



1 0 7 0 7 8, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 19. ст. 1. оф. 505А (м. Красные Ворота)

тел./факс: +7(495) 411-21-51, e-mail: glav-eksp@yandex.ru, <https://www.mosekspert.com>

ИНН/КПП: 9709060831/ 770901001, ОГРН: 1207700126875

«Утверждаю»
Генеральный директор ООО ИЦ «Глав-эксперт»

Воронов М.Г.

ОТЧЕТ № 714/21

об оценке рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052.

Заказчик: ОАО «Фототехника-Почтой»
адрес: 107061, город Москва, 2-Я Пугачевская улица, 6.

Исполнитель: ООО Исследовательский Центр Глав-Эксперт
адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.19, стр.1.

Договор: №714/21 от 07 июля 2021 г.

Дата проