировую экономику

Распространение коронавируса нового типа, вспышка которого зафиксирована в Китае в декабре 2019 года, оказывает влияние на различные отрасли не только в КНР, но и других стран. Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) 11 марта 2020 года заявила, что заболевание приняло характер пандемии. По данным Bloomberg со ссылкой на аналитиков JPMorgan Chase & Co пандемия коронавируса лишит мировую экономику 5,5 трлн долларов США в ближайшие два года. Аналитики отмечают, что в развитых странах будет экономический спад, сравнимый с теми, которые имели место в 2008-2009 годах и 1974-1975 годах⁶.

На глобальных рынках по итогам 2020 года произошло ощутимое снижение, в первую очередь в нефтегазовой отрасли, и, безусловно, в части гостиничного бизнеса и индустрии развлечений, которые значительно пострадали от мер по борьбе с инфекцией. Согласно докладу ООН⁷, падение мировой экономики составило 4,3% в 2020 году. Это самое резкое сокращение мирового производства со времен Великой депрессии. Так, во время финансового кризиса 2009 года, мировой ВВП упал всего на 1,7 %. Сильнее всего от пандемии пострадали развитые экономики, где ограничительные меры были введены в первую очередь – это страны Европы и несколько штатов США. ВВП развитых стран сократился на 5,6% в 2020 году. По прогнозам ООН, в 2021 году их восстановительный рост составит до 4,7%. Экономика стран «Группы двадцати» (G20), на долю которых приходится почти 80% мирового производства, сократилась на 4,1%. Только Китаю из числа стран-членов G20 удалось выйти на положительный рост ВВП в 2020 году.

В связи с распространением коронавируса во многих странах были приняты беспрецедентные по объему меры для поддержки населения и стабилизации национальных экономик. На экстренные меры по стимулированию мировой экономики было потрачено 12,7 триллиона долларов, 80% из них пришлось на развитые страны. Финансирование госпрограмм стимулирования экономики повлекло за собой самые крупные заимствования в мирное время, увеличив государственный долг во всем мире на 15%.

По данным Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), по итогам 2021 года мировая экономика вырастет на 5,8 процента и на 4,4 процента в 2022-м⁸.

По состоянию на 2 квартал 2021 г. мировая экономика уже вернулась к допандемийному уровню активности, уверена ОЭСР, однако темпы роста по-прежнему не восстановились полностью — даже за счет эффекта «низкой базы».

⁶ <https://tass.ru/>

⁷ <https://tass.ru/novosti-partnerov/10634307>

⁸ <https://lenta.ru/news/2021/05/31/high/>

«Мировая экономика в настоящее время движется к выздоровлению с большим количеством трений», — говорится в отчете.

Главными причинами восстановления ОЭСР считает активное повсеместное распространение вакцин и программы финансовой помощи, запущенные в США и еврозоне. Часть из них запущена регуляторами — Федеральной резервной системой и Европейским центробанком — и предусматривает выкуп корпоративных и государственных ценных бумаг на открытом рынке, другая часть ориентирована на прямые выплаты банкам, компаниям и домохозяйствам из бюджета.

Программы помощи помогают восстановить спрос со стороны населения и бизнеса, который является одним из главных драйверов развития экономики.

Цены на нефть

6 марта 2020 года стало известно еще об одном событии, вызвавшем резкие изменения на биржах — страны ОПЕК+ решили не продлевать соглашение об ограничении добычи нефти. В результате развала сделки цены на ресурсы рухнули: Россия, Саудовская Аравия, Объединенные Арабские Эмираты, Ирак и Кувейт уже сообщили, что будут наращивать добычу сырья, начав таким образом ценовую войну. За март стоимость нефти Brent (Brent) упала с 50 долларов за баррель до 30 и ниже.

Вслед за ценами на нефть произошло сильное ослабление рубля. Падение зафиксировано также по всем основным биржевым индексам.

К 12 апреля 2020 г. было достигнуто соглашение ОПЕК+ о сокращении добычи нефти с 1 мая 2020 года сроком на 2 года. Масштабное сокращение добычи соответствует резкому падению спроса из-за распространения эпидемии коронавируса — на 20 млн барр или 20%.

К окончанию 1 полугодия 2020 года цены на нефть несколько выровнялись и превысили 40 долларов за баррель, а к концу 2020 года показали рост до 45-50 долларов за баррель⁹.

График цены на нефть Brent (Brent) за 2020 год



⁹ <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2020>

По итогам I квартала 2021 г. цены на нефть ощутимо выросли. Фьючерсы Brent прибавили с начала года почти 22%. Средняя цена в I квартале составила \$61,3 по Brent¹⁰.

Главным драйвером роста в I квартале стало январское решение ОПЕК+ не только не увеличивать уровень добычи, но и понизить его за счет дополнительных добровольных сокращений от Саудовской Аравии, которые составили 1 млн б/с.

Еще один удар по предложению нанесли февральские заморозки в Техасе. Согласно еженедельным данным EIA, из-за аномальных холодов средний уровень добычи в США снизился на 625 000 б/с в феврале и на 25 000 б/с в марте.

Таким образом, уровень мирового предложения оказался ощутимо ниже декабрьских прогнозных значений. При этом спрос в I квартале был более сильным из-за холодной зимы в Северной Азии, Европе и США.

Далее, цены продолжили свой рост. Мировые цены на нефть выросли по итогам первого полугодия 2021 года на 44-52% - рекордными темпами с 2009 года, свидетельствуют данные торгов¹¹. По итогам торгов среды цена сентябрьских фьючерсов на североморскую нефтяную смесь марки Brent выросла на 0,5% - до 74,68 доллара. Таким образом, в первом полугодии 2021 г. марка Brent подорожала на 44,2%. Во втором квартале цены на нефть продемонстрировали рост на 17,5% по марке Brent.

В конце июля 2021 г. ОПЕК пересмотрела прогноз по мировой добыче нефти — добывать будут больше, чем предполагалось, причем прибавка произойдет в основном за счет России и США, не входящих в картель¹². ОПЕК повысила прогноз по добыче нефти в 2021 году на 0,27 млн баррелей в сутки. Причем пересмотр произошел преимущественно из-за новых прогнозных показателей стран, не входящих в ОПЕК. Добыча нефти в этом году в странах, не входящих в ОПЕК, вырастет на 1,1 млн барреля в сутки — до 64 млн б/с, считают в организации.

Ниже представлен график стоимости нефти на 2021 год¹³.



¹⁰ <https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/kak-izmenilis-prognozy-po-nefti-posle-i-kvartala-2021>

¹¹ <https://ria.ru/20210630/neft-1739325428.html>

¹² <https://www.gazeta.ru/economics/2021/08/12/13872260.shtml>

¹³ <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2021>

ЕИА в майском Краткосрочном обзоре по энергетическому рынку (STEO) ожидает цены на нефть Brent \$61 за баррель во II половине 2021 г.

Инвестиционный банк Goldman Sachs, автор самого оптимистичного прогноза по нефти на 2021 г., в марте объявил, что ожидает около \$80 за баррель Brent этим летом (декабрьская оценка \$65). В среднем за 2021 г. Goldman ожидает уровни около \$72 за баррель против \$55, прогнозируемых в декабре.

Экономика России

Экономика России сократилась по итогам 2020 года на 3,1% в годовом выражении, следует из первой оценки Росстата. Номинальный объем ВВП в 2020 году составил 106,6 трлн руб.¹⁴ Оценка статистического ведомства оказалась оптимистичнее прогнозов как правительства, так и российских и международных экономистов (Минэкономразвития ожидало спада экономики России по итогам 2020 года на 3,8%, Банк России — на 4–5%, «Центр развития» НИУ ВШЭ — на 4%, Международный валютный фонд и британская Oxford Economics — на 3,6%). В то же время торможение экономики в прошлом году стало максимальным за 11 лет: сильнее ВВП падал по итогам 2009 года — на 7,8%, следует из данных Росстата.

На динамику ВВП России в 2020 году повлияли снижение внутреннего конечного спроса (на 5% в годовом выражении) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (на 13,7%) по сравнению с экспортом (снизился на 5,1%), отмечает Росстат.

В отраслевом разрезе под влиянием карантинных ограничений сильнее всего сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (минус 24,1%), учреждения культуры и спорта (минус 11,4%), предприятия транспорта (минус 10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (минус 6,8%), отмечает ведомство.

Под влиянием снижения цен на нефть и условий сделки ОПЕК+ в начале 2020 года по сокращению нефтедобычи в России упала как добыча нефти и газа в физическом выражении (на 10,3%), так и индекс-дефлятор, отражающий ценовые изменения (минус 17,6%). В целом промпроизводство за год снизилось на 2,9%.

Возросший спрос на финансовые услуги привел к увеличению добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (плюс 7,9%).

Согласно оценкам МВФ, налогово-бюджетные меры поддержки экономики в России составили около 3,5% ВВП с учетом госгарантий и квазифискальных операций, а с учетом внебюджетных мер — около 4,5% ВВП. Среди стран G20, по расчетам МВФ, Россия занимает третье место с конца по объему антикризисного пакета — ниже только Индонезия и Мексика.

На фоне пандемического кризиса реальные располагаемые доходы россиян по итогам 2020 года упали на 3,5%, оценил Росстат. Теперь они отстают более чем на 10% от уровня 2013 года.

По прогнозу Минэкономразвития, ВВП России в следующие три года вырастет на 3,3, 3,4 и 3% соответственно. Oxford Economics прогнозирует экономический

¹⁴ <https://www.rbc.ru/economics/01/02/2021/6017e1819a7947cb98f23f95>

рост на 2021 год в России на 1,9%, объясняя столь медленное восстановление ожидаемым уменьшением вклада чистого экспорта, недостаточным ростом потребительских расходов и инвестиций в основной капитал, сворачиванием фискальных стимулов и приостановкой монетарного смягчения со стороны ЦБ. В то же время МВФ в январе повысил прогноз роста ВВП России. По версии фонда, в текущем году российская экономика вырастет на 3%, а в 2022-м — на 3,9%. «Показатель российского ВВП в 2021 году будет зависеть от выполнения общенационального плана восстановления экономики, а также от скорости вакцинации», — подчеркнула замглавы МЭР.

Минэкономразвития рассчитывает, что в 2021 году реальные располагаемые доходы вырастут на 3%, а затем будут расти на 2,4–2,5%. Ряд экономистов не ожидает быстрого восстановления реальных располагаемых доходов: после небольшого отскока в 2021 году им видится значительный риск их стагнации. Провал 2020 года сможет быть перекрыт только к концу 2022 года, оценивал для РБК руководитель направления «Макроэкономика» ЦМАКП Дмитрий Белоусов¹⁵.

Большинство основных макроэкономических показателей рекордно выросло в России в I полугодии 2021 года за счет эффекта низкой базы предыдущего года. Об этом говорится в аналитической записке Счетной палаты РФ о ходе исполнения федерального бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов РФ за январь - июнь 2021 года¹⁶.

По данным Счетной палаты, российская экономика показывает довольно высокие темпы восстановительного роста, опережая прогнозы аналитиков. Прирост ВВП в мае, по оценке Минэкономразвития России, составил 10,9%, в июне - 8,5%, а в целом за второй квартал - 10,1% и достиг докризисного уровня.

Как отмечает Счетная палата, на фоне интенсивного восстановления прогнозы по росту ВВП в 2021 году пересматриваются в сторону улучшения. Летние корректировки прогнозов российских и международных организаций дают оценку по росту ВВП в целом за год в диапазоне 3,2-4,5%, что значительно лучше ожиданий конца 2020 - начала 2021 года.

9.4. Влияние сложившейся экономической ситуации по итогам 2020 года на рынок недвижимости, прогнозы на 2021-2022 гг.¹⁷

В целом ситуация с коронавирусом, снижением финансовых индексов, девальвацией рубля и политические изменения создают ситуацию неопределенности для инвесторов.

Благодаря снижению ставок и программам господдержки рос спрос на ипотеку, что поддержало и строительный сектор. Падение инвестиций оказалось более серьезным, чем ожидалось. И перед началом кризиса экономика испытывала острую потребность в инвестициях. В 2011–2019 гг. они росли в среднем всего на 1,9%. Пока падение инвестиций не дотягивает до максимальных спадов двух

¹⁵ <https://www.rbc.ru/economics/28/01/2021/60129a749a7947cf1ca85d53>

¹⁶ <https://tass.ru/ekonomika/12212411>

¹⁷ <https://www.facebook.com/notes/информационный-банк-оценщика/анализ-влияния-общей-политической-и-социально-экономической-обстановки-в-стране-/427370881834161/>

предыдущих рецессий в 2009 и 2015 гг., но нынешний кризис отличается от всех остальных.

По мнению аналитиков, несмотря на мягкую денежно-кредитную политику, инвестиционная активность в 2021–2022 гг. будет оставаться сдержанной:

- неопределенность остается высокой;
- инвестпрограммы системообразующими предприятиями уже сокращены, и для их пересмотра потребуется время;
- малому и среднему бизнесу непросто получить кредиты.

У кризиса будут долгосрочные последствия, например, часть изменений в структуре спроса и производства станут постоянными, а это снизит потенциал экономики на период подстройки к новым условиям. Люди могут предпочитать сохранять сбережения, отказывая себе в некоторых услугах, прежде всего «контактных». А работодатели могут экономить на офисах, так как «опыт массового перехода на удаленную работу в ряде сфер указал на отсутствие потери эффективности в рабочем процессе». Это, в свою очередь, повлечет снижение спроса на транспортные услуги, услуги общепита и т.п.

В 2020 году большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая неопределенность. Ограничения 2020 года оказались достаточно серьезными для социально-экономической сферы и все сегменты недвижимости до сих пор испытывают их влияние.

Несмотря на негативные ожидания игроков рынка в начале пандемии, объем инвестиций в коммерческую недвижимость РФ достиг 257,8 млрд руб., что всего на 8% ниже прошлогоднего показателя. С учетом изменения валютного курса показатель общего объема инвестиций в недвижимость России в 2020 году, выраженный в долларах США, снизился на 18%, что лучше аналогичного показателя в среднем по Европе, где, по предварительным данным, падение составило 27%, Азиатско-Тихоокеанскому региону (-21%), а также США, где падение составило 37%.



Одним из важных итогов года стал максимальный объем инвестиций в складской сегмент за всю историю: в логистические и складские активы было вложено более 41 млрд. руб. Глобальная заинтересованность инвесторов в складских объектах практически всех крупнейших рынков мира возросла в период пандемии и последующих ограничений.

Доля офисного сегмента в общей структуре 2020 года снизилась с 33% до 27%. Существенное снижение доли инвестиций отмечено в торговой и гостиничной отраслях: показатель снизился до с 27% до 6% и с 7% до 2% соответственно. Такое падение объясняется отсутствием возможности прозрачно прогнозировать дальнейшее развитие данных сегментов, что делает их приобретение высокорискованным.

В 2021 году инвесторы, вероятно, продолжат с осторожностью заключать сделки с данными активами. Ожидается, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне порядка 270–290 млрд руб., на 5–15% больше, чем в 2020 году.

Доля иностранных инвесторов стала минимальной с 2008 года, снизившись до рекордно низких 6% против традиционных 15–25%. Факторами такого снижения являлись пандемия коронавируса, рекордное падение цен на нефть в первой половине года, а также анонсированный к введению 15%-й налог на доходы иностранных компаний, выводимые за границу.

На фоне существенного снижения стоимости заемного финансирования в 2019–2020 гг. ставки капитализации различных сегментов вели себя по-разному. Для складов, которые продемонстрировали устойчивость к негативным эффектам из-за пандемии, ставки капитализации снизились на 1 п.п. и сейчас находятся в диапазоне 10,0–11,0% для премиальных складских активов Москвы и Московского региона.

Офисный сегмент в период пандемии чувствовал себя менее уверенно, однако ставки капитализации на офисные объекты не изменились и диапазон для премиальных объектов остался на уровне 9–10%.

Для торговых объектов верхняя граница увеличилась на 0,5% в 2020 году, актуальный диапазон составляет 9,5–11,0%. Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций.

Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Офисный сегмент

В числе основных трендов по рынку эксперты называют увеличение предложения по субаренде, рост сегмента коворкингов и реорганизацию офисных пространств. В связи с переводом работников на удаленную работу работодатели ищут пути снижения размера арендной платы по действующим договорам аренды

офисов, а также всерьез задумываются о сокращении в долгосрочной перспективе потребности в офисных помещениях за счет перевода на дистанционную работу как минимум части персонала на постоянной основе. Как следствие, спрос на аренду офисных помещений уже ощутимо снизился и в перспективе может ослабеть еще сильнее.

Торговый сегмент

Данный сегмент стал одним из самых проблемных в период пандемии. Важной задачей торговых объектов в настоящий момент является сохранение заполняемости и обеспечение сбалансированного товарного предложения, способного привлечь посетителей даже в условиях падающего платежеспособного спроса и ограничений. В оптимистичном сценарии уровень арендных ставок (совокупной арендной платы на 1 кв. м арендуемой площади) в 2020 году может временно снизиться в среднем на 30% - 50% и вернуться на докризисный уровень не ранее 3 квартала 2021 года, а по некоторым оценкам, даже не ранее 2023 г.

Складской сегмент

Складская недвижимость единогласно признается одной из наименее пострадавших отраслей, что стало возможным благодаря стабильности фуд-ритейла и резкому росту E-commerce. Компании сектора онлайн-торговли и ретейла стали ключевыми драйверами рынка в этом году. Сегмент e-commerce занял рекордную для себя долю в структуре спроса за всю историю – 34%, на розничную торговлю пришлось еще 29%. Складская недвижимость как стабильный и надежный актив стала выглядеть более привлекательной в глазах инвесторов по сравнению с торговыми и офисными площадями, что и привело к росту инвестиций в данный сегмент рынка.

Гостиничный сегмент

Гостиничный рынок оказался одним из наиболее подверженных влиянию кризисного явления. Закрывание границ, прекращение авиасообщений, снижения числа бизнес-поездов, отмена всех мероприятий стали ответом на быстрое распространение коронавируса. Даже всплеск внутреннего туризма не смог полностью восполнить гостиницам потерю трафика. Показатель загрузки по рынку в целом по итогам 2020 снизился более чем вдвое составив по итогам года около 35%. Восстановление рынка возможно к середине 2021 года, восстановление международного спроса ожидается не ранее III кв. 2021 года.

Жилая недвижимость¹⁸

Весной в России начала действовать программа льготной ипотеки на покупку жилья в новостройке под 6,5% годовых (пока она продлена до 1 июля 2021 года). Низкие ставки применялись не только в сегменте новостроек — для вторичного рынка минимальная ставка 7,3% тоже оказалась востребованной. На такой шаг правительство было вынуждено пойти из-за проседания рынка, спровоцированного периодом самоизоляции.

¹⁸ <https://kazan.cian.ru/stati-itogi-2020-go-i-prognozy-na-2021-j-313269/>

Неопределенность перспектив и массовые сокращения вынудили многих россиян вложить накопления в недвижимость. Этому способствовало, в том числе, снижение ставок по банковским вкладам и ключевой ставки ЦБ РФ — она повлияла на уменьшение ставок по ипотеке и рост сделок с привлечением кредита.

К осени спрос взвинтил цены: по подсчетам экспертов, с февраля по октябрь рост составил около 12%. Ликвидных объектов на рынке поубавилось, а ажиотаж стал выше, при этом период сделки сократился (ликвидные квартиры держались в экспозиции не дольше недели). По подсчетам компании «Инком-Недвижимость», в ноябре 2019 года средняя стоимость предложения 1 кв. м на вторичном рынке старой Москвы была равна 211,8 тыс. рублей, средняя стоимость объектов — 12,7 млн рублей. Сейчас эти показатели составляют 237,3 тыс. и 13,9 млн рублей соответственно. Если же рассматривать отдельно массовые сегменты жилья, то стоимость реализации объектов увеличилась в среднем на 20% по сравнению с докарантинным периодом.

Попытки россиян сохранить свои накопления в условиях неопределенности, очередного кризиса и слабеющего рубля, поддерживаемые льготными госпрограммами, привели к вымыванию ликвидного предложения с рынка.

В результате в риэлторские агентства все чаще обращаются потребители, которые ранее пытались самостоятельно, но безуспешно, найти себе квартиру. Количество договоров на подбор вторичных объектов недвижимости в риэлторских компаниях в несколько раз превышает среднее количество таких заявок за последние два года.

Дефицит ликвидных предложений наблюдался и на загородном рынке. Владельцы качественных объектов решили придержать свои дома, чтобы им самим было где переждать вторую волну пандемии. Воспоминания о карантинных мерах и весеннем ажиотаже, когда спрос на покупку загородной недвижимости возрос на 25%, еще свежи, поэтому многие собственники притормозили с продажей.

Минстрой России намерен повысить нормативную среднюю рыночную стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в Москве. Согласно подготовленному проекту, в I квартале 2021 года она вырастет на 3 тыс. рублей и достигнет 118 260 рублей.

Показатели средней рыночной цены 1 кв. м, которые рассчитываются ведомством, используются для определения сумм социальных выплат на покупку и строительство жилья за счет федерального бюджета.

В 2021 году снижение нормативных цен планируется лишь в одном регионе — Бурятии, в остальных регионах стоимость жилья будет расти. В целом по стране средняя цена одного «квадрата» увеличится на 539 рублей — до 49 173 рублей. Ощутимее всего нормативные цены за 1 кв. м вырастут в Москве, Сахалинской, Амурской областях, Приморском и Хабаровском крае.

По мнению участников рынка, в I квартале 2021 года произойдет снижение активности покупателей, так как большая часть уже удовлетворила свои потребности в жилье. При сохранении ипотечной ставки и относительной

стабильности курса доллара вероятно небольшое снижение цен на 2–3% либо их стагнация.

Необходимо отметить, что коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса.

9.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 6. Классификация рынков недвижимости¹⁹

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах,

¹⁹ Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D²⁰.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения²¹

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Но сам формат стрит-ритейла (что в переводе и значит «уличная торговля») возник относительно недавно. Собственной классификации для объектов стрит-ритейла, как было упомянуто выше - нет, на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Преимущественно, объекты стрит-ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса «люкс» (известные, дорогие, мировые бренды), «премиум» (также известные и популярные марки, но по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

²⁰ Российская гильдия управляющих и девелоперов, <http://rgud.ru>

²¹ Источник классификации: А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов, Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе не продуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроеном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость²²

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием,

²² Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group

наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских помещений на рынке продажи и аренды Москвы.

Вывод:

Объект оценки относится к сегменту недвижимости: под помещения свободного назначения.

9.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы по итогам I полугодия 2021 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам I полугодия 2021 г.²³

Предложение

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общее количество площадей, млн кв. м	7,8	8,2	8,4
Новое предложение, кв. м	105 000	284 200	91 300
Количество открытых ТЦ, штук	1	4	6
Уровень вакантности, %	8,5	10,2	10,5
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	615	643	662

Данные Colliers International

Новое предложение качественных торговых площадей в Москве и городах спутниках на конец первого полугодия 2021 г. составило 91 300 кв. м (GLA) благодаря открытию шести торговых центров, что в полтора раза выше количества новых объектов аналогичного периода прошлого года (четыре торговых центра в I полугодии 2020 г.).

Несмотря на активный старт по открытиям в первом полугодии 2021 г., уже известно о снижении годового объема ввода на 20% из-за переносов сроков реализации ТЦ. Однако во втором полугодии к открытию запланированы более крупные объекты, такие как «Город Косино» (GLA 75 000 кв. м), «София» (GLA 36 000 кв. м) и «Павелецкая Плаза» (GLA 33 000 кв. м).

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона достигла 662 кв. м на 1 000 человек, что в три раза выше среднероссийского показателя обеспеченности. Уровень вакантности снизился до 10,5% (-0,2 п. п.) на фоне оживления рынка из-за снятия многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков и увеличению трафика в торговых центрах Московского региона.

²³ Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-retail-russia-2021>

График 1

Открытие торговых площадей и динамика вакантности в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010–2021П гг.

Источник: Colliers



Данные Colliers International

Пандемия дала импульс к развитию магазинов и сервисов в шаговой доступности от дома, поэтому районные торговые центры на сегодняшний день получают новую жизнь из-за необходимости иметь качественные и полноценные lifestyle-пространства, в которых будет комфортно совершать покупки и проводить досуг с пользой. В связи с изменением предпочтений и привычек потребителей в пандемийный 2020 год собственники и управляющие компаний стараются учесть эти изменения.

На данный момент ТЦ следуют концепции эко- и ЗОЖ-пространств, в рамках которых повышается лояльность покупателей и поддержка арендаторов объектов. Помимо этого, управляющие компании приобщают к теме экологизации жизни посетителей и ритейлеров и подталкивают их к необходимости принимать личное участие в улучшении состояния окружающей среды, идя в ногу со временем.

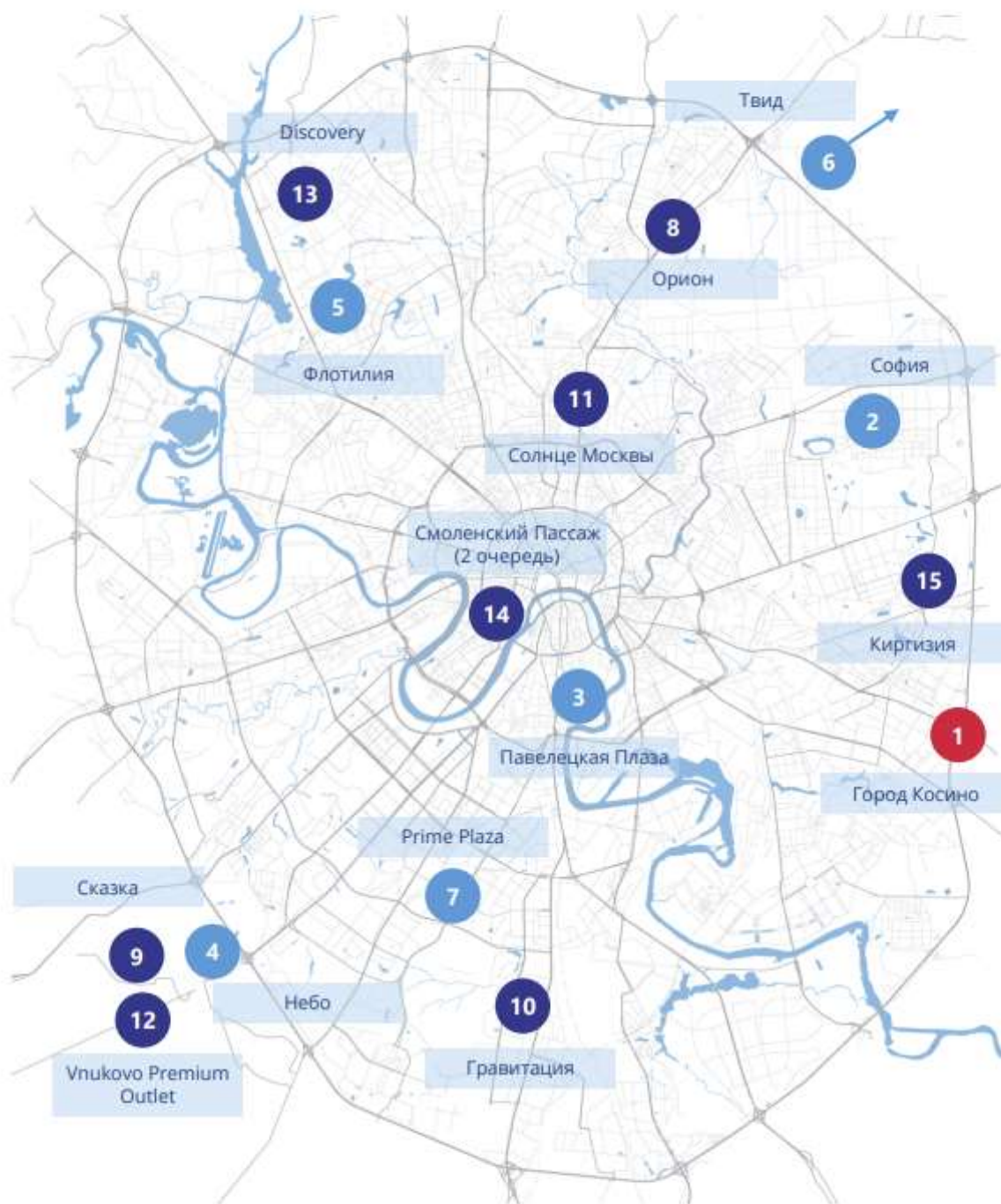
Спрос

За первое полугодие на московском рынке дебютировало десять международных брендов, что на 23% ниже показателя 2020 года. Однако в прошлом году большая часть открытий была представлена в формате корнеров в ЦУМе и в онлайн-магазинах, сейчас же бренды рассматривают частично полноценные магазины для открытий. Помимо этого, большинство иностранных компаний относятся осторожно к экспансии на других рынках, что дало толчок отечественным ритейлерам активно развиваться в новых локациях и форматах на московском рынке.

Прогноз

Ключевые открытия в 2021 г.

1 квартал 2021 г. | Москва
Рынок торговой недвижимости. Торговые центры



Классификация ТЦ

- Суперрегиональный — от 75 000 м²
- Окружной — от 20 000 до 50 000 м²
- Районный — до 20 000 м²

Источник: Colliers

Данные Colliers International

Краткий обзор высококлассной офисной недвижимости по итогам I полугодия 2021 г.²⁴

В I полугодии 2021 г. знаменательным является рекордный за последние семь лет показатель ввода, составивший 446 тыс. кв. м. Но лишь 14% от нового предложения вышли на спекулятивный рынок. При этом доля вакантности завершенных спекулятивных проектов составила 50%.

Спрос на офисные помещения на рынке Москвы по результатам I полугодия 2021 г. приблизился к допандемийным показателям и составил 681 тыс. кв. м, что свидетельствует о восстановлении активного спроса и стабилизации рынка. Ключевыми драйверами спроса на сегодняшний день являются ИТ- и телекоммуникационные компании.

Доля вакантных площадей постепенно идет на спад, наиболее ярко выражено динамика наблюдается в объектах класса А, показатель вакантности которого уже достиг результата I полугодия 2019 года.

График 1
Динамика основных показателей,
класс А и В+/-
Источник: Colliers



Данные Colliers International

Предложение

График 2
Распределение офисного предложения по классам и субрынкам, %
Источник: Colliers



Данные Colliers International

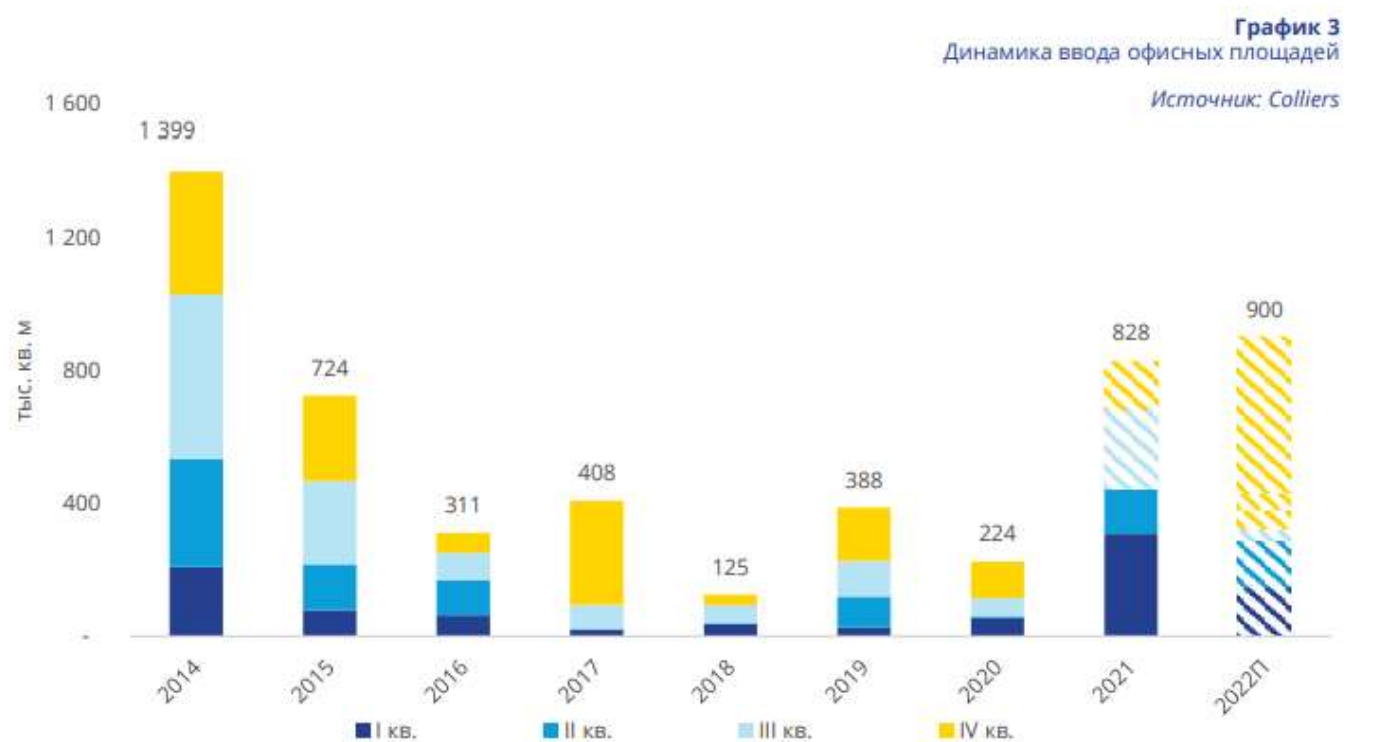
²⁴ Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-office-2021>

По результатам I полугодия 2021 г. совокупный объем предложения на офисном рынке Москвы приблизился к показателю в 19,9 млн кв. м.

За период II квартала 2021 года с вводом двух бизнес-центров офисное предложение пополнилось на 136 тыс. кв. м, что в совокупности с проектами, завершенными в I квартале 2021 г., дает 446 тыс. кв. м нового предложения. Данный показатель является рекордным за последние 7 лет, кроме того, объем ввода за I полугодие 2021 г. превышает годовые результаты за последние 5 лет.

Важно отметить, что 86% от объема ввода в I полугодии 2021 г. представлено тремя объектами, реализованными под конечного пользователя, остальные пять объектов, завершенных в этот период, выйдут на спекулятивный рынок. Около 80% нового предложения составляют качественные бизнес-центры класса А. Все проекты завершеного строительства в I полугодии 2021 г. – децентрализованные объекты.

До конца 2021 года к вводу в эксплуатацию ожидается еще 382 тыс. кв. м, 23% из которых built-to-suit объекты. Более 40% из заявленных проектов – бизнес-центры класса А. Лишь 14% будущего предложения, запланированного во II полугодии 2021 г., расположено в Центральном Деловом районе.



Данные Colliers International

Спрос

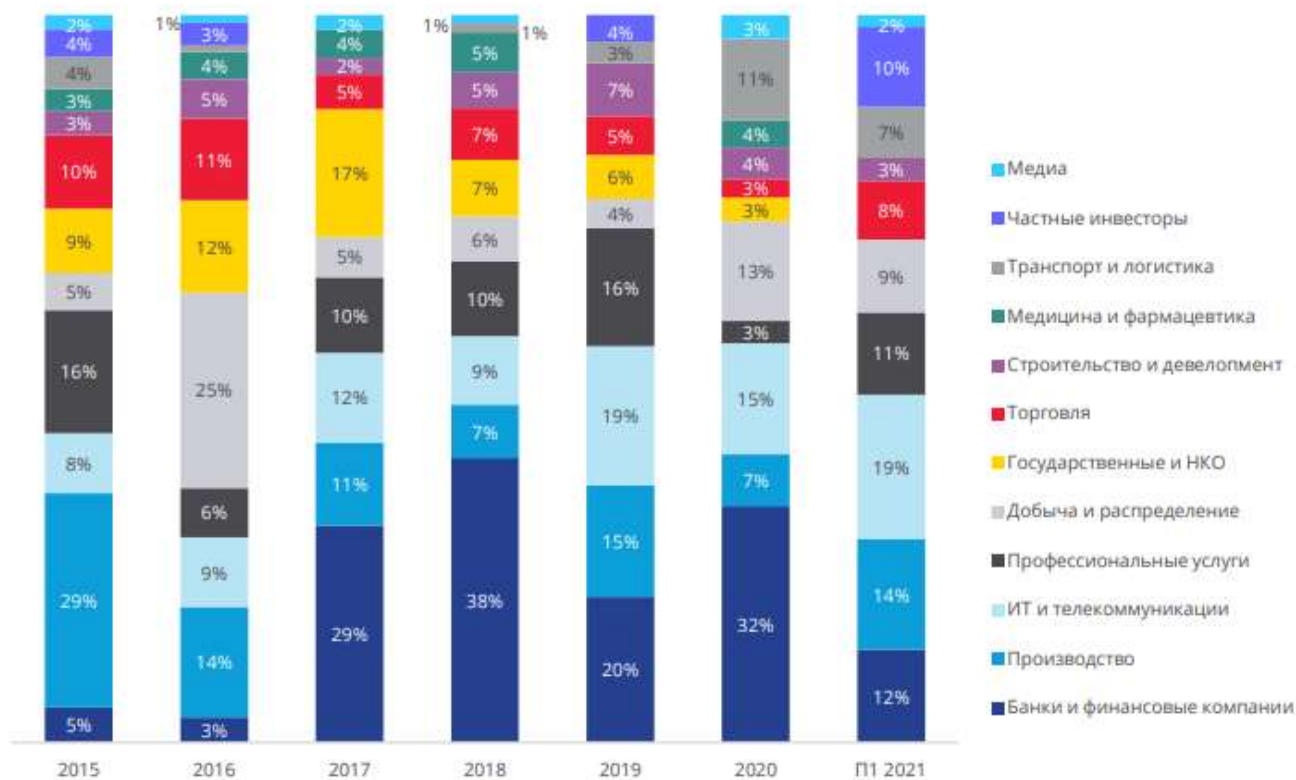
По итогам I полугодия 2021 г. совокупный объем спроса на офисном рынке Москвы составил 681 тыс. кв. м, из которых 381 тыс. кв. м пришлось на II квартал 2021 г. Около 30% сделок, заключенных во II квартале 2021 г., пришлось на объекты класса А. Ключевыми драйверами спроса в прошедшем полугодии стали IT-

компании, в частности онлайн-ритейлеры, которые насчитывают 19% от общего объема новых сделок. Активный интерес со стороны клиентов проявляется в адрес гибких рабочих пространств: объем занятых площадей в гибких офисах по итогам I полугодия 2021 г. составил 28 тыс. кв. м, в то время как по итогам 2020 г. годовой показатель составил 30 тыс. кв. м.

График 6

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %

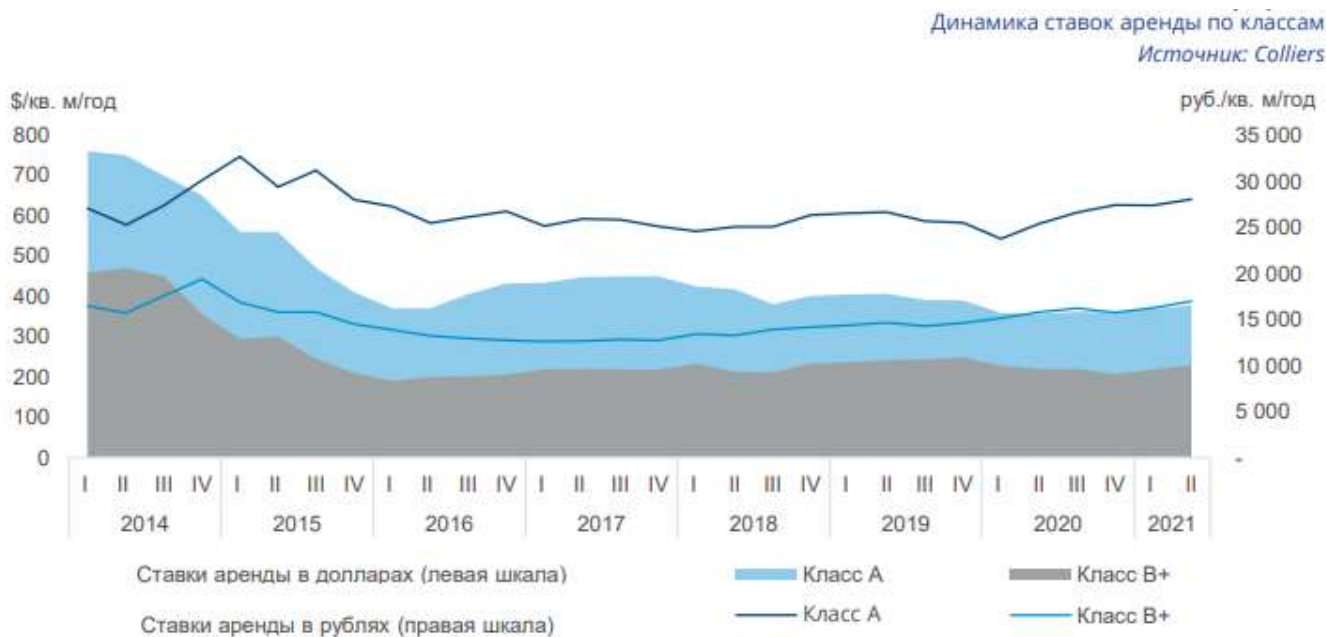
Источник: Colliers



Данные Colliers International

Коммерческие условия

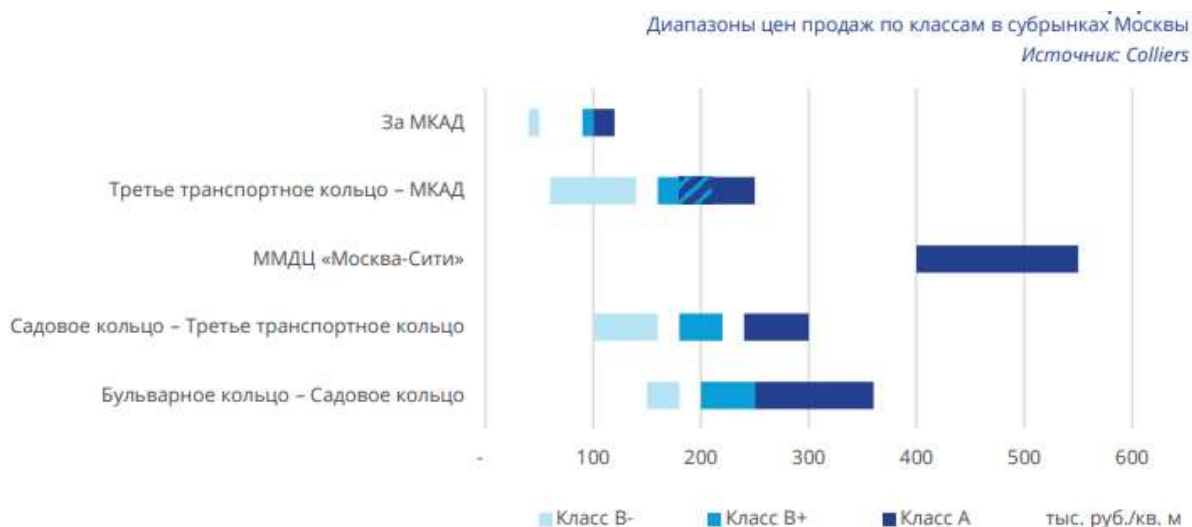
На конец I полугодия 2021 г. средневзвешенные ставки аренды в целом по офисному рынку составили 20 823 руб./кв. м/год, что, в свою очередь, на 11% выше аналогичного показателя прошлого года. В объектах класса А средневзвешенная ставка аренды зафиксировалась на уровне 28 000 руб./кв. м/год, а в классе В+/- — на отметке 16 800 руб./кв. м/год. За прошедшие полгода ежеквартальный прирост ставок аренды составлял около 2-3% — таким образом, ввиду роста деловой активности, а также снижения уровня вакантных площадей, до конца текущего года ожидается увеличение средних ставок еще на 4-6%.



Данные Colliers International

Рынок продаж офисных помещений

По итогам прошедшего квартала совокупный объем купленных офисных помещений на рынке Москвы составил 15 тыс. кв. м, что в сумме с результатами I квартала 2021 г. дает полугодовой показатель в 24 тыс. кв. м. Почти 40% сделок продаж, реализованных с привлечением консультантов, были заключены в рамках делового комплекса iCity, ожидаемого к вводу в эксплуатацию во II квартале 2024г. Таким образом, более половины приобретенных офисных помещений были в бизнес-центрах класса А.



Данные Colliers International

Прогноз

Согласно планам девелоперов, объем ввода офисных площадей по итогам 2021 года составит 850 тыс. кв. м, из которых для аренды или покупки на рынке доступно 30% на конец II квартала 2021 года.

В связи с усилением тенденции строительства объектов под собственное использование, а также реализацией площадей в процессе строительства,

рекордные объемы ввода новых офисных площадей за последние годы оказывают минимальное влияние на уровень свободных площадей на рынке.

По итогам II квартала доля свободных площадей приблизилась к уровню начала 2020 года, 9,5%, когда последствия пандемии еще не отразились на экономике в целом и рынке офисной недвижимости Москвы в частности.

На фоне сохранения малых объемов спекулятивного строительства на среднесрочном горизонте и восстановления отложенного спроса в 2021-2022 годах доля свободных площадей сохранится на уровне 11%. При этом основной объем будет сформирован вторичными предложениями аренды в то время, как вакансии во вновь построенных объектах будет минимальной за счет увеличения спроса арендаторов на высококачественные офисные площади.

Бизнес-центры, запланированные на II полугодие 2021 г.

Карта 2

Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу во II полугодии 2021 г. в Москве

Источник: Colliers



№	Название проекта	Адрес	Класс	Площадь, кв. м
1	Деловой квартал «Сколково Парк»	Сколково ш./МКАД	A	80 800
2	DM Tower	Варшавское ш., 9	A	32 550
3	«Большевик», фаза II	Ленинградский пр-т, 15	A	25 000
4	Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., 14	A	24 800
5	Технопарк Ye's	Андропова пр-т, вл. 10	A	22 700
6	АкБарс	Смоленский б-р, 13, стр. 2-5	A	15 710
7	Prime Time	Викторенко ул., 11	A	13 220
8	МФК «Дженга»	Нахимовский пр-т, 51	A	13 200
9	МФК «Парк Легенд»	Автозаводская ул., 23, стр. 120	B+	38 960
10	Бизнес-центр «Парк Легенд»	Лихачёва пр-т, 15	B+	38 370
11	JAZZ	Суцёвский Вал ул., 49	B+	13 640

Краткий обзор офисной недвижимости класса С по итогам I квартала 2021 г.²⁵

В первом квартале 2021 года на рынке офисной недвижимости класса С произошла очередная существенная волна ротации арендаторов, которая заметно увеличила долю вакантных площадей в особняках и административных зданиях в центре и способствовала росту ставок на помещения за пределами Садового кольца.

Арендные ставки

В первом квартале 2021 года среднерыночная арендная ставка на офисы класса С, расположенные внутри Садового кольца продолжила плавно снижаться и составила по итогам отчетного периода 23 302 рубля (-1,2% по сравнению с 4 кварталом 2020 г.) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Подобная динамика связана с увеличением вакансии в офисах, расположенных в данной локации. Для того, чтобы привлечь новых арендаторов собственники объектов выставляли освободившиеся помещения в экспозицию по текущим ставкам, без повышения, а в некоторых случаях даже готовы были предоставлять небольшие дисконты. В итоге в масштабах рынка это привело к незначительному снижению средних показателей. Офисы, расположенные внутри Садового кольца, стали единственным сегментом в С классе, который по итогам квартала показал отрицательную динамику цен.

Стоимость аренды офисов класса С расположенных от Садового кольца до ТТК ввиду активного спроса не только восстановилась, но и превысила доковидные показатели. По итогам первого квартала 2021 года среднерыночная ставка увеличилась на 1% по сравнению с 4 кварталом 2020 г. и составила 19 829 рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Таким образом, по итогам отчетного квартала ставки превысили трехлетний максимум.

Стоимость аренды самых доступных по цене офисов С класса в Москве в первом квартале 2021 года также достигла наибольших значений за последние 3 года. Среднерыночная арендная ставка по итогам рассматриваемого периода выросла до 14 867 рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы (+3,3% по сравнению с 4 кварталом 2020 г.). Текущая динамика цен на офисы в данной локации обусловлена не только стабильным спросом, но и продолжающимся сокращением объема предложения – выводом бывших производственно-складских комплексов из экспозиции под девелопмент (строительство жилья и апартаментов).

Вакансия

Динамика доли вакантных площадей в коммерческой недвижимости С класса в Москве в первом квартале 2021 года была разнонаправленной. По итогам отчетного периода в сегменте офисов она выросла до 12,8% (+2,7% по сравнению с 4 кварталом 2020 г.). Во многом это произошло за счет освобождения большого объема площадей в более дорогих офисах в центральных локациях (внутри Садового

²⁵

<https://rgud.ru/market-news/itogi-1-kvartala-2021-goda-na-rynke-kommercheskoy-nedvizhimosti-klassa-s-v-moskve/>

кольца). Большинство собственников не были готовы пролонгировать скидки для текущих арендаторов, которые они предоставляли в прошлом году сначала в условиях локдауна, а после в так называемый восстановительный период. В связи с этим те компании, которые не имели возможности арендовать офисы по доковидным ставкам или просто стремились оптимизировать свои расходы – вынуждены были съехать. Зачастую альтернативой становились более доступные офисы за пределами Садового кольца.

Краткий обзор рынка street retail по итогам I полугодия 2021 г.²⁶

Таблица 1

Основные индикаторы рынка*

Источник: Colliers

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общий объем площадей объектов стрит-ритейла в центре Москвы*, кв. м	562 700	565 300	568 600
Количество торговых помещений на центральных улицах, шт.	3 140	3 130	3 160
Средняя площадь арендованных помещений, кв. м	180	181	181
Уровень вакантности, %	5,6	8,0	11,9

*На основе анализа 90 улиц в центре Москвы

Данные Colliers International

Предложение

По итогам II квартала 2021 г. средний уровень вакантности в стрит-ритейле (центральные торговые коридоры Москвы) составил 11,9%, что выше прошлогоднего показателя аналогичного периода на 3,9 п. п. (8,0% во II квартале 2020 г.). При этом по сравнению с итогами I квартала 2021 г. доля свободных площадей снизилась на 0,5 п. п. Это первый раз с начала пандемии в марте 2020 г., когда вакантность в сегменте стрит-ритейла стала сокращаться.

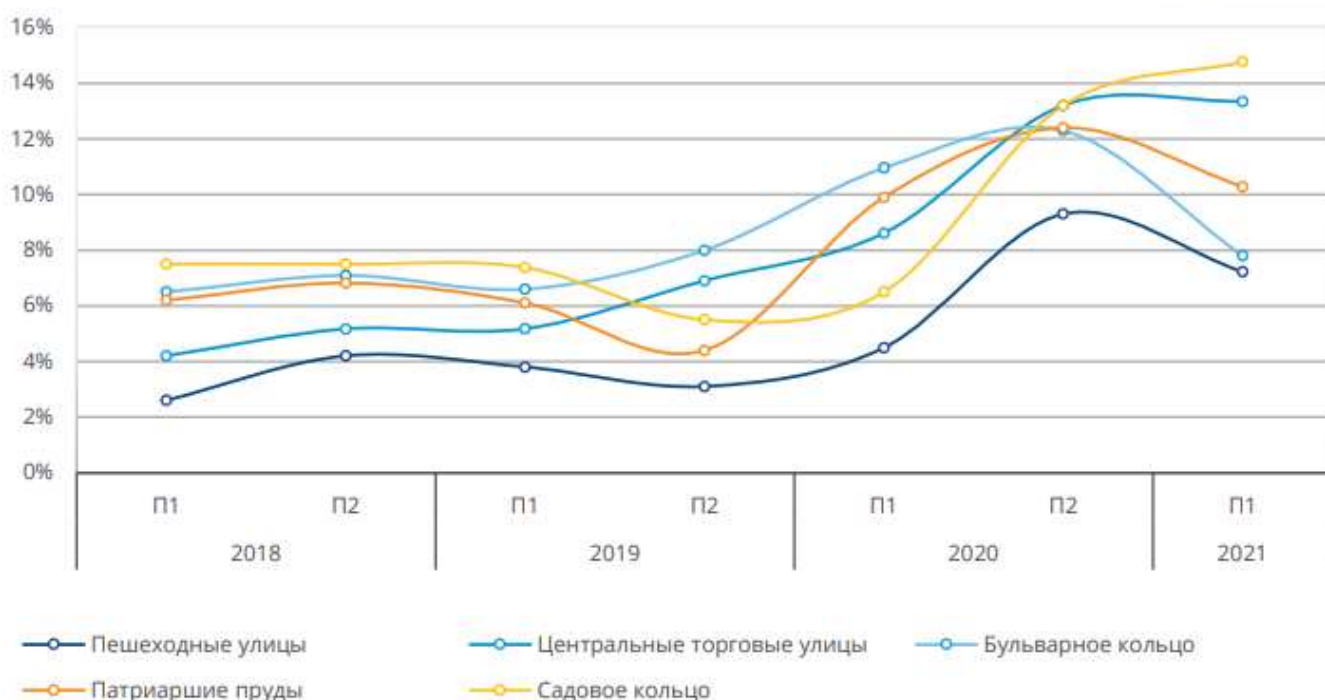
Снижение свободных площадей говорит об оживлении рынка стрит-ритейла благодаря снятию многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков.

В целом, сокращение доли вакантных площадей происходило за счет активного развития e-commerce, концепций общепита и мини-форматов продуктовых ритейлеров, под которые бизнес искал новые помещения как в центре, так и в спальных районах. Помимо этого, все больше брендов думают о диверсификации бизнеса и освоении новых сегментов, что также сокращает вакантность.

²⁶ <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-street-retail-2021>

График 2
Динамика вакантности по типам торговых коридоров, %

Источник: Colliers



Данные Colliers International

В первом полугодии 2021 г. было зафиксировано 257 открытий, что на треть больше показателя 2020 г., но ниже на 38% показателя 2019 г. Причем 128 открытий пришлось на операторов категории «общественное питание» — в три раза больше, чем в 2020 г., но меньше на 29%, чем в 2019 г.

В то же время в первом полугодии 2021 г. было на 5% больше закрытий по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Больше всего пришлось на категории «общественное питание», «красота и здоровье» и «услуги» — суммарно 144 закрытий, что на 19% выше показателя 2020 г., но ниже 2019 г. на 26%

Прогноз

Несмотря на старт третьей волны из-за роста заболеваемости и внедрение новых антиковидных мер в категории общепита (QR-коды, функционирование стационарных зон для вакцинируемых или посетителей с наличием ПЦР-тестов и веранд для невакцинируемых), сегмент стрит-ритейла может продолжить плавное восстановление, если не будут введены более радикальные меры, затрагивающие деятельность и других типов ритейлеров. В целом сегмент стрит-ритейла остается одним из наиболее уязвимых направлений коммерческой недвижимости, но в то же время и одним из готовых к изменениям, гибких сегментов рынка.

Если во II квартале прошлого года собственники еще неохотно шли на уступки, то в 2021 г. прослеживается обратная тенденция: владельцы предпочитают отдавать помещения по сниженной ставке, нежели оставлять их пустыми, т.к. присутствует неопределенность в деятельности бизнеса в краткосрочной перспективе и в восстановлении покупательной способности россиян.

Краткий обзор рынка street retail в спальнях районах Москвы²⁷

Общие тенденции

В момент зарождения и активного становления сегмента стрит-ритейла, он тяготеет к центральным районам, туристическим зонам, наиболее популярным пешеходным маршрутам, то есть к местам с максимально хорошей транспортной доступностью, что свойственно «сердцу» города.

Вместе с тем в последние годы тренд в выборе районов для размещения объектов уличной торговли начал меняться. Ввиду комплексной застройки окраин и создания целых микрорайонов возникла потребность в обеспечении их жильцов необходимой инфраструктурой. Стрит-ритейл начал проникать в спальные зоны.

От элитного его отличает не только территориальный признак, но и сама концепция. Она более демократичная, с ориентацией на услуги/товары повседневного использования.

Рентабельность здесь, как правило, выше в сравнении с объектами, расположенными в историческом центре.

К преимуществам объектов уличной торговли, расположенных в спальнях районах, можно отнести:

- более лояльные арендные ставки;
- широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;
- большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

За последние годы в стрит-ритейле наиболее выражено увеличивается доля кафе/ресторанов и небольших продуктовых магазинов. В первом случае рост связан с многообразием авторских концепций (шашлычные, хинкальные, кафе здорового питания, пабы), во втором — спросом на магазины формата «у дома». По прогнозам экспертов, в ближайшие годы сохранится интерес к стрит-ритейлу, ожидается развитие в сферах общепита, fashion-сегмента.

Итоги 1-2 квартала 2021 года²⁸

В январе-мае 2021 года помещения стрит-ритейл в Москве подорожали на 10-25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (данные компании Point Estate). При этом спрос за этот же период на помещения стрит-ритейл вырос на 5%.

Наибольшим спросом у бизнесменов пользуются помещения площадью от 100 кв. метров в бюджете 30–50 млн рублей. При этом ликвидных предложений в этом

²⁷ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

https://shopandmall.ru/news/bole_70__sprosa_na_pomescheniya_strit-riteyla_obespechivayut_investory

²⁸ <https://www.stroygaz.ru/news/item/v-moskve-podorozhali-pomeshcheniya-pod-strit-riteyl/>

ценовом диапазоне мало. А на сделки в бюджете 100–200 млн рублей приходится всего 5% от общего объема.

Большинство клиентов покупают лоты от застройщика для дальнейшей сдачи в аренду. Доля покупателей, приобретающих недвижимость для собственного бизнеса, очень мала — в пределах 5%. При этом средняя окупаемость помещений в столице за последние годы выросла с 7–8 до 10–12 лет.

Директор департамента инвестиционных сделок Point Estate Евгения Мельникова отметила, что купить помещение площадью 150 кв. метров и выше в густонаселенном районе или в Новой Москве выгоднее, чем 25 «квадратов» в центре Москвы у метро по цене 1–1,5 млн рублей за кв. метр.

Эксперт прогнозирует дальнейший рост активности покупателей в сегменте стрит-ритейл. «Международные границы остаются закрытыми, многие москвичи будут вынуждены провести летние месяцы в городе, что будет способствовать увеличению пешеходного трафика в Москве», - объяснила она.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов²⁹.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков³⁰.

Краткий обзор рынка Московского региона за пределами МКАД по итогам I полугодия 2021 года³¹

В данном разделе приведена информация по ценовым диапазонам рынка продажи и аренды за МКАД (примерно в 10 км от МКАД) по итогам 1 полугодия 2021 года.

²⁹ Источник: анализ Оценщика

³⁰ Источник: анализ Оценщика

³¹ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

Недвижимость торгового назначения (рынок продажи):

Таблица 14

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	41 700	201 200	124 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	43 200	222 800	105 500	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	44 500	268 900	121 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	47 000	315 500	133 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	44 000	315 000	139 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	55 300	306 400	158 500	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	47 000	302 800	146 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	40 000	290 800	132 400	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	45 300	277 900	132 700	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок продажи):

Таблица 20

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	42 000	207 900	109 500	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	30 000	176 300	92 200	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	30 000	198 200	89 300	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	37 100	200 000	114 300	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	47 600	217 400	116 900	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	48 100	262 000	135 300	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	45 000	250 000	134 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	39 500	207 000	111 500	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	39 900	214 900	113 000	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок продажи):

Таблица 8

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	40 000	120 400	75 100	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	32 100	122 400	72 000	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	30 000	114 700	68 500	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	40 400	125 000	72 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	30 800	144 200	94 100	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	48 100	165 400	107 900	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	41 700	142 900	84 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	40 000	154 800	98 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	37 900	136 200	84 100	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

Таблица 41

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	50 000	17 900	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 000	51 700	15 600	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	4 700	64 700	18 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 200	56 400	21 600	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	5 800	67 100	21 200	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	6 000	66 000	23 000	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	5 900	60 000	20 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	5 700	62 700	21 000	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	5 500	59 800	19 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

Таблица 47

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	24 000	13 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 200	30 000	13 000	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	5 400	24 000	12 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	28 500	14 300	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	5 800	30 000	13 200	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	7 200	36 000	16 900	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	5 900	32 000	15 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	5 400	32 000	15 100	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	5 600	29 600	14 300	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):

Таблица 35

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	15 600	10 400	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 800	15 300	10 400	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	4 000	15 100	9 500	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	4 800	19 200	11 500	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	6 000	17 200	11 500	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	6 000	30 000	14 300	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	5 900	24 000	12 800	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	4 800	23 300	12 000	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	5 300	20 000	11 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

Финансовые условия

Цены арендных ставок/продажи для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

Первый вариант требует проведения корректировки рыночной цены на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег.

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды/цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

Дата продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение арендных ставок/цен продаж на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору может быть определена на основе данных информационного ресурса <http://zдание.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка/цена продажи за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки/цены продаж по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-28 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2021 г. www.crsra.ru), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» (стр. 146), а также «Производственно-складская

недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр.320, 321), которые приведены ниже.

Скидка на торг для помещений свободного назначения определялась как средняя величина между офисными и торговыми объектами.

Таблица 7. Корректировка на торг

Источник	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-28, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2021 г.		Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области	
	Назначение	Продажа	Аренда	Продажа
Офисы (среднее значение диапазона)	9,00%	5,50%	10,00%	9,70%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	4,50%	9,45% ³²	9,15% ³³
ПСН	8,50%	5,00%	9,90%	10,00%
Производственно-складские	9,00%	5,00%	11,50%	10,00%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
		Продажа		Аренда
Офисы		9,5%		7,6%
Торговые		8,7%		6,8%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)		9,2%		7,5%
Производственно-складские		10,3%		7,5%

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- доступ к объекту (расположение на закрытой территории/свободный доступ);
- расположение относительно красной линии.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

³² Среднее между торговыми центрами и помещениями в них и стрит-ритейл

³³ Среднее между торговыми центрами и помещениями в них и стрит-ритейл

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Индексы ценовых зон приведены ниже. Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 11.01.2021 г., издание 4 (стр. 75)³⁴.

Таблица 8. Индексы ценовых зон г. Москвы

Сегмент/Территориальная зона	Офисный сегмент		Торговый сегмент		ПСН ³⁵	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Исторический центр						
<i>Внутри Бульварного кольца</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Между Бульварным и Садовым кольцами</i>	0,92	0,94	0,97	0,93	0,95	0,94
Между Садовым кольцом и ТТК						
<i>Север</i>	0,83	0,85	0,89	0,82	0,86	0,84
<i>Северо-Восток</i>	0,72	0,72	0,76	0,71	0,74	0,72
<i>Восток</i>	0,78	0,79	0,70	0,68	0,74	0,74
<i>Юго-Восток</i>	0,70	0,68	0,73	0,65	0,72	0,67
<i>Юг</i>	0,72	0,70	0,78	0,72	0,75	0,71
<i>Юго-Запад</i>	0,90	0,89	0,97	0,92	0,94	0,91
<i>Запад</i>	0,85	0,87	0,92	0,87	0,89	0,87
<i>Северо-Запад</i>	0,88	0,88	0,94	0,87	0,91	0,88
Между ТТК и ЧТК						
<i>САО</i>	0,65	0,69	0,67	0,65	0,66	0,67
<i>СВАО</i>	0,59	0,61	0,64	0,59	0,62	0,60
<i>ВАО</i>	0,64	0,65	0,64	0,61	0,64	0,63
<i>ЮВАО</i>	0,54	0,56	0,55	0,51	0,55	0,54
<i>ЮАО</i>	0,61	0,58	0,67	0,61	0,64	0,60
<i>ЮЗАО</i>	0,69	0,72	0,74	0,70	0,72	0,71
<i>ЗАО</i>	0,68	0,70	0,72	0,68	0,70	0,69
<i>СЗАО</i>	0,66	0,71	0,62	0,66	0,64	0,69
Между ЧТК и МКАД						
<i>САО</i>	0,57	0,58	0,55	0,54	0,56	0,56
<i>СВАО</i>	0,48	0,53	0,57	0,53	0,53	0,53
<i>ВАО</i>	0,55	0,55	0,53	0,50	0,54	0,53
<i>ЮВАО</i>	0,46	0,47	0,50	0,48	0,48	0,48
<i>ЮАО</i>	0,50	0,48	0,59	0,52	0,55	0,50
<i>ЮЗАО</i>	0,58	0,62	0,61	0,56	0,60	0,59
<i>ЗАО</i>	0,57	0,59	0,65	0,61	0,61	0,60
<i>СЗАО</i>	0,58	0,60	0,56	0,55	0,57	0,58

Источник: ABN Group, 2021, расчеты Оценщика

³⁴ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

³⁵ Значения для помещений свободного назначения приняты как среднее между офисным и торговым сегментом.

Корректировка рассчитывалась путем соотношения индексов конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

Расположение относительно экономических зон Московского региона за пределами МКАД

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно экономических зон за МКАД существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывают размещенные ниже данные, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной зоне:

- до ~10 км от МКАД;
- от ~10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МКБ (А-108);
- за пределами МКБ (А-108).

Согласно сводному обзору стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I полугодия 2021 г.³⁶, средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости по экономическим зонам в зависимости от типа недвижимости, представлены в таблице ниже:

Таблица 9. Сводные данные рынка купли-продажи Московского региона (г. Москва, Московская область) за пределами МКАД

Экономическая зона Московского региона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы Московского региона, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	75 100	124 200	109 500	39 600
	Северо-восток	г. Мытищи, г.Королёв, г. Юбилейный	72 000	105 500	92 200	48 200
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	68 500	121 200	89 300	43 200
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	72 500	133 000	114 300	42 200
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	94 100	139 500	116 900	39 400
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	107 900	158 500	135 300	49 800
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	84 900	146 900	134 900	47 400
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	98 100	132 400	111 500	40 300
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д.Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречкое; д.Агафониха; д.Глазово	59 600	86 000	70 000	33 500
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г.Щелково, г.Фрязино	48 900	80 300	71 000	25 400
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Кулавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	45 700	64 600	58 300	26 800
	Юго-восток	г. Жуковский, г.Раменское, г.Бронницы, г.Лыткарино	55 300	75 600	71 800	33 000

³⁶ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

Экономическая зона Московского региона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы Московского региона, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	64 400	98 600	89 500	34 400
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	62 100	97 200	80 600	38 900
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	48 900	84 500	56 500	37 900
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	77 500	106 400	99 300	38 700
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	48 200	55 300	53 800	26 900
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск	42 700	53 900	51 400	20 900
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	30 100	50 800	47 300	12 700
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г. Егорьевск	38 400	47 600	45 400	14 000
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов, г. Протвино	41 600	69 000	61 000	19 500
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка, рп. Тучково	42 700	70 700	57 200	23 000
	Запад	г. Истра, г. Руза	36 900	64 400	52 200	22 100
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	49 200	64 900	61 900	19 000
за пределами МКБ (А-108)	Север	г. Дубна, г. Талдом	34 400	51 000	48 800	18 200
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рошаль	27 100	48 500	42 400	11 800
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луховицы	42 200	55 900	46 300	15 000
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	33 900	59 700	53 900	13 500
	Юго-запад	г. Можайск, г. Веряя	27 300	48 200	35 800	15 100
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	26 000	38 100	31 600	13 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-

Таблица 10. Сводные данные рынка аренды Московского региона (г. Москва, Московская область) за пределами МКАД

Экономическая зона Московского региона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы Московского региона, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м/год.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	10 400	17 900	13 200	6 000
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	10 400	15 600	13 000	5 800
	Восток	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	9 500	18 200	12 800	4 900
	Юго-восток	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;	11 500	21 600	14 300	4 900
	Юг	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	11 500	21 200	13 200	5 200
	Юго-запад	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одинцово	14 300	23 000	16 900	6 100
	Запад	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;	12 800	20 900	15 900	5 800
	Северо-запад	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	12 000	21 000	15 100	5 300
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; д. Агафониха; д. Глазово	8 600	15 800	10 900	4 700
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино	8 400	14 800	9 900	4 300

Экономическая зона Московского региона	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы Московского региона, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м/год,)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственный складского назначения
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	7 700	10 900	10 300	3 400
	Юго-восток	г. Жуковский, г.Раменское, г.Бронницы, г.Лыткарино	8 700	12 500	10 800	3 000
	Юг	г. Домодедово, г.Подольск, г.Климовск	8 800	16 800	12 300	4 800
	Юго-запад	г. Москва, г.Троицк, г.Апрелевка, г.Голицыно	10 200	13 700	12 500	5 000
	Запад	г.Звенигород, с.Павловская Слобода, пгт Нахабино, г.Дедовск	8 200	12 700	10 100	4 600
	Северо-запад	г.Андреевка, г. Москва, г.Зеленоград	11 800	15 500	13 800	5 100
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г.Дмитров, г.Яхрома	8 000	10 500	9 000	2 800
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	8 100	13 400	8 800	3 200
	Восток	г.Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г.Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	6 700	9 900	7 600	2 200
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г.Егорьевск	5 800	9 600	8 600	2 100
	Юг	г. Чехов, г.Серпухов, г.Протвино	8 500	10 900	9 300	2 700
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка, рп. Тучково	8 400	12 600	9 400	3 100
	Запад	г. Истра, г. Руза	8 100	12 100	9 500	3 400
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	7 800	11 200	10 000	3 300
за пределами МКБ (А-108)	Север	г.Дубна, г.Талдом	6 300	8 400	7 900	2 500
	Северо-восток	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура, г.Рошаль	5 700	9 100	6 700	1 400
	Юго-восток	г. Коломна, г.Луховицы	6 900	11 400	8 800	2 400
	Юг	г.Кашира, г.Ступино, г.Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	7 700	9 900	8 900	2 500
	Юго-запад	г. Можайск, г.Веряя	6 500	9 500	8 300	2 600
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	6 000	8 100	6 700	2 300
	Северо-запад	-	-	-	-	

В случае необходимости, корректировка рассчитывается путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон Московского региона.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Таблица 11. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

В силу развитости рынка недвижимости объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы они располагались либо у той же станции, что и объект оценки, либо ближайшей к ней.

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды.

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах).

Корректировка применена на основе данных ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 11.01.2021 г., издание 4 (стр. 51-52)³⁷. Зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

Таблица 12. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды)

ОО/ОА	зона прямой видимости (менее 100 м)	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	в транспортной доступности
зона прямой видимости (менее 100 м)	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
до 5 минут пешком	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
5-10 минут пешком	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
10-15 минут пешком	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
в транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00

Источник: ABN Group

Дополнительно приведена эмпирическая зависимость уровня корректировки относительно удаленности от метро:

³⁷ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

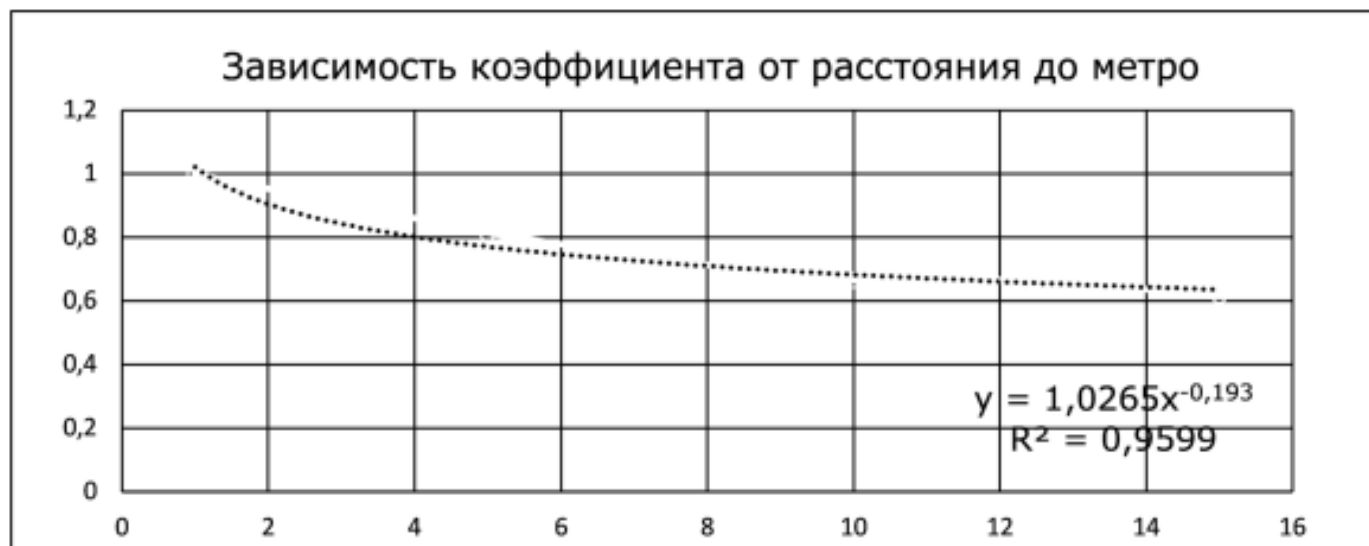


Рисунок 15. Эмпирическая зависимость корректировки относительно удаленности от метро

Источник: ABN Group

Так как в вышеприведенной таблице есть общая корректировка на удаленность от метро в транспортной доступности, Оценщик использовал представленную эмпирическую зависимость, чтобы разделить на следующие виды корректировок:

- 5-10 минут транспортом;
- более 10 минут транспортом.

С помощью карты Яндекс было определено, что 5-10 минут транспортом соответствует 16-33 минуты пешком. Более 33 минуты пешком соответствует корректировке «более 10 минут транспортом». С учетом полученных данных по времени пешком до метро, соответствующего транспортной доступности, и приведенной эмпирической формуле итоговая таблица корректировок выглядит следующим образом:

Таблица 13. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды)

ОО/ОА	зона прямой видимости (менее 100 м)	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
зона прямой видимости (менее 100 м)	0%	24%	43%	57%	69%	82%
до 5 минут пешком	-19%	0%	15%	27%	37%	47%
5-10 минут пешком	-30%	-13%	0%	10%	19%	28%
10-15 минут пешком	-36%	-21%	-9%	0%	8%	16%
5-10 минут транспортом	-41%	-27%	-16%	-7%	0%	9%
более 10 минут транспортом	-45%	-32%	-22%	-14%	-8%	0%

Источник: ABN Group

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г., которые приведены далее:

Таблица 14. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,85	0,75	0,86

Кроме того, в рамках приведенной выше корректировки нет различия значимости красной линии: в рамках города неизбежно существуют основные магистрали, отличающиеся высоким транспортным/пешеходным трафиком относительно второстепенных улиц, что оказывает существенное влияние на стоимости коммерческой недвижимости.

Также необходимо отметить, что согласно СП42.13330.2011 классификация улиц и дорог достаточно обширна³⁸. Для введения корректировки на значимость красной линии в рамках города Оценщик укрупнил приведенные в СП42.13330.2011 классификации дорог и улиц:

- магистральная улица;
- второстепенная улица;
- внутриквартальные/дворовые проезды.

К магистральным улицам³⁹ относится вид улиц, которые связывают между собой районы и социально-значимые объекты города, обеспечивают подъезд к внешнегородским автомобильным дорогам. Ниже приведены характеристики магистральной улицы общегородского значения⁴⁰:

Тип	Назначение	Расчетная скорость, км/ч	Ширина полосы, м	Кол-во полос	Тротуар
-----	------------	--------------------------	------------------	--------------	---------

³⁸ <https://www.ptamka.ru/directory/norms/252-kategorii-dorog-i-ulic.html>

³⁹

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

⁴⁰

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

Непрерывного движения	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и общественными центрами в крупнейших, крупных и больших городах, а также с другими магистральными улицами, городскими и внешними автомобильными дорогами. Обеспечение движения транспорта по основным направлениям в разных уровнях	100	3,75	4 - 8	4,5
Регулируемого движения	Транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, центрами планировочных районов; выходы на магистральные улицы и дороги и внешние автомобильные дороги. Пересечения с магистральными улицами и дорогами, как правило, в одном уровне	80	3,5	4 - 8	3

К второстепенным улицам следует отнести все менее значимые улицы в сравнении с магистральной улицей.

К внутриквартальным/дворовым проездам относятся все проезды внутри квартальной застройки.

Необходимо отметить, что помимо приведенный выше укрупненной классификации могут быть частные случаи, когда, например, улицу, относящуюся по габаритам к второстепенной, в рамках расчета Оценщик относит к магистральной улице или наоборот. Данные исключения могут быть обусловлены, например, расположением на второстепенной улице выхода из метро, формирующего значительный пешеходный поток, оказывающий влияние на инвестиционную привлекательность и стоимость коммерческой недвижимости, расположенной в непосредственной близости. В таком случае данную улицу целесообразно отнести к магистральной. Или же, наоборот, коммерческий объект, расположенный формально на первой линии шоссе/проспекта, фактически расположен в «кармане»/на съезде/дублере магистральной улицы, удален от пешеходных потоков/плохо просматривается потенциальным клиентам/характеризуется невысоким трафиком, целесообразно отнести к расположению на второстепенной улице.

Далее, оценщик применил следующую логику:

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» используется нижняя граница приведенного выше интервала в размере 0,75, что обусловлено максимальной разницей в стоимости объектов, расположенных на основных магистралях города, и внутриквартальных объектов. Таким образом, скидка для внутриквартальных объектов относительно магистральных составит 25% ($0,75 - 1 = -0,25$);

- значение 1 соответствует корректировке «Отношение удельной цены объекта, расположенного на магистральной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице»;

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного на второстепенной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» Оценщик счел возможным использовать среднее значение между вышеуказанными корректировками 0,75 и 1 (а именно 0,875), что соответствует скидке в размере $25\%/2=12,5\%$, так как стоимость недвижимости на второстепенных улицах выше стоимости внутриквартальных объектов и ниже объектов на магистральных улицах.

Аналогичная логика была применена для корректировки ставок аренды.

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов:

Таблица 15. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала (для цен продаж/ставок аренды)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1,000	1,143	1,333
Первая линия второстепенной улицы	0,875	1,000	1,167
Внутриквартально/вход со двора	0,750	0,857	1,000

На основе приведенных выше коэффициентов были рассчитаны поправочные коэффициенты, приведенные далее в таблицах:

Таблица 16. Корректировка на местоположение относительно красной линии (для цен продаж/ставок аренды)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально /вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,0%	14,3%	33,3%
Первая линия второстепенной улицы	-12,5%	0,0%	16,7%
Внутриквартально/вход со двора	-25,0%	-14,3%	0,0%

Площадь объекта

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 11.01.2021 г., издание 4 (стр. 54-55)⁴¹, которые приведены далее:

⁴¹ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

Таблица 17. Корректировка на площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м Объект оценки	Объект-аналог						
	<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	>5000
<100	1,00	1,14	1,25	1,39	1,53	1,67	1,80
100-300	0,88	1,00	1,10	1,22	1,34	1,46	1,58
300-500	0,80	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
500-1000	0,72	0,82	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29
1000-2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18
2000-5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08
>5000	0,55	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Источник: ABN Group

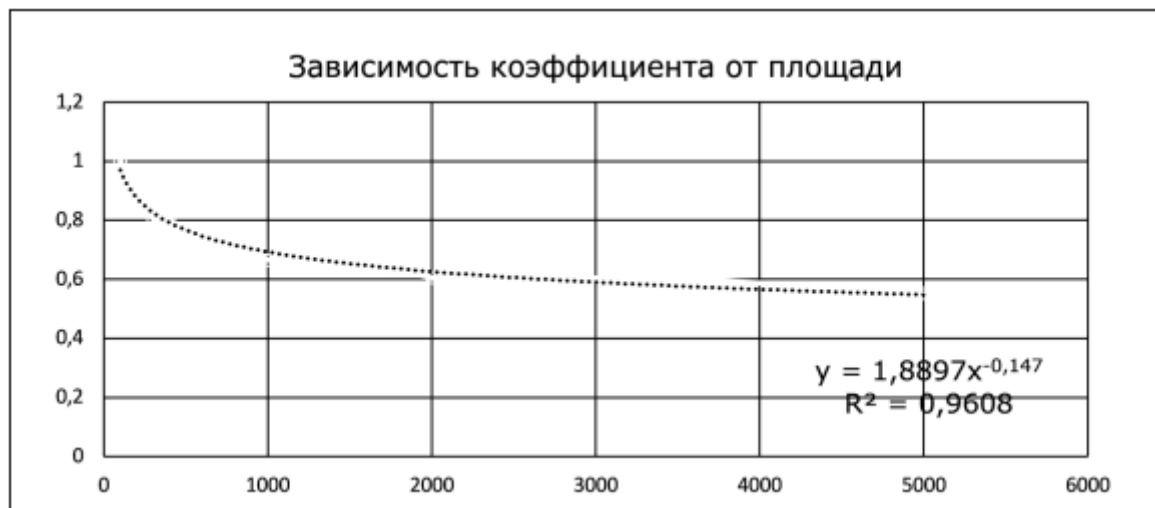


Рисунок 16. Эмпирическая зависимость корректировки относительно масштаба (для цен продаж)

Источник: ABN Group

Так как в вышеприведенной таблице есть общая корректировка «<100 кв.м», Оценщик использовал представленную эмпирическую зависимость, чтобы разделить на следующие виды корректировок:

- «<50 кв.м»;
- «50-100 кв.м».

Итоговая таблица корректировок выглядит следующим образом:

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 18. Корректировка на общую площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м Объект оценки	Объект-аналог							
	<50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	>5000
<50	1,00	1,11	1,27	1,39	1,54	1,69	1,85	2,00
50-100	0,90	1,00	1,14	1,25	1,39	1,53	1,67	1,80
100-300	0,79	0,88	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
300-500	0,72	0,80	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
500-1000	0,65	0,72	0,82	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29
1000-2000	0,59	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18
2000-5000	0,54	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08
>5000	0,50	0,55	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Таблица 19. Корректировка на площадь для ставок аренды офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м Объект оценки	Объект-аналог					
	<50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000
<50	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
50-100	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
100-300	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
300-500	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
500-1000	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
1000-2000	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

Источник: ABN Group

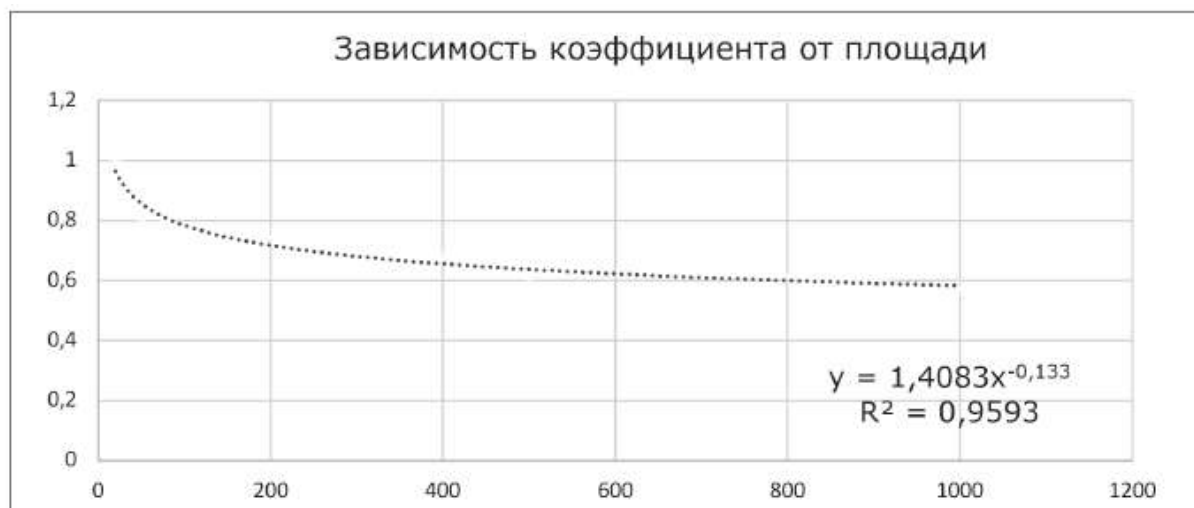


Рисунок 17. Эмпирическая зависимость корректировки относительно масштаба (для ставок аренды)

Источник: ABN Group

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 20. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

Площадь, кв.м Объект оценки	Объект-аналог					
	<50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000
<50	0%	11%	22%	34%	46%	58%
50-100	-10%	0%	10%	21%	32%	42%
100-300	-18%	-9%	0%	10%	20%	29%
300-500	-26%	-17%	-9%	0%	9%	18%
500-1000	-32%	-24%	-17%	-8%	0%	8%
1000-2000	-37%	-30%	-23%	-15%	-7%	0%

Корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблиц со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости, в т.ч. в случае отсутствия в таблице необходимого масштабного диапазона.

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для

г.Москва и Московской области» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр.103):

Таблица 21. Значения корректировки на этаж для цен продаж и арендных ставок офисно-торговой недвижимости

Объект оценки		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	Цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	Подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Таблица 22. Корректировка на этаж расположения для цен продаж и арендных ставок офисно-торговых объектов

Объект оценки		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	0,00%	22,00%	30,00%	42,00%
	2 этаж и выше	-18,00%	0,00%	6,00%	17,00%
	Цоколь	-23,00%	-6,00%	0,00%	10,00%
	Подвал	-30,00%	-14,00%	-9,00%	0,00%

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г.Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020г. (стр.106), которые приведены ниже.

Таблица 23. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	1,00	1,17
Вход из общего коридора	0,86	1,00

Таблица 24. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	17%
Вход из общего коридора	-14%	0%

Наличие и размер окон⁴²

Важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является наличие окон, а также их размер.

⁴² Оценщик допускает применимость данной зависимости при определении рыночной стоимости ставок аренды и цен продаж

Так, по данным информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года) помещение с витринами на 15-20% дороже помещения без витрин, со стандартными окнами. К расчету была принята середина указанного диапазона в размере 17,5% (или 1,175).

Кроме того, помещение может иметь окна, которые больше стандартных, но уступают в размерах витринам. Чтобы учесть данные различия оценщик счел возможным применить корректировку на уровне середины значения в размере $17,5\%/2=8,75\%$ (или 1,0875). Таким окнам в описании присваивалась категория «большие окна».

В свою очередь, отсутствие окон снижает ликвидность помещения и, следовательно, цену продажи/ставку аренды.

Для определения величины поправки на отсутствие окон Оценщик использовал метод парных продаж. Было найдено 3 пары помещений (с окнами и без окон), сдаваемых в аренду, имеющих остальные схожие характеристики (подбирались помещения одного функционального назначения, сопоставимого масштаба, расположенные по одному адресу). Таким образом, было исключено влияние иных факторов, что и позволило определить отношение величины арендной ставки объекта без окон к величине арендной ставки объекта с окнами:

Адрес	Помещение без окон				Помещение с окнами				Кор-ка
	Ставка, руб./кв.м в год	Площадь, кв.м	Этаж	Источник	Ставка, руб./кв.м в год	Площадь, кв.м	Этаж	Источник	
Москва, ЮАО, р-н Зябликово, Шипиловская ул., 58к1	14 609	23,0	2	https://www.cian.ru/rent/commercial/239864100/	17 015	26,8	2	https://www.cian.ru/rent/commercial/243153657/	0,86
Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Нижний Сусальный, 5с19	52 985	13,0	3	https://www.cian.ru/rent/commercial/236592740/	63 041	14,6	3	https://www.cian.ru/rent/commercial/236592740/	0,84
г Москва, Шумкина ул., 20, стр. 1	18 000	40,9	7	https://shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/152323000	20 000	32,6	1	https://shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/15314000	0,90
Среднее									0,87

Таким образом, корректировка на отсутствие окон относительно стандартных окон составит 0,87 или «-13%». При наличии окон в прямках или окон маленького размера оценщик счел возможным применить корректировку на уровне середины полученного значения в размере $13,5\%/2=6,5\%$ (или 0,935).

С учетом принятых значений далее была составлена общая матрица корректировок.

Таблица 25. Значение корректировки на наличие окон и их размер

Объект оценки	Объект-аналог				
	Есть, витрины	Есть, большие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна в прямках/маленькие окна	Нет окон
Есть, витрины	1,0000	1,0875	1,1750	1,2567	1,3506
Есть, большие окна	0,9195	1,0000	1,0805	1,1556	1,2419

Есть, окна стандартного размера	0,8511	0,9255	1,0000	1,0695	1,1494
Есть, окна в прямых/маленькие окна	0,7957	0,8654	0,9350	1,0000	1,0747
Нет окон	0,7404	0,8052	0,8700	0,9305	1,0000

Таблица 26. Значение корректировки на наличие окон и их размер, округленно, в %

Объект оценки	Объект-аналог				
	Есть, витрины	Есть, большие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Нет окон
Есть, витрины	0%	9%	18%	26%	35%
Есть, большие окна	-8%	0%	8%	16%	24%
Есть, окна стандартного размера	-15%	-7%	0%	7%	15%
Есть, окна в прямых/маленькие окна	-20%	-13%	-6%	0%	7%
Нет окон	-26%	-19%	-13%	-7%	0%

Тип объекта

В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр.95):

Таблица 27. Значение корректировки на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

Таблица 28. Значение корректировки на тип объекта для цен продаж, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-10%

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	11%	0%

Таблица 29. Значение корректировки на тип объекта для ставок аренды, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-8%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	9%	0%

Наличие (тип) парковки

Для крупных городов существенным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является возможность и условия для парковки личного автотранспорта как самих работников, так и посетителей.

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка⁴³.

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов, имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр.75):

Таблица 30. Значение корректировки на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,90	0,87	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной ставки) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,08	1,16

⁴³ Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки, представлена ниже:

Таблица 31. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1,00	0,90	0,81
стихийная	1,11	1,00	0,89
организованная	1,24	1,12	1,00

Таблица 32. Корректировка на тип парковки

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-10%	-19%
Стихийная	11%	0%	-11%
Организованная	24%	12%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

Таблица 33. Описание физического состояния

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от физического состояния здания («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера А.А., 2020 г.)

Таблица 34. Корректировка на состояние

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20

Наличие санузла

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Мизэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 8 (495) 777-33-77, Наталья; АН «МИАН», тел. 8 (499) 974-62-62, Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> Ирина, тел. 8 (495) 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел: 8 (495) 363-10-10, Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru/>, тел. 8 (495) 228-03-36), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

Таблица 35. Корректировка на наличие санузла

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

Тип площади

Как показал анализ данных, размещенных в открытых источниках, арендная плата за вспомогательные помещения ниже чем за основные.

Корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади приведены ниже (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г., стр. 97, таблица 48). К вспомогательным помещениям обычно относят венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.

Таблица 36. Корректировка на тип помещения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Состояние внутренней отделки объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Евроремонт») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение «требуется ремонт» в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений). Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Таблица 37. Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

Ниже в таблице приведены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ.

Таблица 38. Данные о стоимости строительных материалов

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС
Капитальный ремонт	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 500	8 600
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	8 000	
	https://ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah	10 000	
	https://www.or-stroy.ru/remont-ofisov/kapitalnyj-remont-ofisov/	8 900	
Косметический ремонт	https://remontkvartir-msk.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=shkaf_rsy&utm_content=10666001379&utm_term=---autotargeting&yclid=3975128023038474965	3 000	3 600
	https://ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah	4 800	
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 300	
	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 300	
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	https://remontkvartir-msk.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=shkaf_rsy&utm_content=10666001379&utm_term=---autotargeting&yclid=3975128023038474965	10 000	7 567
	https://topstroy-remont.ru/remont-pomeshenij/raschet-stoimosti-remonta	5 700	
	https://ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah	7 000	
Улучшенная отделка (евроремонт)	https://remontkvartir-msk.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=shkaf_rsy&utm_content=10666001379&utm_term=---autotargeting&yclid=3975128023038474965	15 000	15 500
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000	
	https://ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah	14 500	

При анализе вышеприведенных источников и консультаций с представителями данных строительных компаний («Архитектурс», тел.: 8-495-294-90-70, «Ремонт Комфорт», тел.: 8-926-301-12-06; «ОтделРемонтСтрой», тел.: 8-495-620-59-29), Оценщик определил, что распределение общей стоимости ремонта между стоимостью работ и материалов составляет, в среднем, 50/50. Таким образом, стоимость материалов составляет около 100% стоимости работ, где 50-60% - стоимость черновых материалов, а 40-50% - стоимость финишных. Ниже приведен расчет общей стоимости ремонта с учетом работ и материалов.

Таблица 39. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по	Средняя стоимость работ руб./кв.м	Стоимость материалов,	Среднее значение
----------------------------------	----------	--------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------	------------------

		полу, с учетом НДС	площади по полу, с учетом НДС	руб./кв.м с учетом НДС	руб./кв.м, с учетом НДС
Капитальный ремонт	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 500	8 600	8 600	17 200
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	8 000			
	https://ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah	10 000			
	https://www.orstroy.ru/remont-ofisov/kapitalnyj-remont-ofisov/	8 900			
Косметический ремонт	https://remontkvartir-msk.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=shkaf_rsy&utm_content=10666001379&utm_term=---autotargeting&yclid=3975128023038474965	3 000	3 600	3 600	7 200
	https://ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah	4 800			
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	4 300			
	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 300			
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	https://remontkvartir-msk.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=shkaf_rsy&utm_content=10666001379&utm_term=---autotargeting&yclid=3975128023038474965	10 000	7 567	7 567	15 134
	https://topstroyremont.ru/remont-pomeshenij/raschet-stoimosti-remonta	5 700			
	https://ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah	7 000			
Улучшенная отделка (евроремонт)	https://remontkvartir-msk.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=shkaf_rsy&utm_content=10666001379&utm_term=---autotargeting&yclid=3975128023038474965	15 000	15 500	15 500	31 000
	https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html	17 000			
	https://ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah	14 500			

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Таблица 40. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м

Корректировка	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	15 866	23 066	33 066	31 000
Стандартная отделка	-15 866	0	7 200	17 200	15 134

Требуется косметический ремонт	-23 066	-7 200	0	10 000	7 934
Требуется капитальный ремонт	-33 066	-17 200	-10 000	0	-2 066
Без отделки	-31 000	-15 134	-7 934	2 066	0

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Расчет поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, исходит из экономической предпосылки, что арендная плата должна покрывать расходы при эксплуатации объекта.

Исходными параметрами для определения величины поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, методом «обратной капитализации» является, стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$P_{co} = CO * K,$$

где:

P_{co} – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

CO – стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу;

K – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 6,75%⁴⁴, как безрисковой ставки доходности.

Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю, и одновременно это максимальная ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства.

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$K_{сост} = Co.o. - Co.a.,$$

где:

$K_{сост}$ – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

⁴⁴ Источник: <http://www.cbr.ru>

$S_{0.0}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$S_{0.A}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

Таблица 41. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м в год

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	1071	1557	2232	2093
Стандартная отделка	-1071	0	486	1161	1022
Требуется косметический ремонт	-1557	-486	0	675	536
Требуется капитальный ремонт	-2232	-1161	-675	0	-139
Без отделки	-2093	-1022	-536	139	0

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №28, 2021 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 42. Размер эксплуатационных и операционных расходов

Назначение \ Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	9 198	6 870	4 912
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	6 249	4 956	3 120
Торговые помещения:			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	9 880	8 290	6 170
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	6 982	5 430	4 256
Производственно-складские помещения			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	3 451	3 155	2 238
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	2 605	2 340	1 680

Приведенные выше в таблице данные по операционным и эксплуатационным расходам включают в себя коммунальные платежи. Учет коммунальных платежей проведен на основе процентных соотношений, приведенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» № 238, 2015г.

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Рисунок 18. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22⁴⁵%, 24% и 20% соответственно от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 43. Размер расходов для помещений класса С различного назначения⁴⁶

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	складские помещения	Источник информации
1	ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	5 541	4 912	6 170	2 238	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №28, 2021 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 618	4 093	5 142	1 865	п.1/1,2
3	КР, % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	12,00%	RWAY №238 (январь 2015)
4	КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1219	1179	1234	269	п.1*п.3
5	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.					
6	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	22,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Услуги ресепшн	1,50%	3,00%	0,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	14,00%	RWAY №238 (январь 2015)
9	НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 551	1 474	1 604	806	п.1*(п.6+п.7+п.8)
10	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 688	3 120	4 256	1 680	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №28, 2021 г., ООО "Научно-Практический Центр

⁴⁵ Для ПСН принимается на уровне среднего значения между значениями для административного и торгового назначения

⁴⁶ Класс С является наиболее близким к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	складские помещения	Источник информации
						Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	3 073	2 600	3 547	1 400	п.10/1,2
12	ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	918	467	1 418	605	п.10-п.4-п.9
13	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 990	3 438	4 566	1 432	п.1-п.9

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с содержанием помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- коммунальные платежи;
- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- и т.д.

При расчете Действительного валового дохода Исполнитель использовал арендную ставку, очищенную от эксплуатационных и коммунальных расходов. Корректировка производилась в соответствии с данными, указанными выше (**Таблица 43**).

Также информация по операционным расходам приведена по данным ABN Group: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 11.01.2021 г., издание 4⁴⁷:

Таблица 44. Размер операционных расходов

Наименование	Среднее значение			Интервал	
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,15%	17,02%	24,11%		

Доступ к объекту

Данный фактор учитывает фактор беспрепятственного доступа к объекту недвижимости.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-

⁴⁷ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области» под ред. Лейфера Л.А., 2020 г. (стр. 79):

Таблица 45. Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,76	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,76	0,84

Таблица 46. Корректировка на доступ для офисного-торговых объектов

Показатель	Доступ ограничен	Свободный доступ
Доступ ограничен	0%	-20%
Свободный доступ	25%	0%

Наличие долгосрочных договоров аренды

Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости.

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды. Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты без обременения долгосрочными договорами аренды или возможностью расторжения данных договоров аренды без ущерба для потенциального покупателя.

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt на 01.07.2021 г.⁴⁸, данных Справочника оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Нижний Новгород 2020, под общей редакцией Лейфера Л.А.), данных Справочника ABN Group на 2021 г. (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона⁴⁹), а также Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №28, 2021 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», стр. 26.

⁴⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda>

⁴⁹ https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf

Таблица 47. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru. Источник 1

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	8%	11%	13%
Офисные и другие общественные помещения и здания	9%	12%	15%

Необходимо отметить, что приведённые в Статриелт значения ставок капитализации соответствуют:

- в интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города;

- в интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Таким образом, для г. Москвы ставка капитализации для торговых объектов составляет от 8% до 11% (8% - высококлассные объекты, 11% - низкоклассные объекты), для офисных – от 9% до 12% (9% - высококлассные объекты, 12% - низкоклассные объекты).

Таблица 48. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера. Источник 2

Объект недвижимости	Значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	10,6%
Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)	10,5%
Высококлассная торговая недвижимость	11,3%

Таблица 49. Значение коэффициента капитализации по данным ABN Group. Источник 3

Показатель	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Объекты торгового назначения	10,89%	9,45%	13,15%
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	12,36%	10,08%	14,95%
Офисные объекты класса А	11,08%	9,70%	13,07%
Офисные объекты класса В	11,82%	9,95%	13,67%
Офисные объекты класса С	13,23%	11,62%	16,51%

Таблица 50. Значение коэффициента капитализации по данным справочника СРД. Источник 4

Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
--------------	---------	---------	---------

	Диапазон	среднее значение	Диапазон	среднее значение	Диапазон	среднее значение
Офисные помещения	5,4-7,4	6,40	5,3-7,6	6,45	5,9-7,8	6,85
Торговые помещения	9,9-11	10,45	9,4-10,1	9,75	8,4-10,7	9,55

Таблица 51 Анализ ставок капитализации

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
Торговые (высококласные)	8%	Источник 1	11,30%	Источник 2	9,45% ⁵⁰	Источник 3	10,10% ⁵¹	Источник 4	9,71%	Расчеты оценщика
Офисные (высококласные)	9%	Источник 1	10,50%	Источник 2	11,45% ⁵²	Источник 3	7,50% ⁵³	Источник 4	9,61%	Расчеты оценщика
Торговые (низкокласные)	11%	Источник 1	11,30%	Источник 2	10,89%	Источник 3	9,55%	Источник 4	10,69%	Расчеты оценщика
Офисные (низкокласные)	12%	Источник 1	10,50%	Источник 2	13,23%	Источник 3	7,80% ⁵⁴	Источник 4	10,88%	Расчеты оценщика
ПСН	11,5% ⁵⁵	Источник 1	10,60% ⁵⁶	Источник 2	12,36%	Источник 3	8,68%	Источник 4	10,79%	Расчеты оценщика

Необходимо отметить, что полученные значения ставок капитализации соответствуют средним показателям. С учетом характеристик местоположения и качества анализируемого объекта ставка капитализации может быть принята отличной от среднерыночных показателей.

⁵⁰ Минимальное значение из указанного интервала, соответствующее высококласным объектам

⁵¹ Среднее между торговыми объектами класса А, В согласно Источнику 4

⁵² Среднее между офисными объектами класса А, В согласно Источнику 3

⁵³ Среднее между офисными объектами класса А, В по верхнему диапазону согласно Источнику 4 (принято по верхнему значению 7,4% и 7,6% с учетом значений ставок капитализации по другим источникам)

⁵⁴ По верхнему диапазону Источника 4 с учетом значений ставок капитализации по другим источникам

⁵⁵ Среднее между торговыми и офисными низкокласными объектами согласно Источнику 1

⁵⁶ Среднее между торговыми и офисными низкокласными объектами согласно Источнику 2

Уровень недозагрузки

Учитывая нестабильность текущей ситуации на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик изучил мнения участников рынка.

Таблица 52. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду (рыночные данные)

Показатель	Значение	Источник	Ссылка
Street-retail среднее по Москве	15,00%	данные CBRE, Colliers, Knight Frank на 01.07.2021	https://www.kommersant.ru/doc/4888577
Street-retail основные торговые коридоры	11,90%	данные Colliers International на 01.07.2021	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-street-retail-2021
Высококласная офисная недвижимость	8,1%	данные Colliers International на 01.07.2021	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-office-2021
Низкокласная офисная недвижимость	12,8%	данные ПРОФИС Недвижимость на 01.04.2021	https://rgud.ru/market-news/itogi-1-kvartala-2021-goda-na-rynke-kommercheskoy-nedvizhimosti-klassa-s-v-moskve/
Высококласная торговая недвижимость	9,60%	данные CBRE на 01.07.2021	https://cre.ru/analytics/83613

Дополнительно ниже приведены интервалы по недозагрузке на основе данных справочника под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (стр.36-37):

Таблица 53. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости	11,5%	6,9%	16,0%
Низкокласные офисы (Офисы класса С)	11,5%	6,9%	16,0%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,6%	6,3%	14,9%
Высококласная торговая недвижимость	9,6%	5,0%	14,1%
Стритритейл	10,9%	6,7%	15,1%

9.8. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

Предложения о продаже и аренде помещений аналогичного назначения представлены в таблицах ниже.

Таблица 54 Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес расположения	Площадь	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. м	Интернет источник
1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 25С1	116	13 000 000	112 069	https://www.cian.ru/sale/commercial/260388083/
2	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	270,7	39 251 500	145 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/201379113/
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 45С4	100	18 990 000	189 900	https://www.cian.ru/sale/commercial/265099910/
4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Земляной Вал, 23С1	161,9	30 000 000	185 300	https://www.cian.ru/sale/commercial/212763607/
5	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 45/17	165	40 000 000	242 424	https://www.cian.ru/sale/commercial/265649352/
6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 61с2	430	69 000 000	160 465	https://www.cian.ru/sale/commercial/264640537/

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 112 069 - 242 424 руб/кв. м (без учета скидки на торг).

Таблица 55 Выборка объектов-аналогов по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Коммунальные расходы	Интернет источник
1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 48А	219	24 658	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/260865268/
2	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 24С1	180	26 667	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/23549959/
3	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спасская ул., 19/1	284	21 127	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/254626011/
4	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Орликов, 4	360	26 136	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/260550366/
5	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Лялин, 3С2	158	24 304	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/252559646/
6	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 67/69	148	20 270	вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/264418356/
7	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Лихов, 8	231,5	24 000	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/255935877/

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 20 270 - 26 667 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).

Выводы

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения;
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 11,5%⁵⁷;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
 - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 10,79%⁵⁸;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 112 069 - 242 424 руб./кв. м⁵⁹;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 20 270 - 26 667 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг) ⁶⁰.
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений.

⁵⁷ См. раздел 9.7

⁵⁸ См. раздел 9.7

⁵⁹ См. раздел 9.8.

⁶⁰ См. раздел 9.8.

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение Контракта на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 19).



Рисунок 19. Методическая структура определения рыночной стоимости

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

10.3. Выбор подходов и методов оценки

В соответствии с ФСО-1 статья 11 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

10.4. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО №1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход не учитывает рыночные факторы (например, соотношение спроса и предложения в соответствующем сегменте рынка).

В соответствии с п.24 ФСО-7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;».

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

10.5. Сравнительный подход

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, сравнительный подход определяется как 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. При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продаваемых на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, а также учитывая активность рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москва, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

10.6. Доходный подход

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

1. Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

2. Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода,

расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок помещений и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен. В рамках доходного подхода реализован метод капитализации.

Вывод

Руководствуясь п.24 ФСО №1, который гласит, что «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...» для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод капитализации в рамках доходного подхода.

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Сравнительный подход применяется в следующей последовательности:

а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) корректировка качественных значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

В соответствии с п.22 ФСО№7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж (метод корректировок).

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже и аренде объектов, являющимися аналогами оцениваемого объекта.

Формула расчета выглядит следующим образом⁶¹:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}$$

где

V_o – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

n – количество аналогов;

V_{oi} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по принципу вклада (вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного ценообразующего фактора. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта

⁶¹ Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г., 472с.

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации были проанализированы официальный сайт по результатам торгов имущества г. Москвы (<https://www.mos.ru/tender>) и открытые источники информации о предложениях по продаже коммерческой недвижимости (<http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>). В качестве аналогов использовались цены сделок и/или цены предложения на объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице расчета.

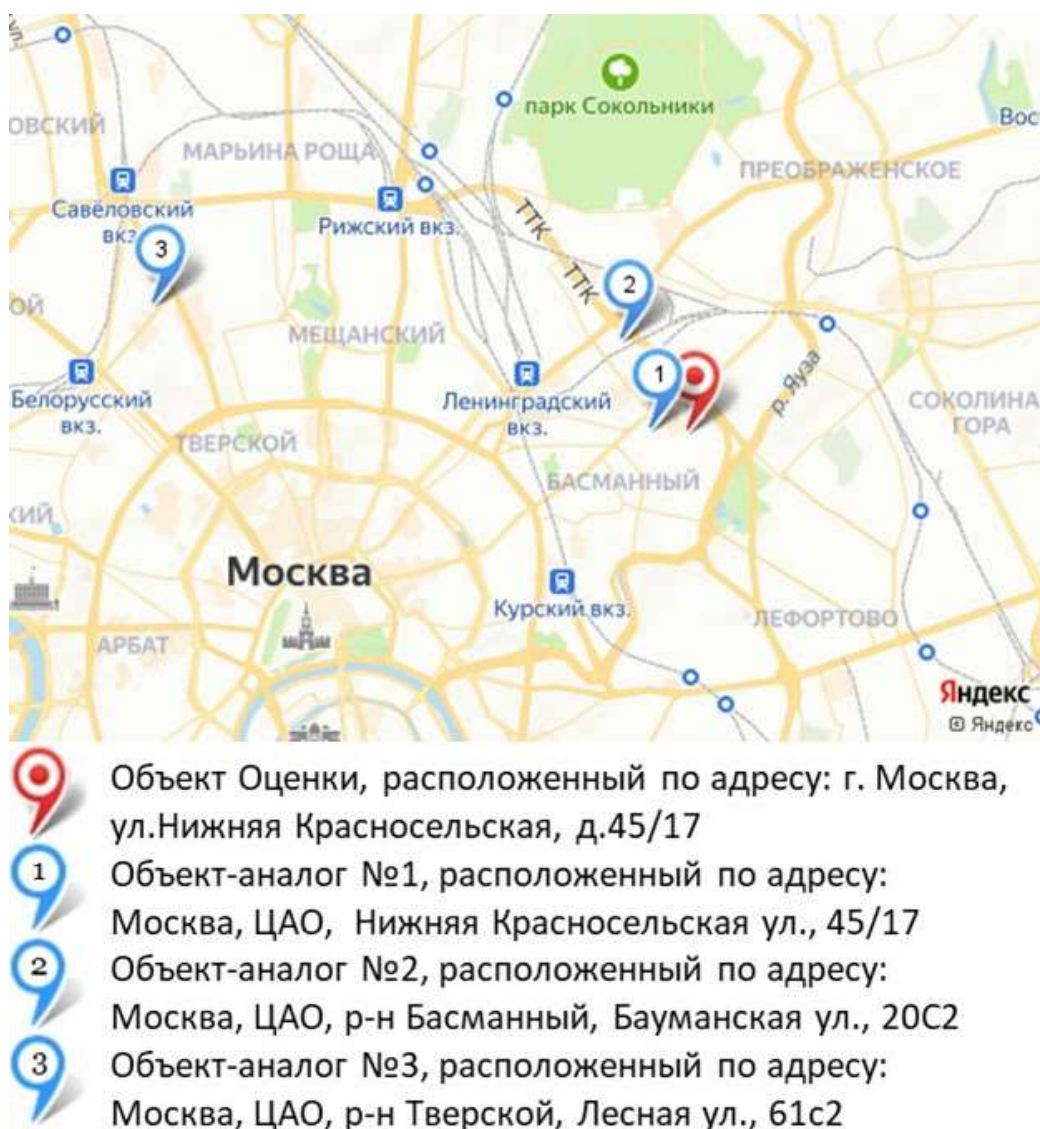


Рисунок 20. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 56. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права на улучшение	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Время продажи	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д.45/17	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 45/17	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 20С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 61с2
Зона расположения	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Метро	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Менделеевская
Расстояние до метро	240,0	240,0	400,0	600,0
Время в пути	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Расположение входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	Подвал №0	подвал	цоколь	цоколь
Площадь, кв. м	429,10	165,00	550,00	430,00
площадь подвала, кв. м	429,10	165,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	550,00	430,00
площадь 1 этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	300-500	100-300	500-1000	300-500
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие окон и их размер	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна в прямых/маленькие окна
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Цена предложения, руб.		40 000 000	74 000 000	69 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		242 424	134 545	160 465
Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/265649352/	https://w7.baza-winner.ru/	https://www.cian.ru/sale/commercial/264640537/
Контактный телефон		7 985 019-40-44	7 963 711 93 97	7 909 685-80-83
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		40 000 000,00	74 000 000,00	69 000 000,00
Площадь, кв. м	429,10	165,00	550,00	430,00
Цена за единицу площади, руб./кв. м		242 424,00	134 545,00	160 465,00
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		242 424,00	134 545,00	160 465,00
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		242 424,00	134 545,00	160 465,00
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная стоимость, руб./кв. м		242 424,00	134 545,00	160 465,00
Время продажи	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		242 424,00	134 545,00	160 465,00
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		220 121,00	122 167,00	145 702,00
Адрес расположения	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д.45/17	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 45/17	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 20С2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 61с2
Зона расположения	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		220 121,00	122 167,00	145 702,00
Метро	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Менделеевская
Расстояние от метро, м	240,00	240,00	400,00	600,00
Удаленность от метро	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка, %		0,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		220 121,00	140 492,00	167 557,00
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,00%	16,70%	16,70%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		220 121,00	163 954,00	195 539,00
Площадь, кв. м	429,10	165,00	550,00	430,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	300-500	100-300	500-1000	300-500
Корректировка, %		-9,00%	11,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 310,00	181 989,00	195 539,00
Этаж	Подвал №0	подвал	цоколь	цоколь
Корректировка, %		0,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 310,00	165 610,00	177 940,00
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 310,00	165 610,00	177 940,00
Наличие окон и их размер	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна в прямых/маленькие окна
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 310,00	165 610,00	177 940,00
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 310,00	165 610,00	177 940,00

Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 310,00	165 610,00	177 940,00
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		-7 200,00	0,00	-7 200,00
Корректировка, %		-3,59%	0,00%	-4,05%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		193 110,00	165 610,00	170 740,00
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		193 110,00	165 610,00	170 740,00
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		193 110,00	165 610,00	170 740,00
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		193 110,00	165 610,00	170 740,00
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		12,00	36,00	17,00
Количество примененных корректировок		2,00	4,00	4,00
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Коэффициент вариации	8,00%			
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м	176 487,00			
Площадь объекта оценки, кв. м	429,10			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с учетом округления, руб.	75 731 000,00			

**дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)*

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

В качестве единицы сравнения целесообразно принять 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

11.4. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права продажи, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения по продаже являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от станции метро;
- поправка на расположение входа относительно линии застройки;
- поправка на различие в площади;

- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	Подвал №0	подвал	цоколь	цоколь
Доля 1 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля подвала	1,00	1,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	1,00	1,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,70	0,70	0,70	0,70
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,77	0,77	0,77
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Средневзвешенный коэффициент	0,7000	0,7000	0,7700	0,7700
Корректировка (округленно), %	0,00	0,00%	-9,00%	-9,00%

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на назначение объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Учитывая тот факт, что коэффициент вариации менее 20%, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определено как среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов (т.е. каждому аналогу присвоен одинаковый вес).

11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 429,1 кв.м, кад.номер 77:01:0003020:2404, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.45/17	75 731 000

12. Расчет стоимости помещения доходным подходом

12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям⁶².

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту⁶³.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость⁶⁴.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем⁶⁵.

Учитывая выше приведенные критерии применения методов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован метод капитализации.

⁶² п.23б ФСО №7

⁶³ п.23в ФСО №7

⁶⁴ п.23г ФСО №7

⁶⁵ п.23д ФСО №7

12.2. Выбор объектов-аналогов

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи его в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

C_a – арендная ставка, руб./кв. м/год;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

Для определения ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся исходя из следующих принципов:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв. м в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealty.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

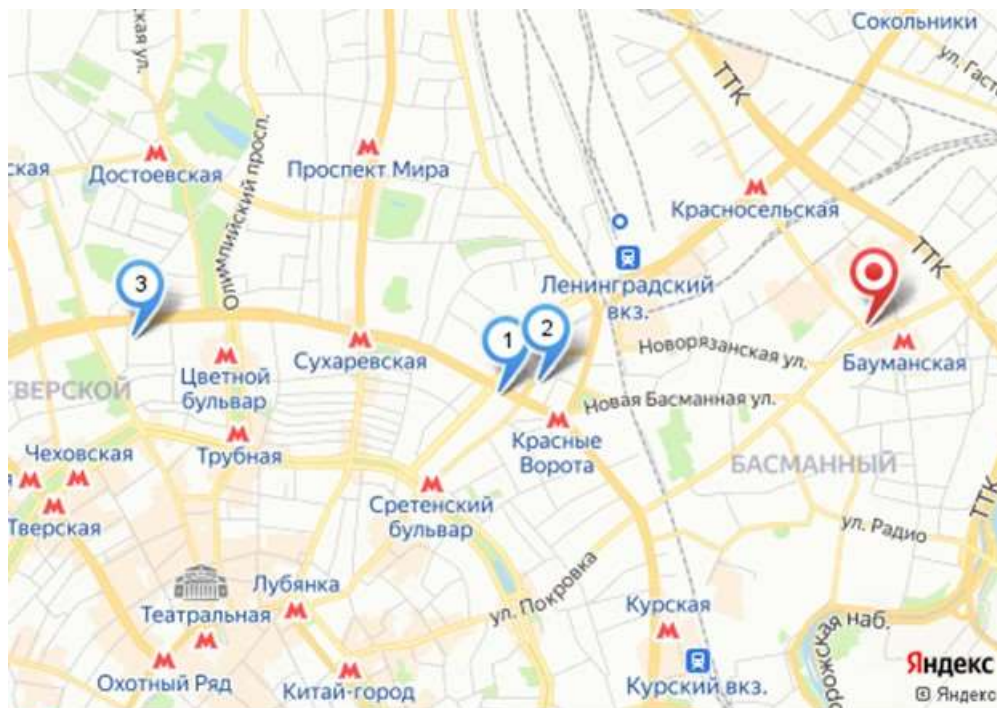
2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение.

3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.

4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

5. В состав рассчитываемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости).

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.







-  Объект Оценки, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.45/17
-  1 Объект-аналог №1, расположенный по адресу: Москва, ЦАО, Садовая-Спаская ул., 18С1
-  2 Объект-аналог №2, расположенный по адресу: Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Орликов, 4
-  3 Объект-аналог №3, расположенный по адресу: Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Лихов, 8

Рисунок 21. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 57. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 45/17	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спаская ул., 18С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Орликов, 4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Лихов, 8
Зона расположения	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Метро	Бауманская	Красные ворота	Красные ворота	Цветной бульвар
Расстояние до метро, м	240	370	320	750
Время в пути	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком
Расположение входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	Подвал №0	подвал; 1 этаж	подвал	цоколь
Площадь, кв. м	429,10	422,30	360,00	231,50
площадь подвала, кв. м	429,10	255,00	360,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	231,50
площадь 1 этажа, кв. м	0,00	167,30	0,00	0,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	300-500	300-500	300-500	100-300
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие окон и их размер	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна стандартного размера
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	не вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		32 025	26 136	24 000
Интернет источник		https://w7.baza-winner.ru/	https://www.cian.ru/rent/commercial/260550366/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255935877/
Контактный телефон		7 939 500 66 58	7 966 128-89-66	7 965 197-28-14
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	429,10	422,30	360,00	231,50
Ставка аренды, руб./кв. м в год		32 025,00	26 136,00	24 000,00
Обременения	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		32 025,00	26 136,00	24 000,00
Эксплуатационные расходы	не вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год		0,00	-918,00	-918,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		32 025,00	25 218,00	23 082,00
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год		0,00	0,00	0,00

Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		32 025,00	25 218,00	23 082,00
Время продажи	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		32 025,00	25 218,00	23 082,00
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		29 623,00	23 327,00	21 351,00
Адрес расположения	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д.45/17	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Садовая-Спаская ул., 18С1	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Орликов, 4	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Лихов, 8
Зона расположения	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		29 623,00	23 327,00	21 351,00
Расстояние до метро, м	240	370	320	750
Метро	Бауманская	Красные ворота	Красные ворота	Цветной бульвар
Время в пути	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка, %		0,00%	0,00%	15,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		29 623,00	23 327,00	24 554,00
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия магистральной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		-12,50%	-12,50%	16,70%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		25 920,00	20 411,00	28 655,00
Площадь, кв.м.	429,10	422,30	360,00	231,50
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	300-500	300-500	300-500	100-300
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-9,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		25 920,00	20 411,00	26 076,00
Этаж	Подвал №0	подвал; 1 этаж	подвал	цоколь
Корректировка, %		-14,00%	0,00%	-9,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		22 291,00	20 411,00	23 729,00
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		22 291,00	20 411,00	23 729,00
Наличие окон и их размер	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна стандартного размера	Есть, окна в прямых/маленькие окна	Есть, окна стандартного размера
Корректировка, %		-6,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная арендная ставка		20 954,00	20 411,00	22 305,00
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		20 954,00	20 411,00	22 305,00
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение



Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		20 954,00	20 411,00	22 305,00
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		-486,00	-486,00	-486,00
Корректировка, %		-2,32%	-2,38%	-2,18%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		20 468,00	19 925,00	21 819,00
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		20 468,00	19 925,00	21 819,00
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		20 468,00	19 925,00	21 819,00
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		20 468,00	19 925,00	21 819,00
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		30,9	14,6	2,2
Количество примененных корректировок		4,0	2,0	6,0
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Коэффициент вариации	5,00%			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды, руб./кв. м в год	20 737			

12.3. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права аренды, условия финансирования, условия сдачи в аренду для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на аренду являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка на эксплуатационные и коммунальные расходы;
- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от станции метро;
- поправка на расположение входа относительно линии застройки;
- поправка на различие в площади;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта.

Поправка на эксплуатационные и коммунальные расходы

Рыночная арендная ставка определяется без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	Подвал №0	подвал; 1 этаж	подвал	цоколь
Доля 1 этажа	0,00	0,40	0,00	0,00
Доля подвала	1,00	0,60	1,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	1,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,70	0,70	0,70	0,70
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,77	0,77	0,77
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Средневзвешенный коэффициент	0,7000	0,8200	0,7000	0,7700
Корректировка (округленно), %	0,00	-14,00%	0,00%	-9,00%

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на назначение объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона –

коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Учитывая тот факт, что коэффициент вариации менее 20%, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определено как среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов (т.е. каждому аналогу присвоен одинаковый вес).

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 20737 руб./кв.м/год, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Учитывая, расположение, планировку и отделку помещений оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект возможно использовать как помещение Свободного назначения.

Масштаб объекта и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта.

12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв.м;

C_a – арендная ставка, руб./год/кв.м.

12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

При эффективном менеджменте вероятность того, что не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей, крайне мала. Тем не менее, по данным управляющих компаний, при смене арендатора происходит простой площадей, сдаваемых в аренду. По данным риэлторских агентств г. Москвы временные затраты на поиск нового арендатора при смене составляют 3-5 мес, периодичность смены как правило происходит 1 раз в 3 года, т.е. потери могут составить от 8,3%(3/36) до 13,8% (5/36).

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 11,5%.

Расчет операционных расходов

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с содержанием помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- коммунальные платежи;
- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- и т.д.

При расчете ДВД исполнитель использовал ставки без учета эксплуатационных расходов (поддержание в рабочем состоянии инженерных систем и коммуникаций здания, текущий ремонт мест общего пользования, содержание ремонтно-эксплуатационной службы, автоматических дверей, электронных замков, систем охраны, видеонаблюдения и сигнализации, озеленение прилегающей территории, уборка мест общего пользования и т.д.), которые оплачиваются арендатором отдельно, и от коммунальных расходов (электроэнергия, газ, отопление, вентиляция, кондиционирование, вывоз мусора, водоснабжение, канализация), оплачиваемых арендатором по факту.

Таким образом, из полученного ДВД были вычтены:

- налог на имущество;
- расходы на страхование объекта;
- отчисления на капитальный ремонт здания;
- расходы на управление;

Налог на имущество

В соответствии с НК РФ⁶⁶ с 2021 года налоговая ставка по налогу на имущество организаций составляет 1,8% от кадастровой стоимости объекта недвижимости по тем объектам, которые включены в утвержденный перечень, опубликованный на сайте Мэра города Москвы⁶⁷. Для остальных объектов применяется налоговая ставка в размере 2,2%. Базой исчисления налога в таком случае является среднегодовая балансовая стоимость имущества.

Для физических лиц ставка налога составляет 1,5% по объектам налогообложения (нежилым помещениям, гаражам, машино-местам) в офисных и торговых объектах (перечень таких объектов утвержден постановлением Правительства Москвы от 28.11.2014 № 700-ПП). По любым объектам недвижимости с кадастровой стоимостью более 300 млн руб. — 2%. По прочим жилым объектам недвижимости (например, по складу, производственному зданию) — 0,5%.

⁶⁶ <https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d1069577/>

⁶⁷ <https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika/vklyuchen-li-vash-obekt-v-utverzhdenyy-perechen-obektov-nedvizhimosti/>

Так как рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из среднерыночных показателей (в том числе по размеру страхования, расходов на управление), Оценщик счел возможным использовать ставку налога на имущество для организаций, так как данная форма собственности является наиболее распространенной на рынке коммерческой недвижимости.

На момент оценки объект отсутствует в указанном выше перечне, но в случае его приобретения арендатором и постановки на баланс, произойдет включение в перечень, и ставка налога на имущество составит для него 1,8% от кадастровой стоимости.

Расходы на страхование

Страховые отчисления направляются на создание резервных фондов для покрытия затрат по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций. Установленный лимит отчислений на эти цели, как правило, не превышает 1% от общей стоимости объекта, работ, услуг. В данном случае размер страховых платежей принят на уровне 0,3 % (среднерыночный уровень) и рассчитан к базе сравнительного подхода.

В ходе интервьюирования страховых компаний, оценщиком было получено среднее значение страховых премий на уровне 0,3%. Данные приведены в таблице ниже.

Наименование Страховщика	Контакты	Страховая премия	Среднее значение, %
Ресо Гарантия	8-800-234-18-02	0,2%-0,3%	0,25%
Альфа страхование	8 800 333 0 999	0,2%-0,5%	0,35%
Сбербанк страхование	8 800 555 555 7	0,3%-0,4%	0,35%
Среднее значение			0,3%

Отчисления на капитальный ремонт здания

Расходы на ремонт здания были приняты в размере 100 512 руб. (19,52*429,1*12), согласно п.2 постановления от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

Расходы на управление

Управленческие расходы могут быть в принципе учтены в виде некоего фонда заработной платы менеджера. Однако получить сведения о среднерыночных затратах собственников на управление своей собственностью не так просто. Зарплата менеджеров не является исключительно платой за управление той или иной недвижимостью и у Оценщика нет объективного способа выделить плату за управление из платежей за другие функции менеджера.

Другим способом учета затрат на управление является размер платежей управляющей компании. В секторе офисно-торговой недвижимости распространены как плата за поиск арендатора в размере месячной аренды, так и плата в виде доли расходов на управление в стоимости аренды от 2 до 5% (как правило, от реально получаемых платежей, т. е. ДВД) как оценка финансового результата работы управляющего, которая в этом случае зависит от площади помещений, аренда которых управляется. Крупные территории требуют меньше расходов на управление в расчете на собираемые арендные платежи, тогда как

доля затрат на управление небольшими помещениями выше. По результатам опроса риэлтеров, расходы на управление арендой могут для оцениваемых помещений по договору с собственником составлять 2% от действительного валового дохода с учетом небольшой площади.

Таблица 58 Расчет операционных расходов, руб.

Наименование	Показатель
Площадь объекта, кв.м	429,1
Действительный валовый доход, руб.	7 874 949,0
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб	42 012 100,0
Налог на имущество 1,8-2,2% для юридических лиц)	756 218
Страхование (0,2-0,5% от рыночной стоимости), принято 0,3%, руб.	227 193
Стоимость помещения в рамках Сравнительного подхода, руб	75 731 000
Отчисления на капитальный ремонт, руб. (19,52 руб/кв.м/мес)	100 512
Расходы на управление, 2% от ДВД, руб	157 499
Итого операционных расходов, руб.	1 241 422

12.6. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П} - \text{Ор}) = (\text{ДВД} - \text{Ор}),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П– потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

12.7. Расчет ставки капитализации

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектам составляет 10,79%.

12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка, руб./кв.м/год	20 737,0
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	429,1
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	8 898 247
4	Потери от недозагрузки объекта, %	11,50%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб.	7 874 949
6	Операционные расходы, руб.	1 241 422
7	Чистый денежный поток, руб.	6 633 527
8	Ставка капитализации, %	10,79%
9	Рыночная стоимость, руб.	61 478 000

12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 429,1 кв.м, кад.номер 77:01:0003020:2404, расположенный по адресу: г. Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.45/17	61 478 000

13. Выводы и анализ результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.

- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту объекты недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

- Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 59. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу, руб.	75 731 000	0,50	61 478 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	68 605 000			
Справочно: Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	57 171 000			

Таблица 60. Результаты оценки с учетом округления

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 429,1 кв.м, кад.номер 77:01:0003020:2404, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.45/17	68 605 000	159 881	57 171 000	133 235

Границы интервала стоимости объекта:

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.⁶⁸ на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия.

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Таблица 61. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	Средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0; 1,2).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-5%.

Вместе с тем, в условиях, когда общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки (см. раздел 9), значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости. С учетом этого, Оценщик считает необходимым увеличить диапазон рыночной стоимости по вышеобозначенным двум критериям до +/-20%.

⁶⁸ <https://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-a-ito-govoj-stoimosti/>

Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют:

от 54 884 000,00 до 82 326 000,00 рублей

Оценщик

Муталлапова А.А.

14. Приложения

14.1. Аналоги по продаже помещений

Аналог 1. <https://www.cian.ru/sale/commercial/265649352/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Title:** Свободное назначение, 165 м²
- Location:** Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 45/17
- Distance:** Бауманская - 3 мин. пешком
- Price:** 40 000 000 руб. (242 425 руб/м²)
- Features:** УСН, 1 этаж, 165 м² площадь.
- Description:** Дамир. Прямая продажа от Собственника. Интенсивный пешеходный трафик. 3 минуты от метро Бауманская. Действующее кафе 25 посадочных мест. цоколь с окнами, рабочее состояние. 3 м потолок. 50 квт электричество, интернет, вентиляция, большие рекламные возможности. 2 входа. УСН.

Additional elements on the page include:

- A QR code for payment via QR with a 0.4% discount.
- A video player showing the exterior of the building.
- A gallery of 9 photos showing the interior of the premises.
- Agent information: Дамир Соловьев, Опытный PRO, 717 объектов, phone: +7 985 019-40-44.
- Other similar listings for Rublevo Business Park and a business quarter in the "Praktika" project.

cian.ru/sale/commercial/265649352/

13 комнатная, 3-этажная

двое назначение, 165 м²

р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 45/17. На карте

3 мин. пешком

40 000 000 ₽

240 429 ₽ за м²

Следить за изменениями

УСН

Дамир Соловьев

Опытный про

Документы агентства

Был 717 объектов

+7 985 019-4

СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены, если вы не подтвердите свой номер.

7 фото

-1 из 9

Свободная Помещ

Статистика просмотров за последние 10 дней

19 просмотров с даты создания объявления 20.10.2021

19 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
20.10	3
21.10	4
22.10	1
23.10	3
24.10	1
25.10	3
26.10	1
27.10	3
28.10	1

highfacts.com

← Москва, ЦАО, р-н Басманный, Ниж

Все

Бауманская

Нижняя Красносельская улица, 45/17

Добавить точку

Сбросить

3 мин 240 м

Исправить

1 лестница

Аналог 2. <https://w7.baza-winner.ru/>

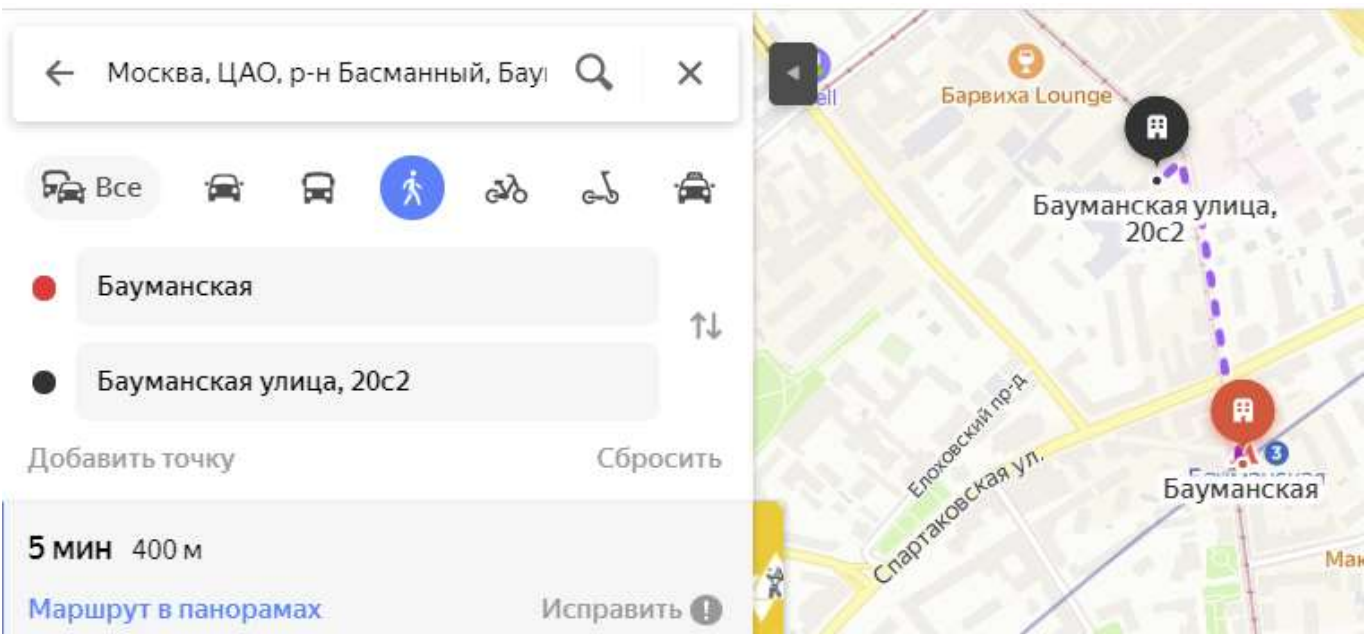
помещ.свободного назначения по адресу: Бауманская ул., 20С2

Описание	Фото	Видео	Карта	История	Панорама
Опубликовано: 30.09.2021 13:16					
Впервые: 29.09.2021 13:48					
помещ.свободного назначения					
Кадастровый номер: неизвестно					
74 000 000 Р					
+7 (963) 711-93-97					
<ul style="list-style-type: none"> Бауманская м. (4 мин. пешком) Красносельская м. (11 мин. пешком) Комсомольская м. (3 мин. транспортом) 					
Бауманская ул., 20С2					
Площадь min	550	Охрана	неизвестно		
Площадь max	550	Парковка	неизвестно		
Этаж	?/3	Вход на объект	неизвестно		
Класс офиса	неизвестно	Доступность автотранспортом	неизвестно		
Торги	неизвестно	Доступность ж/д-транспортом	неизвестно		
Высота потолков	неизвестно				

Предлагаю к продаже помещение в шаговой доступности от метро Бауманская. Первая линия домов. Два отдельных входа. Закрытая территория с большой парковкой. Два отдельных въезда. Помещению требуется косметический ремонт, занимает весь этаж. Собственность.



В ходе телефонных переговоров было уточнено, что объект расположен внутриквартально, имеет отдельный вход.



Аналог 3. <https://www.cian.ru/sale/commercial/264640537/>

← → ↻
🔒 cian.ru/sale/commercial/264640537/
🔍 ☆ 🏠

сегодня, 05:40 👁️ 37 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 430 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской. Лесная ул., 61с2 [На карте](#)

📍 Менделеевская · 10 мин. пешком

❤️ В избранное
🔍
✍️
📄
🏠
🔗
⚠️

📷 11 фото

430 м²

Площадь

-1 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Описание

Лот 385354 Предложение от Собственника! Продается помещение 430 кв.м , расположенное в цокольном этаже жилого дома. 2 отдельных входа. Дом стоит во дворе. Помещение сдано в аренду за 800 тыс. рублей в месяц. Арендаторы-офисы, салон красоты, массажный салон, психолог, интернет-магазин). Возможна рассрочка платежа на сумму 18 млн. рублей до января 2023 года с ежемесячным платежом 811 000 рублей в месяц.

69 000 000 ₽

160 466 ₽ за м²

📧 Следить за изменением цены

УСН

Татьяна Шураева

👤 Профи **PRO**

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 1998 года

Еще 1626 объектов

+7 909 685-80-83

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

👤 **Татьяна Шураева**

🗉 Нет отзывов

Деловой центр Aero City

Класс А. От 170 - 2852 м². От мес. с НДС. Арендные каникулы мин от м. Пленирная на шесту. Бесплатная столовая!

+7 (495) 104-28-17

Арендные каникулы 3 месяца от ООО «Гранди/Инвест». Предлон действует бесочно, до распоряжения организатора о его зеее

Доходность до 15%. Старт по Бизнес-квартал «Прокшино».

от 15,5 млн руб. Площадь от Класс «А».

+7 (495) 153-34-47

ООО «Проект-Град». Показатель до 15% доходности носит нас справочный характер, основанный на внутренних данных компл аналитического департамента ООО «А101». Не является публн офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.10.20. Подробности на www.a101.ru

cian.ru/sale/commercial/264640537/

27 просмотров, 0 заведений

дное назначение, 430 м²
 О. р-н Тверской, Лесная ул. 61с2 На карте
 Менделеевская - 10 мин. пешком

69 000 000 Р

360 кв. м

Следи за изменениями

УСМ

Татьяна Шураева

Профи: PRO

✓ Документы агентства про

На рынке с 1998 года

Еще 1626 объектов

+7 909 685-80-

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Сейчас в настройках отключены уведомления

Статистика просмотров за последние 10 дней

39 просмотров с даты создания объявления 29.09.2021
 16 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
19.10	2
20.10	4
21.10	2
22.10	1
23.10	0
24.10	2
25.10	1
26.10	0
27.10	4
28.10	2

← Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесна 🔍 ✕

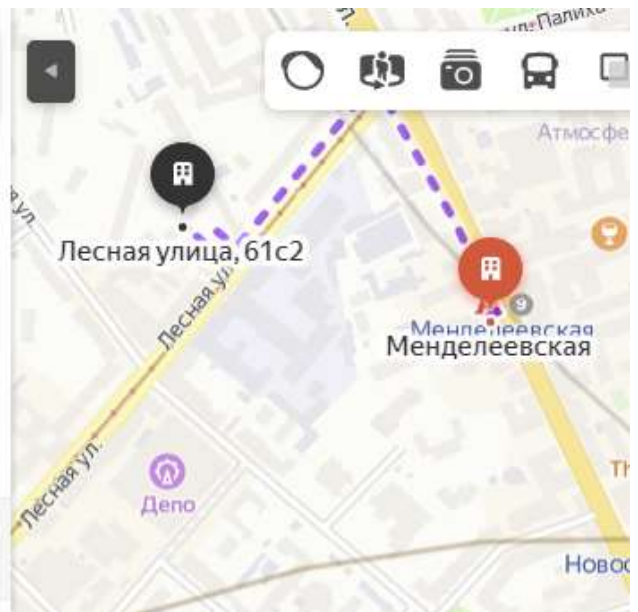
Все 🚗 🚘 🚝 🚶 🚲 🛴 🚚

● Менделеевская

● Лесная улица, 61с2

Добавить точку Сбросить

7 мин 600 м Исправить !



14.2. Аналоги по аренде помещений

Аналог 1. <https://w7.baza-winner.ru/>

торговая площадь по адресу: Садовая-Спасская ул., 18С1
✕

Описание	Фото	Видео	Карта	История	Панорама
----------	------	-------	-------	---------	----------

Опубликовано: 17.10.2021 16:04 Впервые: 06.03.2021 15:33

торговая площадь

Кадастровый номер: неизвестно

1 127 000 ₺ в месяц **Предоплата:** не указана **Залог:** не указан

+7 (939) 500-66-58

- ▲ Красные ворота м. (6 мин. пешком)
- ▲ Тургеневская м. (9 мин. пешком)
- ▲ Сретенский бульвар м. (9 мин. пешком)
- ▲ Сухареvская м. (10 мин. пешком)

Садовая-Спасская ул., 18С1

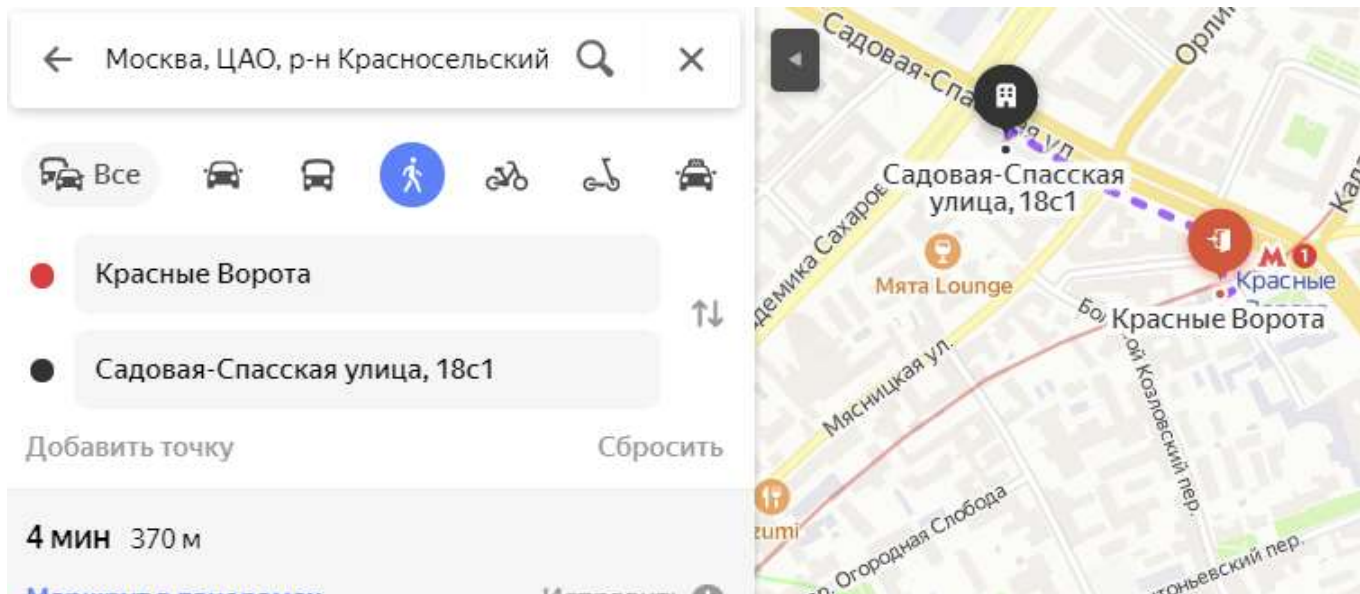
Площадь тпп	422.3	Охрана	неизвестно
Площадь тах	422.3	Парковка	есть
Этаж	1/8	Вход на объект	неизвестно
Класс офиса	неизвестно	Доступность автотранспортом	неизвестно
		Доступность ж/д-транспортом	неизвестно
Высота потолков	неизвестно		

Аренда помещения свободного назначения 422,3 кв.м., на первой линии Садового кольца. Помещение в двух уровнях: цоколь - 255 кв.м., 1 этаж = 167,3 кв. м. Вход на 1 этаж с улицы Садовая-Спасская, вход на -1 этаж со двора. Высота потолков: 1 этаж 4,17 м / -1 этаж 2,85 м. Электрическая мощность 58 кВт (есть возможность увеличения до 150 кВт). До метро Красные Ворота 300 метров, в 5 метрах остановка. Активный пешеходный и автомобильный трафик. Ранее располагался банк, сохранилось все банковское оборудование, депозитарий, хранилище, кассовый узел, касса пересчета, инкассаторская комната. Парковка во дворе на 2 машины.





В ходе телефонных переговоров было уточнено, что помещение расположено на 1-ом этаже и в подвале. За дополнительную плату возможно арендовать 2 машино места во дворе. В арендную ставку не включены эксплуатационные и коммунальные платежи.



Аналог 2. <https://www.cian.ru/rent/commercial/260550366/>

← → ↻
🔒 cian.ru/rent/commercial/260550366/
🔍 ☆ 📄

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Красносельский > метро Красные ворота > переулок Орликов

26 окт, 19:40
👁️ 44 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), от 160 до 360 м²

в офисном здании «в Орликовом переулке, 4»

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, пер. Орликов, 4 На карте

📍 Красные ворота 📍 Комсомольская

❤️ В избранное
🔍
📄
📥
📧
⚠️

📷 5 фото

От 160 до 360 м²

Площадь

-1 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

В

Класс

Доступные площади		
160 м ²	26 136 ₽ за м ² /год	348 480 ₽/мес
252 м ²	26 136 ₽ за м ² /год	548 856 ₽/мес
360 м ²	26 136 ₽ за м ² /год	784 080 ₽/мес

Покупай бизнес-недвижимость в кредит на срок до 7 лет на выгодных условиях

История арендной ставки

17 июл 2021	784 080 ₽/мес.	+10 920 ₽
14 июл 2021	795 000 ₽/мес.	

Онлайн-показ

от 348 480

до 784 080 ₽/мес.

от 26 136 ₽ за м² в год

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 года

Ещё 641 объект

+7 966 128-89-66

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

Доходность до 15%. Старт Бизнес-навал «Прощаю» от 15,5 млн руб. Площадь 1 Класс «А».

+7 (495) 153-34-47

ООО «Проект-Град». Показатель до 15% доходности носит и справочный характер, основанный на внутренних данных кол аналитического департамента ООО «А101». Не является пуб оффертой. Предложение ограничено, действительно по 31.10. Подробности на www.a101.ru

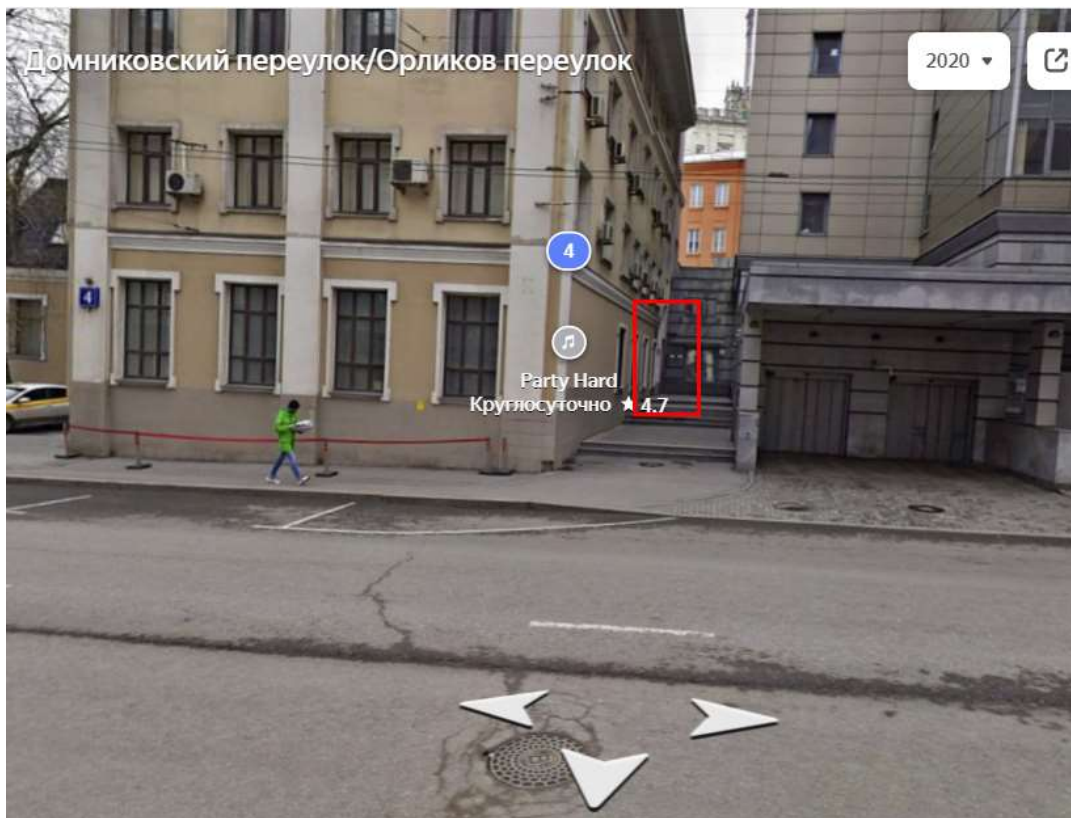
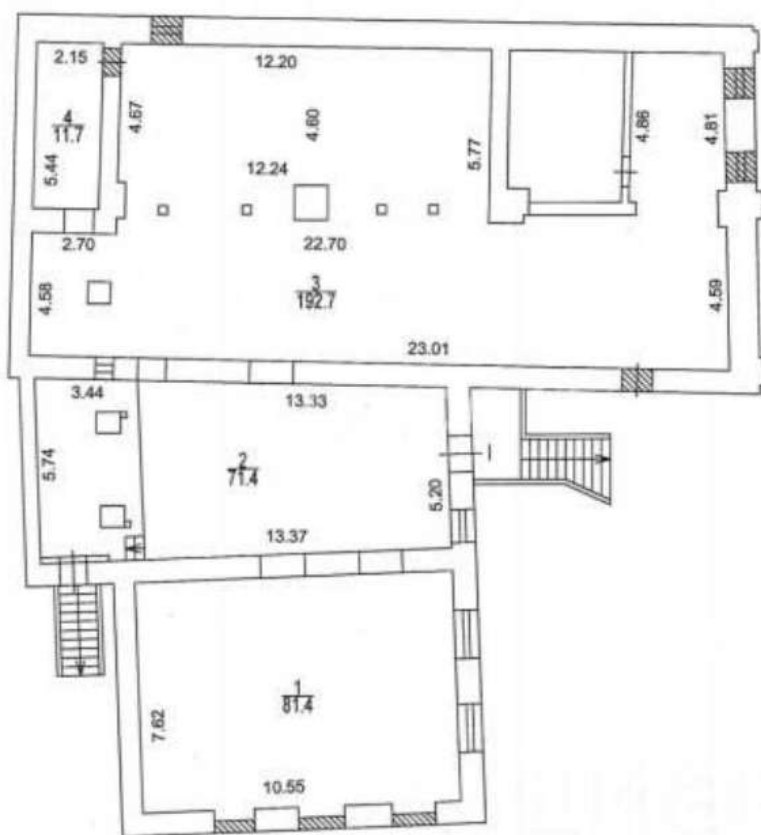
Бизнес-центр «Прайм Тайм» Продажа офисных помеще Аэропорт.

+7 (495) 186-37-85

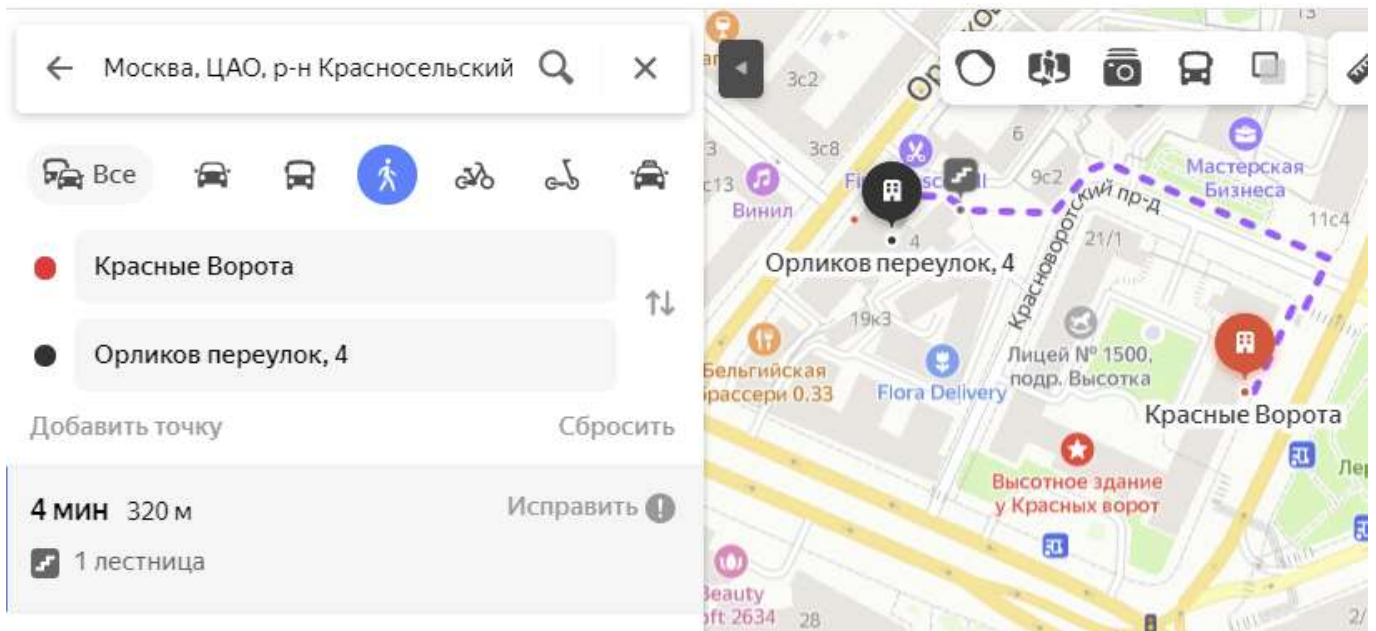
Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш серверы/италкол-новостройки/объект/8159

Бизнес-парк «Суперметалл» Офисы в аренду от 70000 ₽ помещения с отделкой и б

Планировка



В арендную ставку включены эксплуатационные платежи, коммунальные не включены. Стандартная отделка.



Аналог 3. <https://www.cian.ru/rent/commercial/255935877/>

← → ↻
🔒 cian.ru/rent/commercial/255935877/
🔍 ☆

13 окт, 18:23
👁️ 58 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 231,5 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской пер. Лихов. 8 [На карте](#)

📍 Цветной бульвар - 8 мин. пешком
📍 Чеховская - 12 мин. пешком

📍 Трубная - 14 мин. пешком

❤️ В избранное
🔄
📄
📷
🗺️
⚠️

📷 5 фото

231,5 м²

Площадь

-1 из 6

Этаж

Свободно

Помещение

Описание

Высокий цоколь жилого дома с окнами по всему периметру над землей.
 Высота потолков - 3 метра.
 Отдельный вход со двора.
 Дом после капитального ремонта;
 Объект после косметического ремонта.
 Назначение - офис, шоу-рум, мед.центр, представительство, галерея.

Объект расположен в историческом центре Москвы.
 Удаленность от метро Цветной бульвар - 700 метров (10 минут пешком),
 Удаленность от Садового кольца - 80 метров.
 Удаленность от Бульварного кольца - 600 метров.
 Удобная локация в ЦАО в пешей доступности от всех основных магистралей.
 Отличная транспортная доступность объекта.

Онлайн-показ

463 000 ₽/мес.

История арендной ставки

11 июн 2021	463 000 ₽/мес.	- 112 000 ₽
27 апр 2021	575 000 ₽/мес.	

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

Ещё 79 объектов

+7 965 197-28-14

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

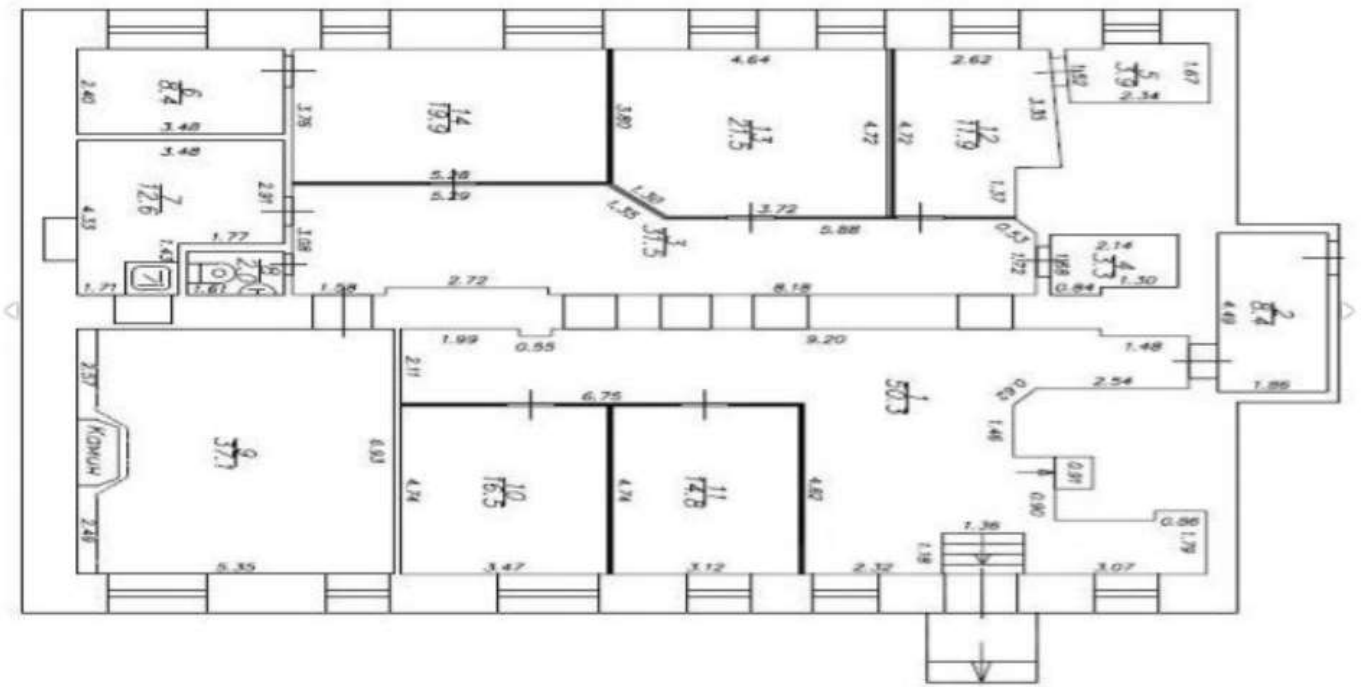
Бизнес-центр «Прай
 Продажа офисных п
 от метро Аэропорт.
 +7 (495) 186-37-85

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация / сервис/каталог-новостроек/объект/6159

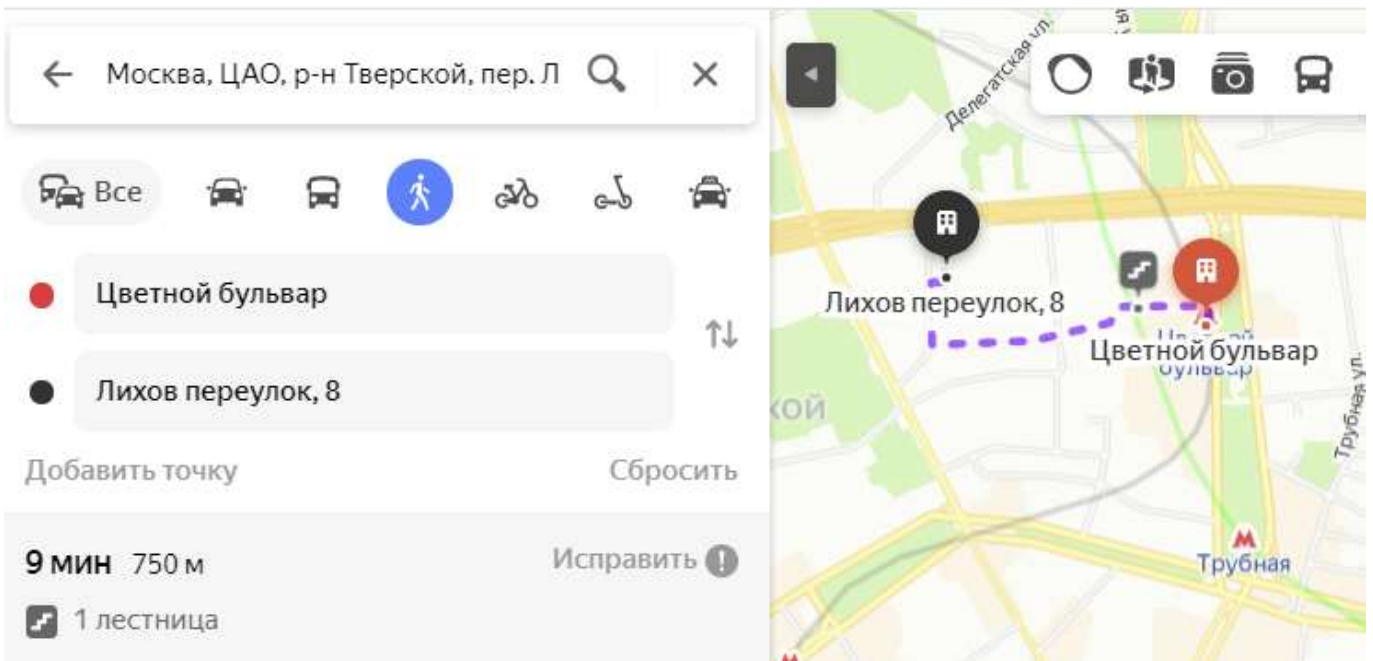
Бизнес-парк «Супер
 Офисы в аренду от 1
 помещения с отдел
 тёплым паркинг
 +7 (499) 406-18-80

Доходность до 15%.
 Бизнес-квартал «Пр
 от 15,5 млн руб. Пл
 Класс «А».
 +7 (495) 153-34-47

ООО «Проект-Град». Показатель до 15% доходности в справочный характер, основанный на внутренних данных аналитического департамента ООО «А101». Не является offerтой. Предложение ограничено, действительно по. Подробности на www.a101.ru



В арендную ставку включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи не включены.



14.3. Скрины источников для расчета корректировок

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май N2021 г. (СРД №28), www.cpsra.ru (стр. 21, таблица 1.3.2):

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	4-5 (4,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,6	9,2	9,6

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 146):

Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	5,5%	11,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,7%	6,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,0%	6,3%	11,6%
4. Стрит-ритейл	9,3%	6,5%	12,1%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	7,1%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,0%	6,9%	13,1%

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр.320, 321):

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов⁴³

Таблица 189

Скидки на цены предложений на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	9,3%	13,6%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,2%	8,1%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,6%	7,6%	13,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,6%	8,3%	14,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	8,8%	13,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	11,9%	8,6%	15,2%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 190

Скидки на арендные ставки на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	6,9%	13,1%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,2%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,7%	6,8%	12,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	7,0%	13,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-	-
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	7,1%	12,0%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,9%	7,6%	14,2%

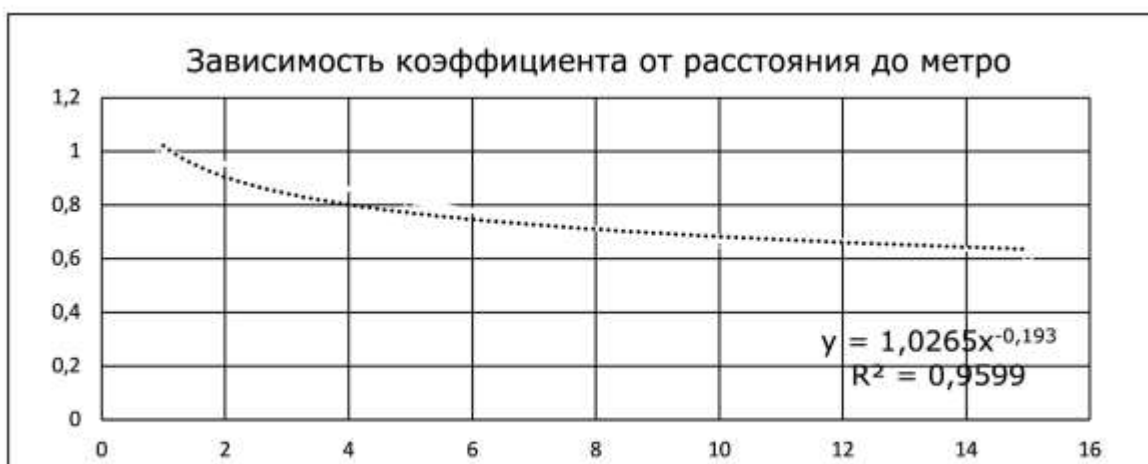
Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, ставки аренды), AVN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 11.01.2021 г., издание 4, стр.75:

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА		МЕЖДУ БУЛЬВАРНЫМ И САДОВЫМ КОЛЬЦОМ					
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	1		0,92					
	продажа	1		0,94					
Торговые	аренда	1		0,97					
	продажа	1		0,93					
Производственно-складские	аренда	1		1					
	продажа	1		1					
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ САДОВЫМ КОЛЬЦОМ И ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,83	0,72	0,78	0,70	0,72	0,90	0,85	0,88
	продажа	0,85	0,72	0,79	0,68	0,70	0,89	0,87	0,88
Торговые	аренда	0,89	0,76	0,70	0,73	0,78	0,97	0,92	0,94
	продажа	0,82	0,71	0,68	0,65	0,72	0,92	0,87	0,87
Производственно-складские	аренда	0,92	0,96	0,86	0,85	0,84	0,85	0,88	0,94
	продажа	0,89	0,89	0,85	0,89	0,84	0,88	-	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ТТК И ЧТК							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,65	0,59	0,64	0,54	0,61	0,69	0,68	0,66
	продажа	0,69	0,61	0,65	0,56	0,58	0,72	0,70	0,71
Торговые	аренда	0,67	0,64	0,64	0,55	0,67	0,74	0,72	0,62
	продажа	0,65	0,59	0,61	0,51	0,61	0,70	0,68	0,66
Производственно-складские	аренда	0,86	0,87	0,84	0,84	0,82	0,81	0,87	0,84
	продажа	0,82	0,81	0,75	0,79	0,78	0,81	0,82	-
ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	ВИД СДЕЛКИ	МЕЖДУ ЧТК И МКАД							
		САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
Офисные	аренда	0,57	0,48	0,55	0,46	0,50	0,58	0,57	0,58
	продажа	0,58	0,53	0,55	0,47	0,48	0,62	0,59	0,60
Торговые	аренда	0,55	0,57	0,53	0,50	0,59	0,61	0,65	0,56
	продажа	0,54	0,53	0,50	0,48	0,52	0,56	0,61	0,55
Производственно-складские	аренда	0,83	0,85	0,76	0,81	0,80	0,81	0,83	0,84
	продажа	0,76	0,75	0,73	0,76	0,74	0,85	0,83	0,78

ABN Group, Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021 г., издание 4 (стр. 51-52)

4. Удаленность от метро*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
	до 5 мин	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости (применимо для цен и арендных ставок)

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр.55):



Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 23.

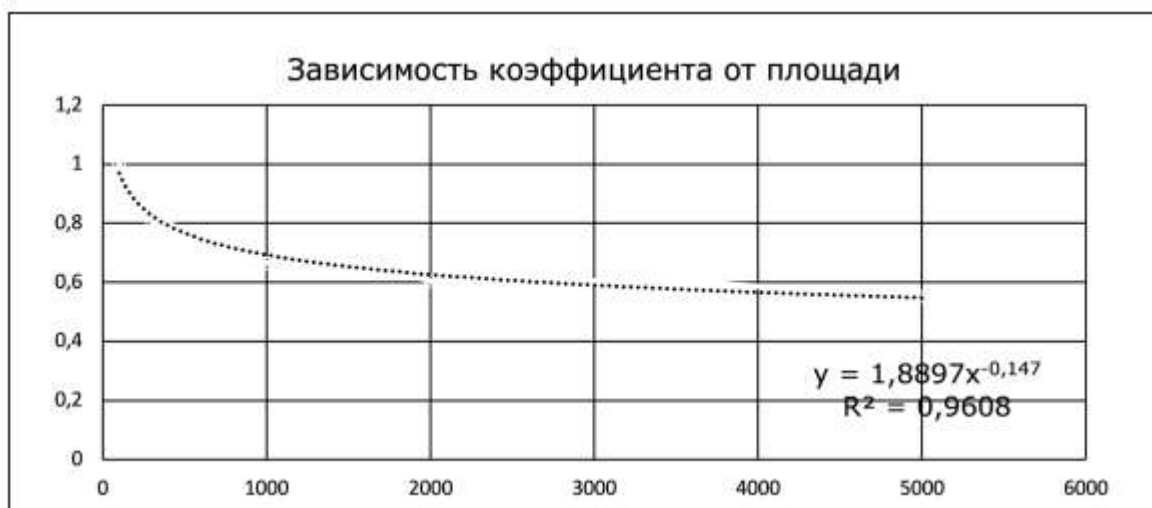
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,86
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,85	0,75	0,86

ABN Group, Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 11.01.2021 г., издание 4 (стр. 53-54):

6. Общая площадь*

а) Цена предложения

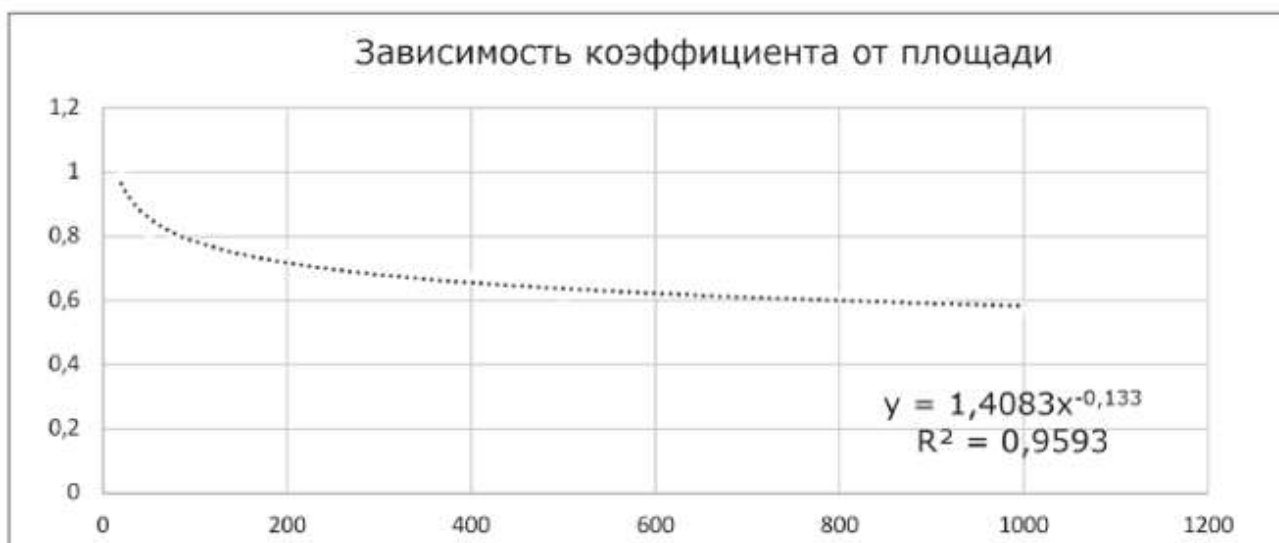
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100-300	300-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000>
	<100	1,00	1,14	1,25	1,39	1,53	1,67	1,80
	100-300	0,88	1,00	1,10	1,22	1,34	1,46	1,58
	300-500	0,80	0,91	1,00	1,11	1,22	1,33	1,44
	500-1000	0,72	0,82	0,90	1,00	1,10	1,20	1,29
	1000-2000	0,65	0,74	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18
	2000-5000	0,60	0,68	0,75	0,83	0,92	1,00	1,08
	5000>	0,55	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00



б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<20	20-50	50-100	100-300	300-500	500-1000	1000>
	<20	1,00	1,12	1,24	1,37	1,50	1,64	1,77
	20-50	0,89	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58
	50-100	0,80	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42
	100-300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29
	300-500	0,66	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
	500-1000	0,61	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08
	1000>	0,56	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00

* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 103):

Таблица 53

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 106):

Таблица 57

г. Москва (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,17
	Отдельного входа нет	0,86	1,00

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 95):

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенного интервала

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89	0,95

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 75):

Значения корректирующих коэффициентов в г. Москва и расширенный интервал

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,90	0,87	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,12	1,08	1,16

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 118):

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июль 2020 г.

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,16	1,28
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,14	1,26
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,67	0,78

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2021 г. (СРД №28), www.crcpa.ru (стр. 25, таблица 1.6.1):

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 198	6 870	4 912
	Эксплуатационные расходы	6 249	4 956	3 120
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 880	8 290	6 170
	Эксплуатационные расходы	6 982	5 430	4 256
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 451	3 155	2 238
	Эксплуатационные расходы	2 605	2 340	1 680
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 581	6 378	4 169
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 260	6 642	5 243
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 532	2 266	1 625
	Эксплуатационные расходы	1 970	1 755	1 122
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 967 – 3 076	1 634 – 2 712	1 182 – 2 233

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 11.01.2021 г., издание 4 (стр. 54):

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,15	17,02	24,11
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,13	16,86	24,02

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
Итого	100

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 79):

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июль 2020 г.

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 40.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена / удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,76	0,84

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 60):

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% - 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% - 11,7%

← → ↻ statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2529-koef

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2021 г.)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrelt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2021 г. (СРД №28), www.crcpa.ru (стр. 26, таблица 1.9.1):

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,4 ...7,4	5,3...7,6	5,9...7,8
2	Торговые помещения	9,9...11,0	9,4...10,1	8,4...10,7
3	Производственные помещения	9,8...11,2	9,9...11,5	10,2...11,8

Справочник ABN Group на 01.01.2021 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,89	9,45	13,15
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,56	10,92	15,14

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	12,36	10,08	14,95
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,28	11,52	15,74

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,08	9,70	13,07
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,82	9,95	13,67
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,23	11,62	16,51
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,45	10,06	14,96

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 36-39):

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Офисные объекты класса С и ниже				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
2	Санкт-Петербург	11,6%	8,3%	14,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,2%	16,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,6%	9,4%	17,9%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	9,1%	18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,8%	16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,8%	16,0%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,7%	7,9%	17,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9%	16,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9%	13,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	5,8%	14,8%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточные регионы	10,2%	5,8%	14,5%

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 8

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
4. Стрит-ритейл				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,9%	6,7%	15,1%
2	Санкт-Петербург	10,3%	7,6%	13,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,7%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,0%	15,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,7%	15,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,1%	7,6%	14,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,6%	14,5%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	11,8%	8,3%	15,3%

Справочник оценки недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
2	Санкт-Петербург	11,8%	8,8%	14,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,4%	16,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	8,3%	16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,1%	16,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9%	16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,5%	16,0%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	12,5%	8,4%	16,6%

Основные тенденции развития сегмента street retail

- ✓ Предложение превышает спрос.
- ✓ Сохраняется дефицит высоколиквидных помещений.
- ✓ Сохраняется высокий уровень спроса на встроенные помещения в спальнях районах Москвы.
- ✓ Уровень вакантности помещений по основным торговым коридорам города остается на высоком уровне и связан с несколькими факторами: цикличностью договоров аренды, сложившейся макроэкономической ситуацией, а также общим понижением интереса большинства профилей ритейла к формату street retail.
- ✓ Увеличение периода закрытия сделки, связанное с увеличением длительности переговоров как по коммерческим условиям, так и по вопросам валютного коридора и валютной корзины договора.
- ✓ Типичные сроки договоров аренды на встроенные помещения – 3–5 лет.
- ✓ Снижение спроса со стороны банковского сектора. По сравнению с 2013 г. доля банков в общей структуре запросов снизилась с 8% до 3% (данные «МАГАЗИН МАГАЗИНОВ»). Одним из факторов

повлиявшим на снижение спроса, является то, что в течение 2013–2014 гг. были отозваны лицензии у более чем 30 банков Москвы.

- ✓ Все большее число собственников стали устанавливать ставки аренды на помещения в рублях, не привязываясь напрямую к курсу доллара или фиксировать границы «валютного коридора».

Ставки аренды на встроенные торговые помещения в спальнях районах

Уровень арендных ставок для помещений формата street retail в спальнях районах напрямую зависит от покупательской способности жителей района. Ставки аренды варьируются в диапазоне от \$300 до \$1500/кв.м/год (данные NAI Besag).

При этом ставка на помещение на главной улице может быть в 2 раза выше, чем на второстепенной. На 15–20% дороже будет стоить помещение с витринами, а также с высотой потолков выше, чем стандартные три метра. Еще один важный фактор для ценообразования – возможность организации наружной рекламы.

Информация, используемая при расчете корректировки на отсутствие окон:

Пара 1:

<https://www.cian.ru/rent/commercial/239864100/>

Офис, 23 м²
 в торгово-офисном комплексе «Шатловский»
 Москва ЮАО, р-н Замоскворецкий, Шатловская ул. 59к1

Центральная - 3 мин. пешком | Красногвардейская - 11 мин. пешком
 Замоскворецкая - 12 мин. пешком

28 000 Р/мес.
 14 400 Р за м² в год
 Сложить за несколько дней
 Бесплатно профессиональные фото, видеопромоушены, VR-тур, 3D-панорама

ИД:
 ID 48004
 Отдел аренды
 Нет агентов
 Бюджет 34 объекта

+7 981 666-16-70

С НДС и услугами в аренду предоставляются бесплатно. Заказать в объявлении можно арендный договор.

Помогите другим пользователям объявлением
 ID 48004 в объявлении имеет статус «Новое»

2 мин от метро!
 23 м² Площадь | 2 из 6 Этаж | Занято до нбр 2020 Понедельник

23 м² Площадь | **2 из 6** Этаж | **Занято до нбр 2020** Понедельник

Предлагается в аренду офисное помещение, состоящее из двух смежных кабинетов (без окон), площадью 23 кв.м. на 2 этаже офисно-торгового комплекса. Удобная транспортная и пешеходная доступность, 2 мин. ходьбы от м. Шатловская, 10 мин. - от м.Красногвардейская. Закрытый наземный паркинг. Прямая аренда. При заключении договора аренды юридический адрес предоставляется бесплатно. Собственник.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	28 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	14 400 Р за м ² в год	Срок аренды	Договорный
Наполн.	УСН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Объемный показатель	28 000 Р	Арендные каникулы	Да
Арендная комиссия	Без комиссии	Сумма комиссии	3 000 Р в месяц
Инструментарий расходов	Без комиссии	Комиссия от клиента	-
Предельная	1 месяц		

[Уточнить условия](#) | [Пополнить фото](#)

Номер этажей: 24
 Юридический адрес: Предоставляется
 Планировка: Кабинетная
 Состояние: Офисная отделка
 Мебель: Нет

Парковка: Наземная
 Стоимость: 5 000 Р в месяц

28 000 Р/мес.
 14 400 Р за м² в год

ИД:
 ID 48004
 Отдел аренды
 Нет агентов
 Бюджет 34 объекта

+7 981 666-16-70

С НДС и услугами в аренду предоставляются бесплатно. Заказать в объявлении можно арендный договор.

Помогите другим пользователям объявлением
 ID 48004 в объявлении имеет статус «Новое»

[Позвонить телефону](#)

Торговля Парк-Плюс
 Прямая аренда
 30 м². Стабильный и Ресурсный. Вы арендуете.
 +7 981 136-43-11

Ипотека 0.05% в Калужской обл
 207,9 кв. м. Новая высокая ипотека.
 +7 981 136-55-48

Застройщик ООО «НЗС» | ГД на территории ул. 1-й Шатловской, дом 199к3 от 09.12.18. Этаж: 02/02. 10,7% ЭТД от 05.11.18. Ипотека до 300 млн в 0,05%. 0,02.002, подписание на 01.01.19.

Бизнес центр «Пя
 Прямая аренда
 метро Ардон
 +7 981 166-07-02

Застройщик ООО «Анжелика» | Прямая аренда | ул. Шатловская, дом 59к1 от 09.12.18. Этаж: 02/02. 10,7% ЭТД от 05.11.18. Ипотека до 300 млн в 0,05%. 0,02.002, подписание на 01.01.19.

https://www.cian.ru/rent/commercial/243153657/

Навигатор в Москве > Немецкое > Бизнес-офисы в Москве > ЮАО > Зябликово > метро-Долгопрудный > Долгопрудная улица

ул. Долгопрудная, 11/18 > 31 этаж, 0 кв. м в год

Офис (В), 26,8 м²

в торгово-офисном комплексе «Штиловский»
 Москва, ЮАО, р-н Зябликово, Штиловская ул., 58к1. На карте

Штиловская - 2 мин. пешком > Красногвардейская - 11 мин. пешком
 Зябликово - 12 мин. пешком

В избранное > Показать

7 фото

2 минуты от метро

26,8 м² Площадь | 2 из 6 Этаж | Свободно Помещение | В Класс

38 000 Р/мес.
 17 015 Р за м² в год
 Ссылка за конкретные цены
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. УОН: 84% от

ИФО: ID 48004
 Отдел аренды: Нет отзывов
 Ещё 34 объекта

+7 981 666-16-70

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются сразу. Звоните в рабочее время. Архивные фото в галереи.

Помогите нам, сделавшись владельцем этого объявления. Цели: и другие статьи после входа

Написать объявлению

Бизнес-центр
 Прямая аренда
 Марго-Арт
 +7 495 128-1219

Восточный (100) - бизнес-центр, прямая аренда
 аренда/лет/кв.м - коммерция/объект/1129

Бизнес-центр
 Офисы в лизинг
 Москва-парк
 Марго-арт
 +7 495 128-1219

26,8 м² Площадь | 2 из 6 Этаж | Свободно Помещение | В Класс

2 минуты от метро

Предлагается в аренду офисное помещение, площадью 26,8 кв.м, на 2 этаже офисного-торгового комплекса. Удобная транспортная и пешеходная доступность, 2 мин. ходьбы от м. Штиловская, 10 мин. - от м. Красногвардейская. Закрытый наземный паркинг. Прямая аренда. Юридический адрес предоставляется. Собственник.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	38 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	17 015 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Налог	УОН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	38 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	3 000 Р/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия > Показать

38 000 Р/мес.
 17 015 Р за м² в год

ИФО: ID 48004
 Отдел аренды: Нет отзывов
 Ещё 34 объекта

+7 981 666-16-70

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются сразу. Звоните в рабочее время. Архивные фото в галереи.

Помогите нам, сделавшись владельцем этого объявления. Цели: и другие статьи после входа

Написать объявлению

Бизнес-центр
 Прямая аренда
 Марго-Арт
 +7 495 128-1219

Восточный (100) - бизнес-центр, прямая аренда
 аренда/лет/кв.м - коммерция/объект/1129

Бизнес-центр
 Офисы в лизинг
 Москва-парк
 Марго-арт
 +7 495 128-1219

Восточный (100) - бизнес-центр, прямая аренда
 аренда/лет/кв.м - коммерция/объект/1129

Папа 2

https://www.cian.ru/rent/commercial/236592740/

cian.ru/rent/commercial/236592740/

Офис (В+), от 13 до 40 м²
 и Бизнес-апартамент «Завод Арма (Курский)» (Строение 19)
 Москва ЦАО р-н Басманный пер. Нижний Сусальный 5с19 На карте
 М Курская 3 мин. пешком Чкаловская 8 мин. пешком

от 57 400 до 162 265 Р/мес.
 от 48 600 Р за м² в год

Офисный центр Деловой
 Отдел продаж Нет отделки Служ 29 объектов
 +7 904 566-95-56

СМС и сообщения в мессенджерах доступны на будущее. Звоните в рабочее время: понедельник-пятница

Помогите, скажите, что такое это объявление и как с ним работать? Оставьте отзыв

Написать сообщение

19 фото

От 13 до 40 м² 3 из 6 Свободно В+
 Площадь Этаж Помещение Класс

Ипотека 0.01%, Пенсионное накопление 207,7 кв. м, Москва, 2 ч. ез. Выгода при покупке +7 (495) 124-55-66

Зеленый офис (100%) - 75 кв. м, Москва, 10 мин. пешком, Метро от 05.12.24. Станция ОДТ: парк 0 10399, ПЗ от 30%, макс. сумма до 300 млн руб., срок до 30.03.2025, подробнее на www.103.ru

cian.ru/rent/commercial/236592740/

19 фото

От 13 до 40 м² 3 из 6 Свободно В+
 Площадь Этаж Помещение Класс

Доступные площади

Площадь	Цена за м ² /год	Цена за м ² /мес.
13 м ²	52 985 Р	57 400 Р
14,6 м ²	63 041 Р	76 700 Р
16,4 м ²	53 341 Р	72 900 Р
16,5 м ²	49 309 Р	67 800 Р
17,7 м ²	64 881 Р	95 700 Р
40 м ²	48 600 Р	162 265 Р

БИЗНЕС-ЦЕНТР «АРМА» В Аренду предлагается офис от 13 м² до 50 м², 3-й этаж, Потолок - 4 метра. Планировка свободная. Офисы с окном и без, помещение в отличном состоянии, полностью меблировано. В здании система приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирование, пожарная сигнализация, интернет, телефония, видеонаблюдение, круглосуточный доступ, охрана, все коммуникации. В стоимость ВКЛЮЧЕНЫ - коммунальные платежи, техническое обслуживание, уборка, интернет (безлимитный, 5МБ/сек), доступ 24/7, предоставление юридического адреса (вазот). Отдельно оплачивается - Электричество (1-800р). При необходимости можете воспользоваться: телефон (1300р), парковка (9500р н/м) и др. УСН ИФНС 9. УСН. Обеспечительный платеж* 1 месяц аренды. От м. Курская 5 минут пешком. Удобная транспортная и пешая доступность. Просмотры по будням с 10 до 18.00, в удобное для вас время по договоренности.

от 57 400 до 162 265 Р/мес.
 от 48 600 Р за м² в год

Офисный центр Деловой
 Отдел продаж Нет отделки Служ 29 объектов
 +7 904 566-95-56

СМС и сообщения в мессенджерах доступны на будущее. Звоните в рабочее время: понедельник-пятница

Помогите, скажите, что такое это объявление и как с ним работать? Оставьте отзыв

Написать сообщение

Ипотека 0.01%, Пенсионное накопление 207,7 кв. м, Москва, 2 ч. ез. Выгода при покупке +7 (495) 124-55-66

Зеленый офис (100%) - 75 кв. м, Москва, 10 мин. пешком, Метро от 05.12.24. Станция ОДТ: парк 0 10399, ПЗ от 30%, макс. сумма до 300 млн руб., срок до 30.03.2025, подробнее на www.103.ru

Ванна Паркет Полоса торгова 30 м² Отделка и Ремонтная. 1 фото

Пара 3

https://shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/152323000

shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/152323000

amo.ru
DIGITAL REAL ESTATE

+7 495 637-85-17
Перезвоните мне 24/7

Аренда офисов | Продажа офисов | Коворкинги | Лофты | Москва-Сити | О проекте | Блог | Контакты

Добавить объявление | Войти | Поиск

БАО | Сокольники | М. Сокольники | улица Шумкина | Класс В

Описание офиса | Описание Бизнес-центра | Планировка | Инфраструктура

[В избранное](#) -

Условия аренды:	18 000 Р	Характеристики офиса:	7
Ставка за м² в год (с НДС)	18 000 Р	Этаж	7
Цена в месяц (с НДС)	61 200 Р	Площадь	40,9 м²
Тип налогообложения	ОСНО	Состояние	С отделкой
Эксплуатационные расходы (ОРХ)	включены	Мебель	Нет
Комиссии	без комиссии		
Парковка:			
Количество мест	по запросу		
Цена за место в месяц (с НДС)	по запросу		

Прямая связь с собственником

Звонок собственнику

Фотографии в БД -> Москва, Шумкина ул., 20, стр. 1-<

shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/152323000

amo.ru
DIGITAL REAL ESTATE

+7 495 637-85-17
Перезвоните мне 24/7

Аренда офисов | Продажа офисов | Коворкинги | Лофты | Москва-Сити | О проекте | Блог | Контакты

Добавить объявление | Войти | Поиск

Описание офиса | Описание Бизнес-центра | **Планировка** | Инфраструктура

[В избранное](#) -

Прямая связь с собственником

Звонок собственнику

https://shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/155314000

shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/155314000

amo.ru
DIGITAL REAL ESTATE

+7 495 637-85-17
Перезвоните мне 24/7

Аренда офисов Продажа офисов Коворкинги Лофты Москва-Сити О проекте Блог Контакты [Добавить объявление](#) Войти

ВАО [Сokolniki](#) [м. Сokolники](#) [улица Шумкина](#) [КБЦСФ](#)

Описание офиса	Описание Бизнес-центра	Планировка	Инфраструктура
<p>Условия аренды:</p> <p>Ставка за м² в год (с НДС) 20 000 Р</p> <p>Цена в месяц (с НДС) 54 831 Р</p> <p>Тип налогообложения: ОСНО</p> <p>Эксплуатационные расходы (ОРЕХ): включены</p> <p>Комиссия: без комиссии</p> <p>Парковка:</p> <p>Количество мест: по запросу</p> <p>Цена за место в месяц (с НДС): по запросу</p>			
<p>Характеристики офиса:</p> <p>Этаж: 1</p> <p>Площадь: 32.6 м²</p> <p>Состояние: с отделкой</p> <p>Мебель: нет</p>			

Фотографии в БЦ «Москва, Шумкина ул., 20, стр. 1»

Прямая связь с собственником

Звонок собственнику

shumkina-ul-20-str-1.amo.ru/155314000

amo.ru
DIGITAL REAL ESTATE

+7 495 637-85-17
Перезвоните мне 24/7

Аренда офисов Продажа офисов Коворкинги Лофты Москва-Сити О проекте Блог Контакты [Добавить объявление](#) Войти

Описание офиса	Описание Бизнес-центра	Планировка	Инфраструктура

Прямая связь с собственником

Звонок собственнику

«Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2020 г. (стр. 97):

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71



Капитальный ремонт

от 8 000 руб. / кв.м. работа от 6 900 руб. / кв.м. материал

- 1) Перепланировка.
- 2) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах.
- 3) Замена системы отопления, канализации.
- 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.

ремонта квартир. Ремонт
з - фото. Ремонт ванных
, плиточные работы - фото.

**ТИ В ГАЛЕРЕЮ
ИН ФОТО**

Элитный ремонт

от 17 000 руб. / кв.м. работа от 12 000 руб. / кв.м. материал

- 1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов.
- 2) Позонное деление рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону.
- 3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов.

1. Косметический ремонт нежилых помещений от 4800 руб/м², черновых материалов от 1 500 руб/м²

Несложный ремонт, включающий обновление стеновых, напольных и потолочных покрытий без комплексного демонтажа, предварительной подготовки, обработки поверхностей. Минимальными финансовыми вложениями можно добиться полного преображения нежилого жилого помещения.

Виды работ:

№	Наименование работ
1	Частичный демонтаж текущей отделки, напольных покрытий
2	Электротехнические работы
3	Частичные черновая отделка поверхностей
4	Чистовая отделка поверхностей
5	Укладка новых напольных покрытий
6	Замена дверных блоков (при необходимости)
7	Замена окон (при необходимости)
8	Замена сантехнического оборудования

ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah

8 Замена сантехнического оборудования

2. Базовый (классический) ремонт нежилых помещений от 7000 руб/м², черновых материалов от 2 500 руб/м²

Основательный ремонт, при котором осуществляется частичная перепланировка за счет применения пластиковых или гипсокартонных перегородок. По дизайн-проекту, или техническому заданию наши профессионалы строители выполняют все необходимые изменения: перенесут стены, оконные и дверные проемы, заменят электрику и коммуникации, а также осуществят финишную отделку помещений.

Этот текущий ремонт и отделка помещений для большинства торговых помещений, офисов, эконом и среднего сегмента салонов красоты, производственных помещений, прочих зданий и сооружений.

Виды работ:

№	Наименование работ
1	Демонтаж стен, перегородок, дверей, отделки
2	Создание напольной стяжки минимальной толщины
3	Замена электропроводки, фурнитуры, электромонтажные работы
4	Установка декоративных элементов, ниш, перегородок
5	Выравнивание стен под обои, краску, облицовку плиткой
6	Укладка керамической плитки, керамогранита на полы, стены
7	Укладка напольных покрытий: линолеум, ковролин, ламинат, паркетная доска
8	Установка электротехнических приборов и оборудования

8 Установка электротехнических приборов и оборудования

3. Капитальный ремонт нежилых помещений от 10 000 руб/м², черновых материалов от 4 000 руб/м²

Капитальный ремонт торговых помещений, при котором осуществляется полная перепланировка. Наши профессионалы строители выполнят все необходимые изменения по архитектурному проекту, дизайн-проекту, техническому заданию : перенесут стены, оконные и дверные проемы, заменят электрику, модернизируют и обновят инженерные коммуникации, а также осуществят финишную отделку помещений.

Этот ремонт подходит для большинства баров, ресторанов, коттеджей, домов, бизнес и премиум сегмента салонов красоты.

Виды работ:

№	Наименование работ
1	Планировочные решения, дизайн-проект
2	Демонтаж стен, перегородок, дверей, существующей отделки
3	Перепланировка квартиры, возведение стен
4	Создание арочных проемов, ниш, перегородок
5	Установка дверей любой сложности
6	Монтаж сантехнических систем, замена приборов и счетчиков
7	Полная замена проводки, счетчиков, щитка, другие электротехнические работы
8	Ремонт ванных комнат «под ключ» с перепланировкой
9	Установка и подключение оборудования
10	Устройство систем кондиционирования и вентиляции
11	Отделка пола, система теплый пол
12	Чистовая отделка под ключ

ineximgroup.ru/ceny/ceny-na-remont-v-nezhilyh-pomeshcheniyah

4. Премиум ремонт нежилых помещений, реконструкция от 14 500 руб/м², черновых материалов от 5 500 руб/м²

Особая категория ремонта. Осуществляется капитальный ремонт Вашего помещения. Сюда входят все работы по реконструкции помещения, замене инженерной инфраструктуры, используются высококлассные отделочные материалы. Все это подчиняется проработанному и согласованному архитектурному проекту, индивидуальному дизайну, перепланировки помещения. Сюда входят также монтаж, подключение оборудования.

Это ремонт нежилых помещений в Москве высокого класса материалов и работ. Индивидуальный дизайн, капитальная реконструкция с использованием материалов премиум класса.

Виды работ:

№	Наименование работ
1	Индивидуальный дизайн-проект, Архитектурный проект
2	Демонтаж стен, перегородок, дверей, отделки, инженерии
3	Перепланировка квартиры, возведение стен
4	Создание арочных проемов, ниш, перегородок, потолков
5	Монтаж инженерных систем вентиляции, фильтрации, кондиционирования
6	Монтаж инженерных систем ХВС, ГВС
7	Монтаж системы канализации, водоотведения
8	Монтаж пожарной безопасности
9	Монтаж слаботочных систем
10	Монтаж сантехнических систем, замена приборов и счетчиков
11	Ремонт ванных комнат «под ключ» с перепланировкой
12	Полная замена проводки, счетчиков, щитков, другие электротехнические работы
13	Установка дверей любой сложности
14	Установку любого дорогостоящего и сложного оборудования
15	Отделка пола, установка системы теплого пола
16	Устройство многоуровневых и натяжных потолков
17	Монтаж умного дома

обращаться в официально работающие строительные компании, которые несут ответственность за выполнение договоров УСЛУГИ ПОРТФОЛИО ПРАЙС-ЛИСТЫ КАЛЬКУЛЯТОРЫ АКЦИИ И СКИДКИ РАССРОЧКА ОТЗЫВЫ О НАС Мы работаем с 2009 г.

Цены на ремонтные работы

Чистовой	Черновой	Капитальный ХИТ	Евроремонт
<p>₽ 5500 за кв. метр</p> <p>Заказать</p> <p>Узнать подробнее</p>	<p>₽ 5500 за кв. метр</p> <p>Заказать</p> <p>Узнать подробнее</p>	<p>от 8900 за кв. метр</p> <p>Заказать</p> <p>Узнать подробнее</p>	<p>от 10900 за кв. метр</p> <p>Заказать</p> <p>Узнать подробнее</p>

замерщик

Косметический ремонт
Стоимость за м2 от 3000 руб.

Виды работ:

- Демонтажные работы.
- Грунтовка поверхности.
- Шпательные стены и потолков.
- Оклейка обоями стен.
- Монтаж плитки.
- Укладка ламината.
- Покраска потолка.
- Установка сантехники.
- Установка розеток и выключателей.

ЗАПРОСИТЬ ЦЕНУ

Стандарт-ремонт
Стоимость за м2 от 10000 руб.

Виды работ:

- Устройство перегородок.
- Электротехнические работы.
- Сантехнические работы.
- Устройство стяжек.
- Монтаж теплых полов.
- Монтаж напольных покрытий.
- Выравнивание стен.
- Устройство потолков.
- Облицовка плиткой.
- Поклейка обоев.
- Покраска.
- Установка декоративных элементов.
- Уборка и вывоз строительного мусора.

ЗАПРОСИТЬ ЦЕНУ

Элитный ремонт
Стоимость за м2 от 15000 руб.

Виды работ:

- Устройство перегородок.
- Электротехнические работы.
- Сантехнические работы.
- Устройство стяжек.
- Монтаж теплых полов.
- Монтаж напольных покрытий.
- Выравнивание стен.
- Устройство потолков.
- Облицовка плиткой.
- Поклейка обоев.
- Покраска.
- Установка декоративных элементов.
- Уборка и вывоз строительного мусора.
- Сложные инженерные решения.
- Использование дорогих и эксклюзивных материалов.
- Архитектурных надзор.
- Использование нестандартных решений в работе на объекте.

ЗАПРОСИТЬ ЦЕНУ

Делаем качественный ремонт квартир, коттеджей, офисов и других помещений под ключ

← НА САЙТ ФНС РОССИИ
f vk tw
ГЛАВНАЯ

Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам

ВИД НАЛОГА	НАЛОГОВЫЙ ПЕРИОД
Налог на имущество организаций	2021

СУБЪЕКТ РФ	ОКТМО	МУН. ОБРАЗОВАНИЕ	СРОК УПЛАТЫ
77 - Г. Москва	45000000		не позднее 30.03.2022. Авансовые платежи по налогу- не позднее 30.04.2021, 30.07.2021, 01.11.2021. Отчетными периодами признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года, для налогоплательщиков, исчисляющих налог исходя из кадастровой стоимости, - первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года.

Реквизиты закона субъекта Российской Федерации

НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА	НОМЕР ДОКУМЕНТА	ДАТА ДОКУМЕНТА
Закон города Москвы "О налоге на имущество организаций"(в ред. законов г. Москвы от 31.03.2004 № 16, от 24.11.2004 № 76, от 26.01.2005 № 4, от 26.10.2005 № 51, от 23.11.2005 № 57, от 10.10.2007 № 41, от 14.11.2007 № 44, от 15.10.2008 № 47, от 05.11.2008 № 55, от 27.05.2009 № 15, от 11.11.2009 № 1, от 17.11.2010 № 49, от 16.11.2011 № 53, от 06.02.2013 № 6, от 26.06.2013 № 33, от 20.11.2013 № 63,от 07.05.2014 № 25 , от 25.06.2014 № 34, от 26.11.2014 № 56,от 01.04.2015 № 14, от 13.05.2015 № 22, от 24.05.2015 № 29, от 07.10.2015 № 51, от 18.11.2015 № 60, от 25.11.2015 № 65,от 13.04.2016 № 14, от 23.11.2016 № 36, от 12.07.2017 № 21, от 29.11.2017 № 45, от 17.05.2018 № 13, от 21.11.2018 № 26, от 20.02.2019 № 7, 20.11.2019 № 29 , от 11.11.2020 № 21,с изм., внесенными решением Мосгорсуда от 01.07.2009 по делу № 3-223/3-2009)	64	05.11.2003

Ставки
Местные льготы
Федеральные льготы

Контекстный поиск по наименованию:

[Очистить форму](#)
[Показать](#)

КАТЕГОРИЯ НАЛОГПЛАТЕЛЬЩИКА И (ИЛИ) ИМУЩЕСТВА

РАЗМЕР, %

Российские организации и иностранные организации, осуществляющие деятельность в РФ через постоянные представительства, имеющие недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, ?в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 375 Кодекса, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Кодекса.

2,2

В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость в соответствии со статьей 378.2 Кодекса. Налоговая ставка, установленная частью 2 статьи 2 Закона № 64, применяется с коэффициентом 0,1 в отношении нежилых помещений в случае, если они одновременно удовлетворяют следующим критериям: 1) расположены в зданиях (строениях, сооружениях), налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость; 2) используются для размещения объектов общественного питания, объектов розничной торговли, бытового обслуживания, для осуществления банковских операций по обслуживанию физических лиц, туристской деятельности (деятельности туроператора или турагента по заключению договора о реализации туристского продукта с туристом), деятельности в области исполнительских искусств, деятельности музеев, коммерческих художественных галерей и (или) деятельности в области демонстрации кинофильмов; 3) расположены на цокольном, первом и (или) втором этажах зданий (строений, сооружений), непосредственно примыкающих к пешеходным зонам общегородского значения или к улицам с интенсивным пешеходным движением. Для целей статьи 2 Закона № 64 постановлением Правительством Москвы от 16.03.2016 № 78-ПП утвержден Перечень пешеходных зон общегородского значения, улиц с интенсивным пешеходным движением и зданий (строений, сооружений), непосредственно к ним примыкающих.

1,8

В отношении железнодорожных путей общего пользования и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, впервые принятых на учет в качестве объектов основных средств начиная с 1 января 2017 года, сумма налога исчисляется с применением коэффициента Кжд, значение которого определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 385.3 Кодекса. В течение шести налоговых периодов начиная с 1-го числа налогового периода, в котором соответствующее имущество было впервые принято на учет в качестве объекта основных средств, коэффициент Кжд принимается равным: 0 - в течение первого налогового периода; 0,1 - в течение второго налогового периода; 0,2 - в течение третьего налогового периода; 0,4 - в течение четвертого налогового периода; 0,6 - в течение пятого налогового периода; 0,8 - в течение шестого налогового периода. Перечень имущества, относящегося к указанным объектам, утверждается Правительством Российской Федерации.

1,6

<https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika/vklyuchen-li-vash-obekt-v-utverzhdennyy-perechen-obektov-nedvizhimosti/>

Д. Павлов кабинет

Новости | Афиша | Услуги | Мэр | Власть | Карта | Мой район | Инструкции | Обратная связь

Сделайте, это поможет
инициаторам разработать 3D-карты
инициаторы

Агентство аренды, управление
патентами, что дает статус
инициаторов

Как реализовать налоговые
объекты недвижимости налогом
на имущество физических лиц

Департамент экономической политики и развития города Москвы

Главная | Деятельность | Функционально | Новости | Документы | Указания | Контакты | Электронные сервисы | Публикации | Информационные ресурсы

Включен ли ваш объект в утвержденный перечень объектов недвижимости?

Включен ли ваш объект в утвержденный перечень объектов недвижимости?

Шаг 1. Выберите вариант поиска объекта и укажите информацию об объекте.

Поиск по кадастровому номеру | Поиск по адресу объекта

Кадастровый номер объекта
77 01 0003020 24-04

Если Вам принадлежит нежилое помещение в нежилом здании, поиск осуществляется по кадастровому номеру нежилого здания.
Для встроенно-пристроенных помещений в многоквартирных домах - поиск осуществляется по кадастровому номеру помещения.
Кадастровый номер Москвы размещен в государственной информационной системе регистрации права или с помощью системы получения справочной информации по объектам недвижимости (<https://otpravka.ru/addr/ru/obj/>, <https://otpravka.ru/addr/ru/obj/>, <https://otpravka.ru/addr/ru/obj/>)

Очистить | Показать карту | Найти объект

Объект не найден. Это означает: либо он не входит в перечень, либо введено некорректное значение.

Шаг 2. Информация о включении объекта в перечень.

Самостоятельно по телефону задать или комментарий по этой тематической работе Вы можете оставить при помощи "Формы обратной связи". Вы можете перейти к ней, нажав кнопку

Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (с изменениями на 25 ноября 2020 года)

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 29 декабря 2014 года N 833-ПП

Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы *

(с изменениями на 25 ноября 2020 года)

Документ с изменениями, внесенными:

[постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2015 года N 478-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 30.07.2015);

[постановлением Правительства Москвы от 1 декабря 2015 года N 799-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 03.12.2015);

[постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 года N 934-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 25.12.2015);

[постановлением Правительства Москвы от 6 июля 2016 года N 390-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 07.07.2016);

[постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года N 851-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 13.12.2016) (вступило в силу с 1 июля 2017 года);

[постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2016 года N 892-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 20.12.2016);

[постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2018 года N 126-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 28.02.2018);

[постановлением Правительства Москвы от 4 декабря 2018 года N 1498-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 07.12.2018) (вступило в силу с 1 января 2019 года);

[постановлением Правительства Москвы от 26 февраля 2019 года N 111-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 27.02.2019);

[постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года N 1597-ПП](#) (Официальный

[постановлением Правительства Москвы от 26 февраля 2019 года N 111-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 27.02.2019);

[постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года N 1597-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 04.12.2019) (вступило в силу с 1 января 2020 года);

[постановлением Правительства Москвы от 25 ноября 2020 года N 2066-ПП](#) (Официальный сайт Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, 27.11.2020) (вступило в силу с 1 января 2021 года).

* Название в редакции, введенной в действие с 14 декабря 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 1 декабря 2015 года N 799-ПП](#).

В соответствии со [статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 2 статьи 7 Закона города Москвы от 27 января 2010 года N 2 "Основы жилищной политики города Москвы"](#) Правительство Москвы

постановляет:

1. Установить, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее - минимальный размер взноса на капитальный ремонт) рассчитывается в рублях на квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории города Москвы.

2. Установить минимальный размер взноса на капитальный ремонт с 1 января 2021 г. в размере 19,52 рубля на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен.

(Пункт в редакции, введенной в действие с 14 декабря 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 1 декабря 2015 года N 799-ПП](#); в редакции, введенной в действие с 1 июля 2017 года [постановлением Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года N 851-ПП](#); в редакции, введенной в действие с 1 января 2019 года [постановлением Правительства Москвы от 4 декабря 2018 года N 1498-ПП](#); в редакции, введенной в действие с 1 января 2020 года [постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года N 1597-ПП](#); в редакции, введенной в действие с 1 января 2021 года [постановлением Правительства Москвы от 25 ноября 2020 года N 2066-ПП](#)).

3. Утвердить перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (приложение).

4. Установить, что:

4.1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 5 месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее региональная программа), в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

(Пункт 4.1 в редакции, введенной в действие с 5 января 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 года N 934-ПП](#)).

4.1(1). Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы и включенном в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении 8 календарных месяцев начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем официального опубликования правового акта Правительства Москвы, которым такой многоквартирный дом включен в региональную программу.

(Пункт 4.1(1) дополнительно включен с 5 января 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 года N 934-ПП](#))

4.2. Меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате жилого помещения распространяются на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

4.2(1). Скидка в размере 50 процентов по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, находящегося в собственности граждан, в пределах социальной нормы площади жилого помещения, осуществляется за счет средств бюджета города Москвы и предоставляется:

- инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов;
- лицам, награжденным медалью "За оборону Москвы";
- лицам, проживающим в Москве и непрерывно трудившимся на предприятиях, в организациях и учреждениях Москвы, проходившим воинскую службу в городе в период с 22 июля 1941 г. по 25 января 1942 года;

- гражданам, награжденным нагрудным знаком "Почетный донор России" или "Почетный донор СССР";

- гражданам, награжденным знаком "Почетный донор Москвы";

- многодетным семьям, в которых родились и (или) воспитываются трое и более детей (в том числе усыновленные, а также пасынки и падчерицы) до достижения младшим из них возраста 16 лет, а обучающимся в образовательных организациях, реализующих основные образовательные программы начального общего образования, основного общего образования, среднего общего образования, - до достижения 18 лет;

- семьям, имеющим 10 и более детей в возрасте до 16 лет, а также старше 16 лет, если они являются обучающимися образовательных организаций, реализующих основные образовательные программы начального общего образования, основного общего образования, среднего общего образования.

(Пункт дополнительно включен с 10 августа 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2015 года N 478-ПП](#))

4.2(2). Меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах предоставляются гражданам не более чем на одну квартиру (жилое помещение) исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного настоящим постановлением.

(Пункт дополнительно включен с 10 августа 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2015 года N 478-ПП](#))

4.2(3). В случае, когда собственник жилого помещения имеет право на меры социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по двум и более основаниям, данные меры социальной поддержки предоставляются ему по одному из оснований по выбору гражданина.

(Пункт дополнительно включен с 10 августа 2015 года [постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2015 года N 478-ПП](#))

4.3. Отдельным категориям граждан, не имеющим права на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения, может предоставляться социальная поддержка адресного характера в установленном порядке.

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Бирюкова П.П.

Мэр Москвы
С.С.Собянин

Приложение. Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных ...

Приложение
к постановлению Правительства Москвы
от 29 декабря 2014 года N 833-ПП

Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт

(с изменениями на 26 февраля 2019 года)

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения).
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).
6. Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.
(Пункт в редакции, введенной в действие [постановлением Правительства Москвы от 26 февраля 2019 года N 111-ПП](#)).
7. Ремонт крыши.
8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

9. Ремонт фасада.

9(1). Замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме.

(Пункт дополнительно включен с 31 декабря 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 20 декабря 2016 года N 892-ПП](#))

10. Ремонт фундамента.

11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.

12. Ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования в многоквартирном доме..

(Пункт в редакции, введенной в действие с 5 января 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 23 декабря 2015 года N 934-ПП](#).)

13. Ремонт или замена внутреннего водостока.

14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, в том числе авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, научное руководство проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям [технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" \(ТР ТС 011/2011\)](#), утвержденного [решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 года N 824 "О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов"](#).

(Пункт в редакции, введенной в действие с 18 июля 2016 года [постановлением Правительства Москвы от 6 июля 2016 года N 390-ПП](#).)

15. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

(Пункт дополнительно включен с 11 марта 2018 года [постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2018 года N 126-ПП](#))

Редакция документа с учетом
изменений и дополнений подготовлена
АО "Кодекс"

14.4. Копии документов Заказчика



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993
Телефон: (495) 777-7777, факс: (499) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

Департамент экономической политики
и развития города Москвы

№ _____
на № _____ от _____

О направлении отчета об оценке
рыночной стоимости помещения

В производстве Арбитражного суда города Москвы находится дело № А40-240293/2020 о несостоятельности (банкротстве) ООО «ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК» (ИНН 7704257397, далее – Должник).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.09.2021 по делу № А40-240293/2020 ООО «ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыта процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утверждена Проношкина Виктория Юрьевна, член Ассоциации СРО «Союз менеджеров и арбитражных управляющих».

Определениями Арбитражного суда города Москвы от 22.03.2021 и 04.06.2021 по делу № А40-240293/2020 требования Департамента признаны обоснованными и включены в реестр требований кредиторов как обеспеченные залогом имущества Должника.

Основанием возникновения задолженности являются неисполненные Должником обязательства перед Департаментом по договору купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) № 59-286 от 26.05.2014.

Согласно условиям Договора, в состав предмета залога входит объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 45/17, общей площадью 429,1 кв.м. (подвал, пом. II, комн. 2, 2а, 2б, 2в, 4, 5, 5а, 6, 14, 14а, 14б, 16, 17, 20-22, 24, 26-35, 35а, пом. IIIа, комн. 15).

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 138 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» начальная продажная цена предмета залога, порядок и условия проведения торгов, порядок и условия обеспечения сохранности предмета залога определяются конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества.

В целях представления в рамках дела о банкротстве ООО «ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК» проекта Положения о порядке, сроках и условиях реализации имущества должника, находящегося в залоге у Департамента, прошу поручить ответственному структурному подразделению провести оценку указанных объектов и направить в Департамент в срок до **29.10.2021** отчет об оценке рыночной стоимости нежилых помещений для последующей реализации заложенного имущества на торгах.

В случае необходимости прошу сообщить перечень дополнительных документов для проведения оценки рыночной стоимости вышеуказанных помещений.

2

Контактные данные конкурсного управляющего Пронюшкиной Виктории Юрьевны: адрес для корреспонденции: 109029, г. Москва, а/я 24, для Пронюшкиной В.Ю., электронная почта: rponyushkina_v@mail.ru, тел.: +7(926)218-70-36.

Приложение: на 75 л. в 1 экз.

Начальник Управления
правового обеспечения в сфере
земельно-правовых отношений
Департамента городского
имущества города Москвы

С.В. Мартьянов

Макарова О.С.
8 495 957-75-00, 21-943

06.10.2021

Данные БТИ

Выписка из технического паспорта здания (строения)			
		№ дела БТИ	1050/1
Информация по зданию (строению)		По состоянию на	07.08.1989 г.
		Состояние статкарты	-
Исторические данные (.../BtiBuildingsData/BtiDataFormArch.aspx?unom=11675) поэтажный план (.../floorplan/?unom=11675&floorNum=1) Эспликация (.../reon/WebFormBti2.aspx?unom=11675&form_r=0) Справка об идентификации адреса объекта зарегистрированного в АР (.../BtiBuildingsData/ObjectIdentityForm.aspx?type=reg&unom=11675) Справка об идентификации адреса объекта незарегистрированного в АР (.../BtiBuildingsData/ObjectIdentityForm.aspx?type=unreg&unom=11675) Данные ДГИ (.../reon/WebFormDigm2.aspx?unom=11675&form_r=0)			
ТБТИ, в котором находится бумажное дело		ГБУ МосгорБТИ	
Кадастровый номер		77:01:0003022:1009	
Предыдущий кадастровый номер		-	
Учетный номер объекта	11675	№ квартала	1050
Адрес (иное описание местоположения)			
Субъект Российской Федерации		город Москва	
Административный округ		Центральный административный округ	
Муниципальный округ, поселение		муниципальный округ Басманный	
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)		Нижняя Красносельская улица	
Дом	45/17	Корпус	Строение
Полное юридическое написание адреса или описания местоположения		Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Басманный, Нижняя Красносельская улица, дом 45/17	
Иное описание местоположения			
Функциональное назначение		многоквартирный дом	

<http://webreondgi.mlc.gov/btif/floorplansem/btidata/Form1a/11675>

1/2

номер государственной регистрации:	77:01:0003020:2404-77/055/2021-5
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	не определено ИНН:null ОГРН:null КПП:null Адрес: Данные не найдены
участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве	
основание государственной регистрации:	'Выписка №5471100999 из постановления 380830353/7755 (ИП №45324/21/77055-ИП от 2021-04-06 , возбужденного на основании ИЛ: ФС № 037815265 от 2021-02-11 , выдавший орган Арбитражный суд города Москвы) ' №380830353/7755 от 14.04.2021, ОСП по Центральному АО № 3
вид:	Залог в силу закона
дата государственной регистрации:	26.09.2014
номер государственной регистрации:	77-77-11/010/2014-179
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	город Москва
участники долевого строительства по договорам участия	

в долевом строительстве	
основание государственной регистрации:	
вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	30.11.2020
номер государственной регистрации:	77:01:0003020:2404-77/055/2020-4
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	не определено ИНН:null ОГРН:null КПП:null Адрес: Данные не найдены
участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве	
основание государственной регистрации:	'Выписка № 5142559955 из постановления № 141443357/7739 (ИП № 51180/19/77039-ИП от 06.08.2019, возбужденный на основании ИД № ФС 032877274 от 30.04.2019, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы)' №141443357/7739 от 25.11.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по особым исполнительным производствам неимущественного характера города Москвы

Реквизиты документа

Регистрационный номер обращения:	
Идентификационный номер обращения:	2441fa1f-6f1e-3999-0131-44cb3a04e2cd
Дата и время запроса:	00:00 03.01.0001
Дата и время ответа:	23:33 27.05.2021
Поставщик сведений:	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Наименование информационной системы:	ИС ФОИВ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (ИС ФОИВ Росреестр)
Владелец информационной системы:	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 010ee7750038accf8e4a65001a8dabeed4
 Владелец: **Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации**
 Действителен: с 16.09.2020 г. 09:59:17 по 16.09.2021 г. 10:09:17
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 02ee91b600f4ac2bbf48a01a5b180670a2
 Владелец: **Росреестр**
 Действителен: с 23.03.2021 г. 13:54:43 по 23.06.2022 г. 14:04:43
ПРОВЕРКА: ЭП подтверждена

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

№ 59-286

г. Москва

«26» 05 2014г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя начальника Управления приватизации городского имущества Департамента В.А. Найденова, действующего на основании доверенности от 29 апреля 2014г., удостоверенной нотариусом г. Москвы Орловой Мариной Анатольевной и зарегистрированной в реестре за № 3-1-343, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК", именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора С.М. Городскова, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом города Москвы от 17 декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объект недвижимости (далее - Объект), расположенный по адресу: г. Москва, Красносельская Нижн. ул., д. 45/17, общей площадью 429,1 кв.м (подвал, пом. П, комн. 2, 2а, 2б, 2в, 4, 5, 5а, 6, 14, 14а, 14б, 16, 17, 20-22, 24, 26-35, 35а, пом. Ша, комн. 15), а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект находится в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10 октября 2002 г. № 77-01/41-222/2002-998).

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога.

1.4. Продажа Объекта осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Покупателем в установленном законом порядке представлено Продавцу заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

1.5. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 Гражданского Кодекса Российской Федерации Объект находится в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объекта по акту приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Покупатель обязан использовать приобретаемое имущество по назначению на срок рассрочки.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Полностью уплатить цену Объекта (пункт 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 3.4 Договора.

2.1.2. В срок не позднее десяти рабочих дней с момента оплаты первого платежа в соответствии с пунктом 3.4 направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, необходимые для государственной регистрации залога в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ и права собственности на Объект.

В срок не позднее трех рабочих дней с момента подачи заявлений о государственной регистрации залога и права собственности на Объект Покупатель обязан представить Продавцу копии расписок в приеме документов на государственную регистрацию залога и права собственности на Объект.

2.1.3. Не позднее одного месяца с даты государственной регистрации предоставить Продавцу сведения о переходе права собственности.

2.2. Продавец обязан в течение десяти рабочих дней с момента получения от Покупателя копий расписок в приеме документов на государственную регистрацию (п.2.1.2) направить в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, заявления о регистрации залога и о переходе права собственности на Объект с необходимыми документами, в случае поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в пункте 3.6 Договора.

2.3. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объекта составляет 51 376 271 (пятьдесят один миллион триста семьдесят шесть тысяч двести семьдесят один) рубль в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда от 18 февраля 2014 г. № 2014-Д9, выполненным ООО "Группа Финансового Консультирования" и положительным экспертным заключением от 1 апреля 2014 г. № 188/9-14, подготовленным НП "Межрегиональный союз оценщиков".

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

3.2. Оплата по Договору осуществляется в рассрочку в течение трех лет со дня его заключения.

3.3. На сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее 2 месяцев с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 26 числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 1 427 118 (один миллион четыреста двадцать семь тысяч сто восемнадцать) рублей 64 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

3.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

3.6. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

**Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве
(Департамент городского имущества города Москвы)**

ИНН 7705031674

КПП 770501001

ОКТМО – указывается в соответствии с местонахождением объекта

Банк получателя - Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва.

БИК 044583001

Расчетный счет 40101810800000010041

КБК – 07111402023028000410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, в части реализации основных средств по указанному имуществу»

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора, адрес Объекта и наименование Покупателя.

Изменение реквизитов для перечисления денежных средств по Договору публикуются на информационных ресурсах Продавца.

Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств, в размере и сроки, указанные в настоящем договоре.

4. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА

4.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливается залог недвижимого имущества, приобретаемого Покупателем по настоящему Договору, который является также соглашением о залоге

недвижимого имущества в соответствии с нормами статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.2. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право, в силу которого имущество, на которое устанавливается залог, принадлежит залогодателю, является правом собственности, переход которого от Продавца к Покупателю будет зарегистрирован в установленном порядке органом, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Предметом залога является имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

4.4. Оценка имущества произведена в установленном порядке и указана в пункте 3.1 Договора.

4.5. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, на имущество, находящееся в залоге у Продавца, может быть обращено взыскание во внесудебном порядке.

При этом период просрочки должен составлять не менее 3-х месяцев.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,5 % от неуплаченной суммы (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

5.2. В случае уклонения от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации залога на Объект Покупатель обязан уплатить Продавцу штраф в размере 5 % от цены объекта.

5.3. Покупатель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по Договору, обязан возместить Продавцу убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.

5.4. В случае не поступления на расчетный счет средств, указанных в пункте 3.1 Договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты (не представление подтверждающих оплату документов) Продавец в одностороннем порядке вправе расторгнуть настоящий Договор путем направления уведомления, при этом договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента направления уведомления.

5.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним.

6.2. Споры, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящим Договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе отсутствие задолженности по арендной плате на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

Департамент городского имущества
города Москвы
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
ИНН 7705031674
КПП 770501001
ОГРН 1037739510423 (дата внесения
записи: 08 февраля 2003 г.,
регистрирующий орган: Межрайонная
инспекция МНС № 39 по г. Москве)

Заместитель начальника
Управления приватизации
городского имущества
Департамента

М.П.



В.А. Найденов

Покупатель:

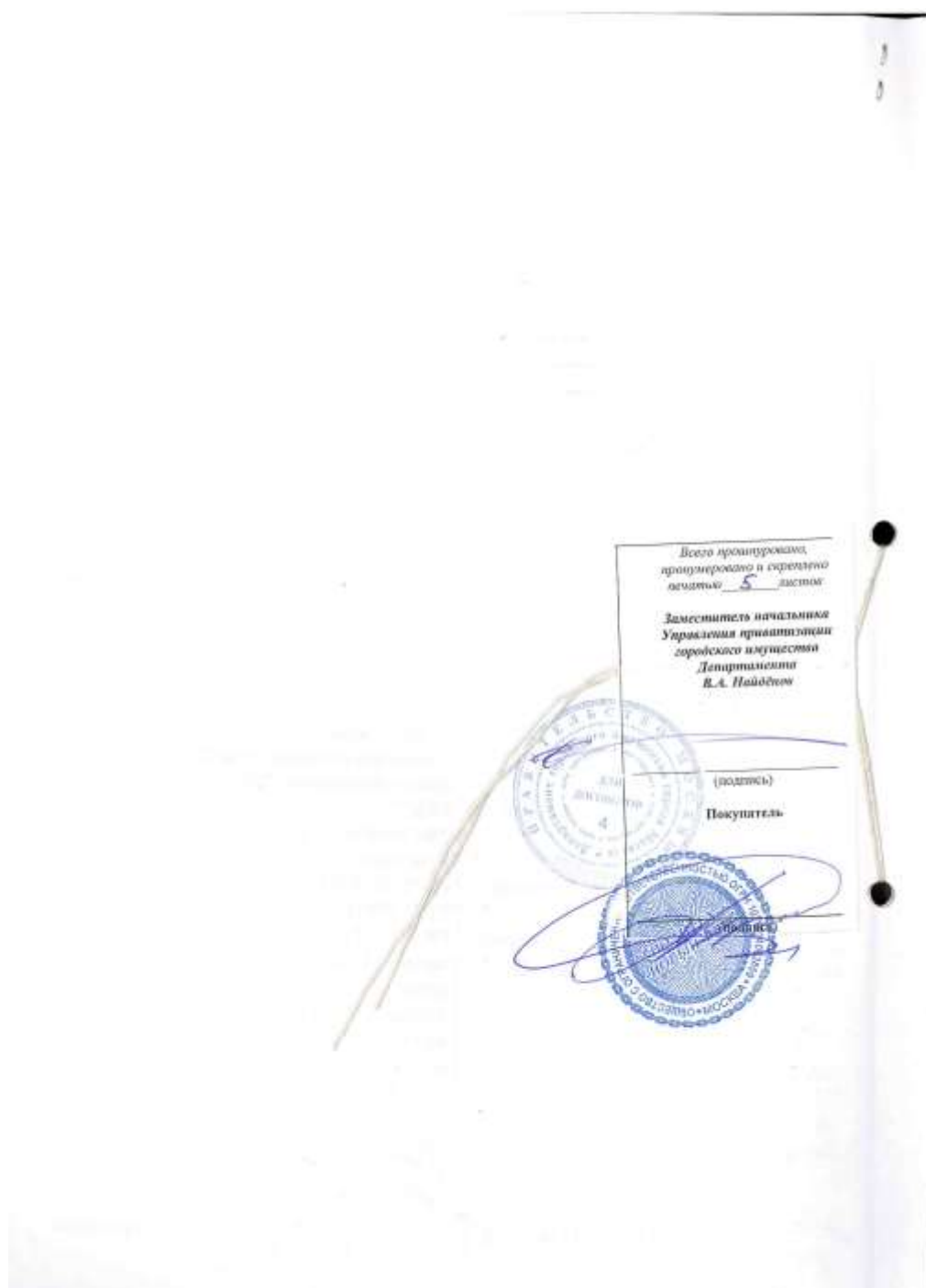
Общество с ограниченной
ответственностью "ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ
ВЕК"
РФ, 105066, г. Москва,
Красносельская Нижн. ул., д. 45/17
ИНН 7714263150
КПП 770101001
ОГРН 1037714063859 (дата внесения
записи: 11 августа 2003 г.,
регистрирующий орган: Инспекция
Министерства Российской Федерации по
налогам и сборам № 14 по Северному
административному округу г.Москвы)

Генеральный директор



С.М. Городсков

5



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)
от 26.05.2014 № 59-286**

г. Москва

«07» ноября 2018 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя начальника Управления приватизации городского имущества Департамента В.А. Найденова, действующего на основании доверенности от 27.12.2017, удостоверенной нотариусом г. Москвы Фельде Мариной Геннадиевной и зарегистрированной в реестре за № 1-152, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора С.М. Городскова, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь федеральными законами от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» заключили дополнительное соглашение (далее – Соглашение) о следующем:

1. Внести изменение в договор купли-продажи недвижимости от 26.05.2014 № 59-286 (далее – Договор), изложив пункт 5.1 Договора в следующей редакции:

«5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 1/365 (одной трехсот шестидесяти пятой) двукратной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Пени уплачиваются сверх процентов, указанных в пункте 3.3 Договора.»

2. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в силу с даты его заключения.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

Департамент городского имущества
города Москвы
125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12
ИНН 7705031674
КПП 770301001
ОГРН 1037739510423 (дата внесения записи:
27.02.2013, регистрирующий орган:
Межрайонная инспекция ФНС России № 46
по г. Москве)

Покупатель:

общество с ограниченной ответственностью
«ПОЛИТЕХ-НОВЫЙ ВЕК»
105066, г. Москва, ул. Красносельская
Нижняя, д. 45/17
ИНН 7714263150
КПП 770101001
ОГРН 1037714063859 (дата внесения записи:
11.08.2003, регистрирующий орган:
Инспекция Министерства Российской
Федерации по налогам и сборам № 14 по
Северному административному округу
г. Москвы)

Заместитель начальника
Управления приватизации
городского имущества



В.А. Найденов

Генеральный директор



С.М. Городсков

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Стр. 1 из 2

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Центральный административный округ, Нижняя Красносельская ул., д. 45/17

Помещение N II Тип: Учрежденческие Последнее обследование 21.09.2009 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	2	уборная	2		2				350
	2а	кабинет	20.3	20.3					350
	2б	кабинет	18.5	18.5					350
	2в	кабинет	11.8	11.8					350
	4	коридор	2.7		2.7				350
	5	умывальная	2.1		2.1				350
	5а	уборная	2.5		2.5				350
	6	уборная	1.3		1.3				350
	14	кабинет	37.8	37.8					350
	14а	кабинет	37.2	37.2					350
	14б	кабинет	17.3	17.3					350
	16	прочее	14.8	14.8					350
	17	кабинет	58.5	58.5					350
	20	коридор	14.5		14.5				350
	21	уборная	2.4		2.4				350
	22	уборная	2.5		2.5				350
	24	кабинет	42.9	42.9					350
	26	прочее	15.6	15.6					350
	27	прочее	16.6	16.6					350
	28	коридор	8.1		8.1				350
	29	коридор	2.4		2.4				350
	30	кабинет	36.1	36.1					350
	31	прочее	12	12					350
	32	коридор	4.5		4.5				350
	33	кладовая	3.2		3.2				350
	34	коридор	26.7		26.7				350
	35	коридор	6.9		6.9				350
	35а	коридор	4.5		4.5				350

Итого	по помещению	425.7	339.4	86.3	0	0	0	
	Нежилые всего	425.7	339.4	86.3	0	0	0	
Общая площадь (с летним)		425.7						

Помещение N IIa Тип: Учрежденческие Последнее обследование 30.07.2008 ф.25

Этаж	NN Комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без	в т.ч.		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	15	пом.подсобное	3.4		3.4				350

Итого	по помещению	3.4	0	3.4	0	0	0	
	Нежилые всего	3.4	0	3.4	0	0	0	
Общая площадь (с летним)		3.4						

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Стр. 2 из 2

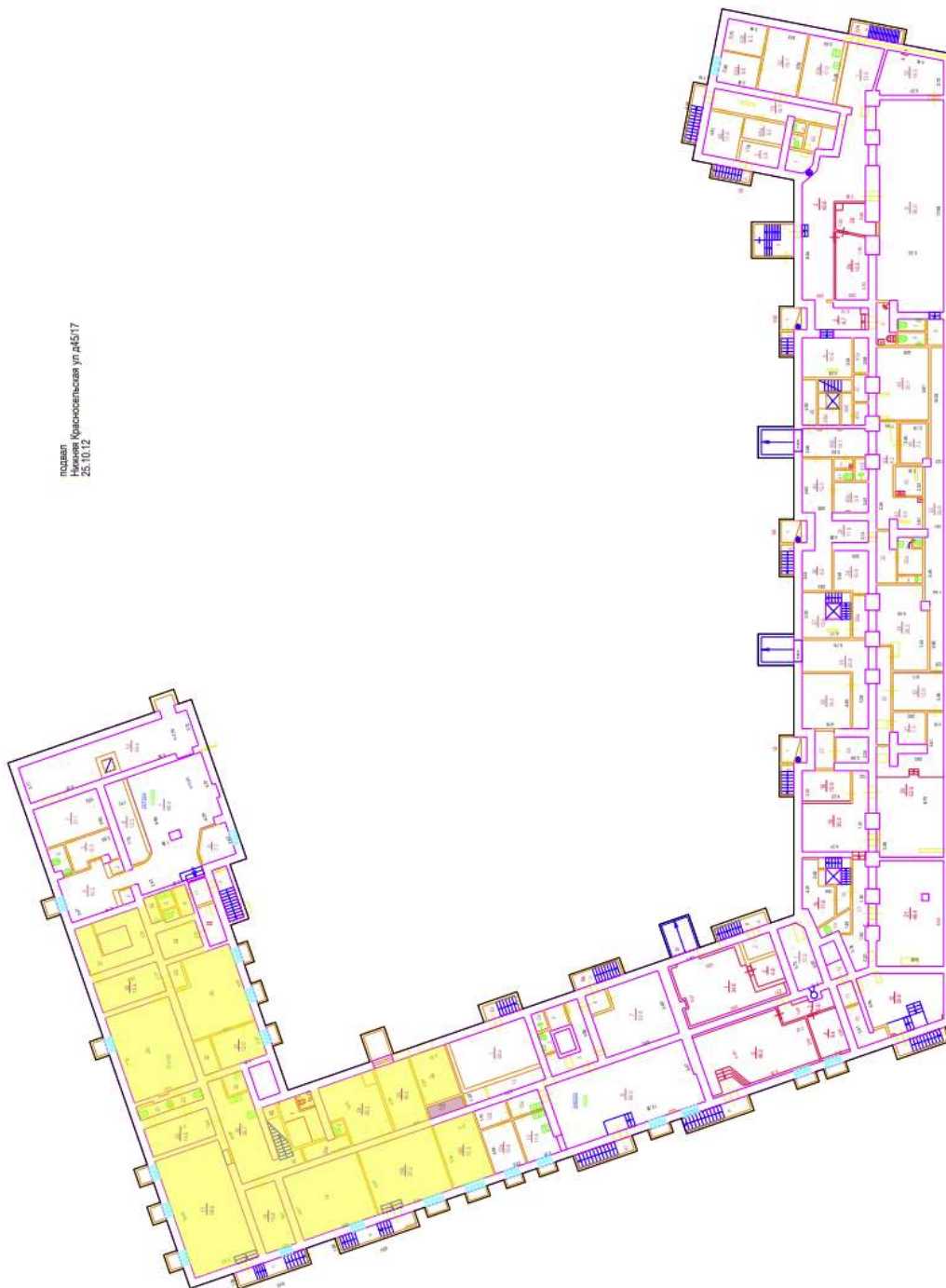
Итого	Нежилые всего	429.1	339.4	89.7	0	0	0
Общая площадь (с летним)		429.1					
Всего	за итогом	0					

Позажные планы

06.10.2021



подвал
Квартал
25.10.12



Дата разработки: 31.10.2021
Дата печати: 05.12.2021

Приложение 1

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ (техническое описание)

на _____
Помещение нежилое
(тип объекта учета)

Многоквартирный дом
(тип здания)

Адрес (местоположение объекта)

Субъект Российской Федерации	Москва
Административный район (округ)	Центральный административный округ
Город (поселок)	Москва
Район города	Басманный район
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Красносельская Нижн. ул.
Дом №	45/17
Корпус	_____
Строение	_____
Описание объекта права	подвал 0 пом.П ком.14, 14а, 14б, 16, 17, 2, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 2а, 2б, 2в, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 35а, 4, 5, 5а, 6 пом.Па ком.15

Общая площадь, согласно
правоустанавливающим документам _____ 429,1

Фактическая общая площадь _____ 429,1

Разрешительная
документация на
перепланировку _____
Акт Мосжилинспекции о произведенном переустройстве помещений в жилом
доме № от 02.09.2010 0:00:00 Акт Мосжилинспекции о перепланировке
квартиры (помещения) № от 17.10.2007 0:00:00

Дата, № документа, Справка о соответствии площадей

Изменение контура здания/помещения _____ нет

Изменение площади здания/помещения _____ нет

Использование по функциональному
назначению _____ да

Самовольное строительство, реконструкция,
перепланировка _____ нет

Ближайшее метро _____ Бауманская, 180 м.

Иной транспорт _____

Близость к магистрали _____ ТТК, 423 м

Инвентарный номер	1050/1
Кадастровый (условный) номер земельного участка	77:01:0003022:10
Кадастровый номер здания	77:01:0003022:1009
Кадастровый (условный) номер объекта права	77:01:0003020:2404
Номер акта обследования	214187
Примечание	

Составлен по состоянию на " 5 " сентября 2014 г.

Руководитель _____ (Курочкина Н.И.)
М.П. _____ (Фамилия И.О.)

Исполнитель _____ (Максимова Л.Е.)
_____ (Фамилия И.О.)

Проверил _____ (_____)
_____ (Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов
1	2
1.	Общие сведения о земельном участке
1.1.	Альтернативные адреса
2.	Описание объекта недвижимости (здание)
2.1.	Общие сведения о здании
2.2.	Описание конструктивных элементов здания и определение физического износа
3.	Описание объекта недвижимости (помещение)
4.	Сведения о правообладателях объекта
5.	Поэтажный план
6.	Экспликация к поэтажному плану
7.	Ситуационный план
8.	Выводы
9.	Приложение

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Вид разрешенного использования	ЭКСПЛУАТАЦИИ части здания под продовольственный магазин
2	Кадастровая стоимость	233097306
3	Доля	0
4	Вид права	Нет данных
5	Площадь, кв.м.	2 600
6	Число машино-мест парковки на земельном участке	0
7	В т.ч. общественная	0
8	В т.ч. охраняемая	0
9	Ограничение (обременение права), с указанием величины арендной платы по договору и сроком действия договора аренды	нет данных
10	Статус земельного участка	Ранее учтён
11	Пользователь по договору, акту	Нет данных
12	Пользователь фактический	Нет данных
13	Примечание	

1.1 АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ АДРЕСА

Адрес	г. Москва, Нижняя Красносельская ул., 45/17, стр.1
Адрес	г. Москва, Спартаковская ул., 17/45, стр.1
Адрес	г. Москва, Нижняя Красносельская ул., 45
Адрес	

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЕ)

2.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ		
1	Назначение	многоквартирный дом
2	Использование по документам	нет данных
3	Использование фактическое	нет данных
4	Год постройки	1964
5	Расчётный % износа	56
6	Общая площадь (кв.м.)	16941,7
7	Площадь, не входящая в общую площадь (кв.м.)	1 735
8	Жилая площадь (кв.м.)	8578,5
9	Нежилая (кв.м.)	3293,4
10	Количество квартир	263
11	Площадь подвала/чердака/мезонина	1870,6/0/0
12	Количество этажей	10
13	в т. ч. подземной части	1
14	Материал стен (фасад)	кирпичный
15	Площадь застройки здания (кв.м.)	2682
16	Число машино-мест парковки	0
17	В т.ч. общественная	0
18	В т.ч. охраняемая	0
19	Памятник архитектуры	нет
20	Наличие специальных приспособлений и оборудования для свободного передвижения и доступа инвалидов и других маломобильных групп населения	нет
21	Пользователь (по договору, контракту, акту приема-передачи)	нет данных
22	Цели (по договору)	нет данных
23	Пользователь фактический	нет данных
24	Цели (фактические)	нет данных
25	Инвентаризационная стоимость на 2013 г.	102459673,07
26	Ограждение территории	нет
27	Ограничение (обременение права), с указанием величины арендной платы по договору и сроком действия договора аренды	нет данных
28	Наличие пристроек, надстроек	0
29	Примечание	

2.2. Описание конструктивных элементов здания и определение физического износа

Основное

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Соотнос в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленной на 100	
				5	6	7			
1	Фундаменты	железобетонные блоки		7	1,000	7	35	2,5	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		19	1,000	19	35	6,7	
	б. Перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия:	чердачные	сборные железобетонные	16	1,000	16	45	7,2	
		междэтажные	сборные железобетонные						
		подвальные	сборные железобетонные						
4	Крыша	железная		1	1,000	1	45	0,5	
5	Полы	дощатая плитка, паркет, линолеум, цемент		8	1,000	8	50	4,0	
6	Проемы:	оконные	сосновые обычные	9	1,000	9	50	4,5	
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитектур. оформл.	частично облицовка фасадами кирпичом	15	1,000	15	45	6,8	
		Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, обои, плитка						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	ГЭЦ	17	0,800	18	55	9,8	
		Печное отопл.							
		Водопровод	гор. Сеть						
		Канализация	гор. Сеть						
		Радио	гор. Сеть						
		Телефон	АТС						
		Телевидение	общая антенна						
		Ванны:	с газовой колон.						
			с дровян. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.	асбестоцементный столб						
		Вентиляция	приточно-вытяжная						
		Газоснабжение	Центральное						
Мусоропровод									
Лифты	пассажирские								
Электроосвещение	скрытая проводка								
9	Разные работы	отмостка, крыльца, сходы		8	1,000	8	50	4,0	
			Итого						
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Процент износа (гр 9)х100		46%			
				Удельный вес (гр 7)					

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (ПОМЕЩЕНИЕ)

3.1 Описание помещения (первичное право)

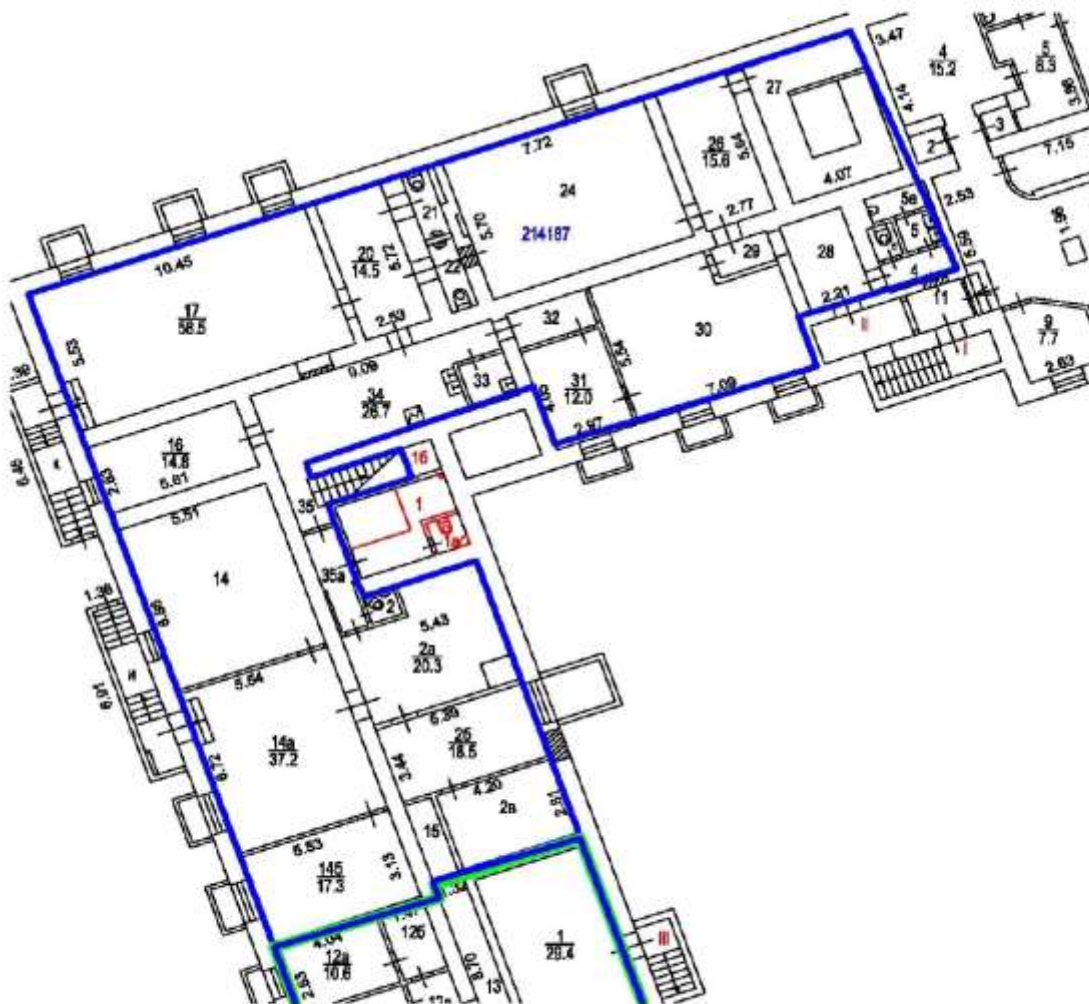
№ п/п	Наименование описания	Описание
1	2	3
1	Назначение	учрежденческая, производственная
2	Использование по документам	нет данных
3	Использование фактическое	учрежденческое, не используетс...
4	Общая площадь (кв.м.)	429,1
5	Площадь, не входящая в общую площадь	0,0
6	% площади помещения от общей площади здания	2,533
7	Число этажей	1
8	в т. ч. подземной части	1
9	Высота потолков	подвал 0: 350
10	Материал стен (фасад)	кирпичные
11	Инвентаризационная стоимость	2554003,46
12	Количество комнат в объекте права	29
13	Количество лифтов	0
14	Наличие отдельного входа	3
15	Тип входа (с улицы/со двора)	с улицы и со двора
16	Санузел	5
17	Телефон	нет
18	Интернет	нет
19	Окна выходят	Во двор и на улицу
20	Состояние	Удовлетворительное
21	Существенные особенности	
22	Ограничение права (обременение права), с указанием величины платы по договору и сроком действия договора	нет данных
23	Пользователь (по договору, контракту, акту приема-передачи)	нет данных
24	Пользователь фактический	нет данных
25	Наличие перепланировок	нет
26	Примечание	

4. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п.п.	Дата записи	Субъект право			Вид право, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы			Дата (год, № инв. дела, листы)	ФИО лица, владеющего частью	Подпись лица, владеющего частью		
		Для физ. лиц Фамилия, Имя, Отчество Для юр. лиц Наименование в соответствии с Уставом	Паспортные данные лица(лиц)			Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы					
			№	Дата выдачи	Кон. выдан		тип документа				№ документа	дата
1	2	3	3а	3б	3в	4	4а	4б	4в	5	6	7
1		город Москва				Собственность	С/ЗПИ	4746/0	28.12.2011			

5. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Подготовленный план этажа - план после переп. - 05.09.2014



6. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

По адресу: г. Москва, Нижняя Красносельская ул., 45/17

Помещение № II

Тип: Учрежденные

Дата последнего обследования помещения 05.09.2014

Помещение переоборудовано без разрешения

Акт Мосжилинспекции

о произведенном переустройстве помещений в жилом доме от 02.09.2010

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
подвал	2	уборная	2,0		2,0	произв.			350
	2а	кабинет	20,3	20,3		произв.			
	2б	кабинет	18,5	18,5		произв.			
	2в	кабинет	11,8	11,8		произв.			
	4	коридор	2,7		2,7	прочая			
	5	умывальная	2,1		2,1	прочая			
	5а	уборная	2,5		2,5	учрежд.			
	6	уборная	1,3		1,3	прочая			
	14	кабинет	37,8	37,8		произв.			
	14а	кабинет	37,2	37,2		произв.			
	14б	кабинет	17,3	17,3		произв.			
	16	прочее	14,8	14,8		учрежд.			
	17	кабинет	58,5	58,5		учрежд.			
	20	коридор	14,5		14,5	учрежд.			
	21	уборная	2,4		2,4	учрежд.			
	22	уборная	2,5		2,5	учрежд.			
	24	кабинет	42,9	42,9		учрежд.			
	26	прочее	15,6	15,6		учрежд.			
	27	прочее	16,6	16,6		прочая			
	28	коридор	8,1		8,1	учрежд.			
	29	коридор	2,4		2,4	учрежд.			
	30	кабинет	36,1	36,1		учрежд.			
	31	прочее	12,0	12,0		учрежд.			
	32	коридор	4,5		4,5	учрежд.			
	33	кладовая	3,2		3,2	учрежд.			
	34	коридор	26,7		26,7	учрежд.			
	35	коридор	6,9		6,9	учрежд.			
	35а	коридор	4,5		4,5	учрежд.			
Итого по помещению			425,7	339,4	86,3				
Нежилые помещения всего			425,7	339,4	86,3				
в т.ч. Производственные			144,9	142,9	2,0				
Учрежденные			258,1	179,9	78,2				
Прочие			22,7	16,6	6,1				

Помещение № 1а

Тип: Учрежденные

Дата последнего обследования помещения 05.09.2014

Помещение переоборудовано без разрешения

Акт Мосжилинспекции

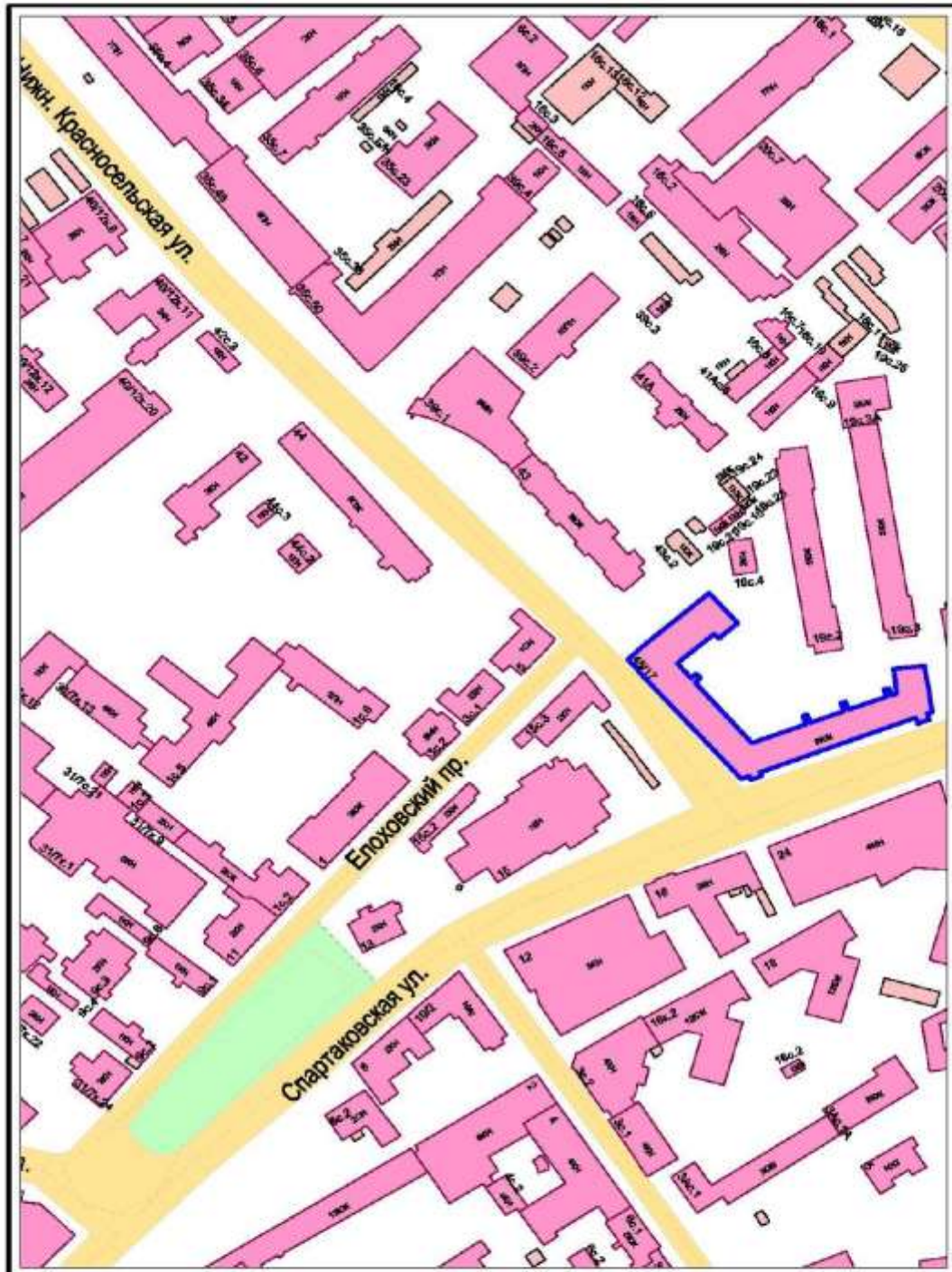
о перепланировке квартиры (помещения) от 17.10.2007

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
подвал	15	пом.подсобное	3,4		3,4	учрежд.			350
Итого по помещению			3,4		3,4				
Нежилые помещения всего			3,4		3,4				
Учрежденные			3,4		3,4				

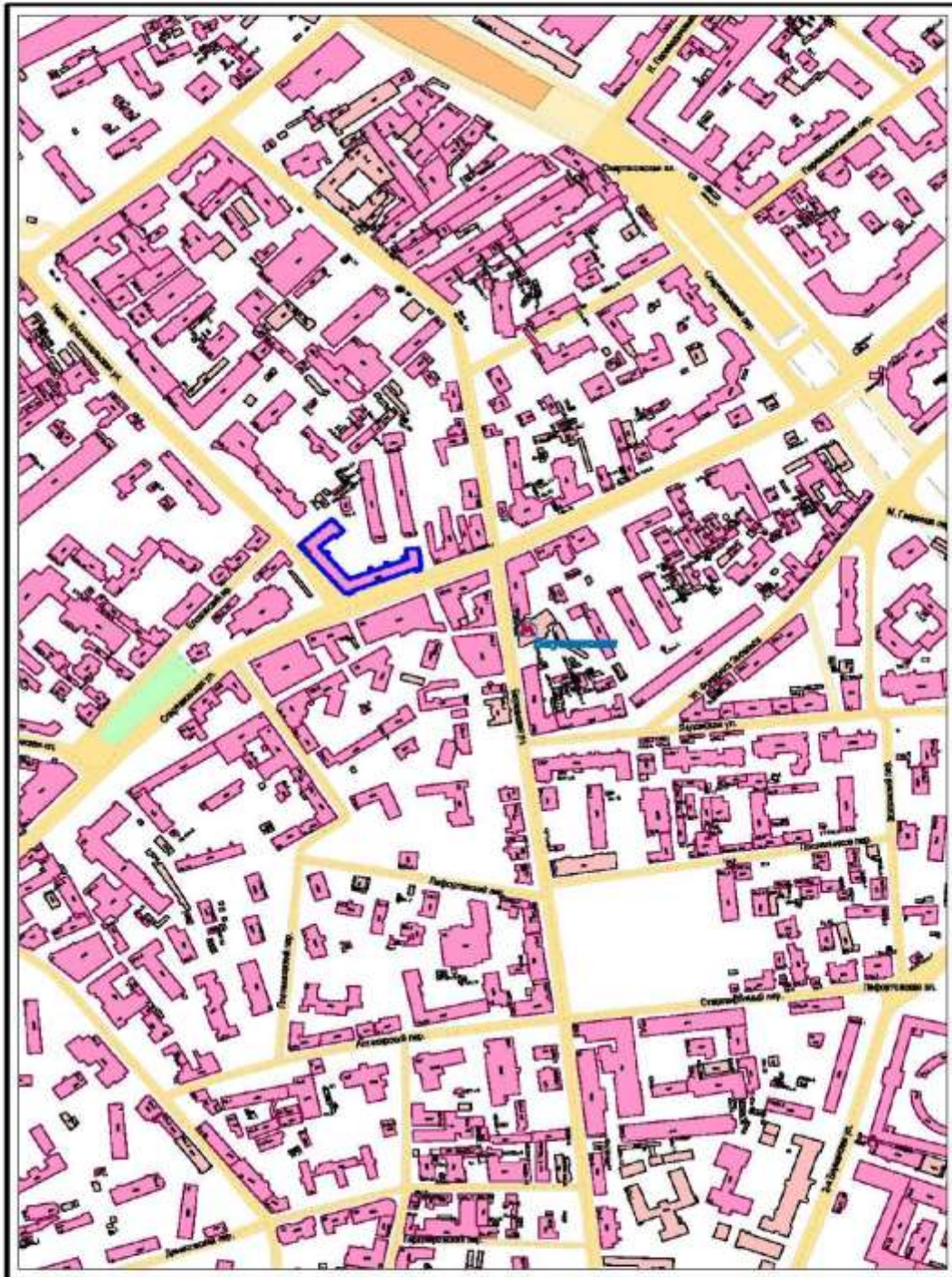
Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, м2		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), м2			Высота см.	
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
Итого			429,1	339,4	89,7				
Нежилые помещения всего			429,1	339,4	89,7				
в т.ч. Производственные			144,9	142,9	2,0				
Учрежденные			261,5	179,9	81,6				
Прочие			22,7	16,6	6,1				

7. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Фрагмент карты с отображением улично-дорожной сети города Москвы и строения в виде площадных объектов - 2000 - 05.09.2014



Расположение объекта на карте города Москвы относительно МКАД, иной магистрали, станции метро - 5000 - 05.09.2014



8. ВЫВОДЫ

На дату последнего обследования 05.09.2014г. изменений не выявлено, часть помещений условно-свободно. Документов на вторичное право не представлено.

9. ПРИЛОЖЕНИЕ 9.1. ФОТО

Объект права № 214187, Первичное право

Фото №8 - используемый вход в здание (для помещения)



Фото №9 - фасад здания



Фото №24 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №10 - фасад здания



Фото №25 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №26 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №12 - санузлы



Фото №14 - санузел



Фото №13 - санузел



Фото №11 - фасад здания



Фото №30 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №28 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №29 - вид из окна



Фото №27 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №31 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №32 - используемый вход в здание (для помещения)



Фото №33 - вход в помещение



Фото №34 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №35 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №36 - санузлы



Фото №37 - санузелы



Фото №38 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №39 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №40 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №1 - вход в помещение



Фото №15 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №16 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №3 - фасад здания



Фото №4 - фасад здания



Фото №5 - фасад здания



Фото №17 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №18 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №6 - фасад здания



Фото №7 - фасад здания



Фото №19 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №20 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №21 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



Фото №22 - обзор помещения со сторон двери (окна, потолок, стены, полы)



9.2. ДОКУМЕНТЫ

Объект права № 214187, Первичное право

Абрис - абрис - 05.09.2014

IV. Описание конструктивных элементов и определение класса основной конструкции

Группа капит: _____ Средняя жилая площадь на одного: _____ Сборный №: _____
 вид внутренней отделки: штукатурка Средняя внутренняя высота помещений: _____ Таблица №: _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поражена ли (указывать вид и характер)	Удельный вес конструктивных элементов с порадами	Итого в процентах	Процент износа (в зависимости от группы и категории)	
									1
1	Фундаменты	бетон	хорошо	10	-	10	0	0	
2	д. Наружные и внутренние капитальные стены	б. Парогоризонт	кирпич	10	-	10	0	0	
		кирпич	хорошо	10	-	10	0	0	
3	Перегородки	челочные	кирпич	10	-	10	0	0	
		междустенные	кирпич	10	-	10	0	0	
		подвальные	кирпич	10	-	10	0	0	
4	Крыша	бетон	хорошо	10	-	10	0	0	
5	Полы	бетон	хорошо	10	-	10	0	0	
		бетон	хорошо	10	-	10	0	0	
6	Проблема	оконные	дерево	10	-	10	0	0	
		дверные	дерево	10	-	10	0	0	
7	Отдел. работы	Наружная отделка	штукатурка	10	-	10	0	0	
		внутрен. отделка	штукатурка	10	-	10	0	0	
8	Санитарные и инженерные работы	Центр. отопление	нет	0	-	0	0	0	
		Печи и котлы	нет	0	-	0	0	0	
		Водопровод	нет	0	-	0	0	0	
		Канализация	нет	0	-	0	0	0	
		Газос	нет	0	-	0	0	0	
		Телефон	нет	0	-	0	0	0	
		Телевидение	нет	0	-	0	0	0	
		Ванна	с газовой колон.	нет	0	-	0	0	0
			с электрич. колон.	нет	0	-	0	0	0
			с горячей водосн.	нет	0	-	0	0	0
		Прочие водосн.	нет	0	-	0	0	0	
		Вентиляция	нет	0	-	0	0	0	
		Газоснабжение	нет	0	-	0	0	0	
Мусоропровод	нет	0	-	0	0	0			
Лифты	нет	0	-	0	0	0			
Электроосвещение	нет	0	-	0	0	0			
9	Разные работы	бетон	хорошо	10	-	10	0	0	
Итого				100					

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа по 5х100	
удельный вес по 5	

Абрис - абрис - 05.09.2014

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
 по адресу: поселение пудинг II (кв. с/д.с.с.с.) Эп 24/04
(или объект недвижимости)
 по адресу: Новый Косовский ул., дом 45/4
 К ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРАКТУ № 674с ОТ 16.10.2013 г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ п/п	Наименование объектов	Описание
1	Частота застройки территории на земельном участке	нет разрывов парковочных мест
2	В т.ч. обременения	-
3	В т.ч. охранных	-
4	Пользователь фактически	-
5	Примечание	-

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗДАНИИ

№ п/п	Наименование объектов	Описание
1	Использование фактически	многоквартирный дом
2	Наличие специальных приспособлений и оборудования для свободного передвижения и доступа инвалидов и других маломобильных групп населения	нет
3	Пользователь фактически	многоквартирный дом
4	Цели (фактические)	многоквартирный дом
5	Охраняемая территория	-
6	Наличие пристроек, надстроек	-
7	Примечание	-

05.09.14
(дата)

Иванов
(подпись)

Иванов
(подпись)

Абрис - абрис - 05.09.2014

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ

№ п/п	Наименование описания	Описание
1	Назначение	офис/административное
2	Использование фактически	офисное светлое
3	Число этажей	первое
4	в т.ч. подземной части	нет
5	Высота помещений	3,50
6	Материал стен (фасад)	кирпичное
7	Количество окон	—
8	Наличие отдельных входов	есть
9	Тип входа (с улицы/со двора)	с улицы
10	Солнеч.	есть
11	Телефон	—
12	Интернет	—
13	Огни выходы	во двор, на улицу
14	Состояние	удовлетворительное
15	Положительно фактически	—
16	Наличие перепланировок	—
17	Примечание	—

4. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ

№ п/п	Наименование описания	Описание
1	Изменение конфигурации помещений	—
2	Изменение площади помещений	—
3	Самостоятельное строительство, реконструкция, перепланировка	—

05.09.2014

(дата)

Иванов

(подпись)

Иванов

(подпись)

СГРП - Свидетельство о государственной регистрации права - 28.12.2011

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

28 ДЕК 2011

Дата выдачи:

Документы-основания: • Выписка из реестра объектов недвижимости, находящихся в собственности г.Москвы от 12.09.2002г., выданная Департаментом имущества г.Москвы (запись в реестре № 01-002802 (000) от 09.09.2002г.)

Субъект (субъекты) права: Город Москва

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 429,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II - комнаты 2, 2а, 2б, 2в, 4, 5, 5а, 6, 14, 14а, 14б, 16, 17, с 20 по 22, 24, с 26 по 35, 35а; помещение IIIа - комната 15, адрес объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.45/17

Кадастровый (или условный) номер: 173670

Существующие ограничения (обременения) права: аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" октября 2002 года сделана запись регистрации № 77-01/41-222/2002-998

МОСКВА

Регистратор Герасимов И. В. М.П.

77-АН 474405

РО

14.5. Копии документов Оценщика



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@prodsol.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка № 15627
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана

Муталлаповой Айсылу Азаматовне

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Муталлапова Айсылу Азаматовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 24.04.2019 г. за регистрационным № 1105
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.10.2019 г.

Дата составления выписки 24.10.2019 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016470-1 « 25 » января 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муталлаповой Айсылу Азаматовне

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

от « 25 » января 20 19 г. № 107

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 22 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

0600000013870

Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер **937**

Город **Уфа**

« **29** » **ИЮНЯ** 20 **15** г.

Надменный диплом выдан

Муталлаповой Айсылу Азаматовне

в том, что она(а)
с «01» октября 2014 г. по «29» июня 2015 г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
**ФГБОУ ВО «Башкирский государственный
аграрный университет»**
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Решением от **24 июня 2015г.**

Итоговая аттестационная комиссия
удостоверяет право (соответствие квалификации)

Муталлаповой Айсылу Азаматовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии **И.Р. Мухаметдин**

Руководитель **И.И. Габитов**

Секретарь **Ю.В. Дутыкина**



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода, д. 26
125280, г. Москва +7 495 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru 800 772817803

ПОЛИС № 009-073-006392/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 009-073-006392/21 от 01.02.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Муталлапова Айсылу Азаматовна , 07.06.1993 Паспорт: 80 12 720890 26.06.2013 выдан: отделением УФМС России по Республике Башкортостан в Илишевском районе, к/п 020-047 ИНН: 022502961075
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Россия, Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Дюмеево, ул. Советская, д. 83
ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ (СРО)	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	380,00 (Триста восемьдесят) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом до "10" февраля 2021 года, согласно выставленному счету на оплату. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке Или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С 00 часов 00 минут "09" февраля 2021г. по 23 часа 59 минут "08" февраля 2022г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ Муталлапова Айсылу Азаматовна / Муталлапова А.А./	СТРАХОВЩИК ООО «Абсолют Страхование» Главный специалист отдела продаж Отделения в г. Н.Новгороде /Шишова Л.Н./ Действующий на основании Доверенности № 1092/20 от 25.12.2020 г. Председатель, Страховщик ООО "АльЯНС" Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 1-ая Промышленная, д. 19, лит.А5 тел 80375117644
---	---



Страховое акционерное общество «ВСК»

Казанский филиал

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21490В4000014

ул. Н. Столбова, 2, г. Казань, 420021

тел.: +7 (843) 526-4444

kazan@vsk.ru

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и консалтинг»

Адрес места нахождения на основании Устава: 420030, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 19, оф. 6.

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

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

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

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
601 000 000 руб. 00 коп. (Шестьсот один миллион рублей 00 копеек)	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	68 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,0113% от страховой суммы

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» апреля 2021 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «01» апреля 2021 г. по «31» марта 2022 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.

Казанский филиал: г. Казань, ул. Николая Столбова, дом 2

От имени Страховщика:

/Р.И. Ибрагимова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

СТРАХОВОЙ ДОМ

Дата выдачи «26» марта 2021 г.

www.vsk.ru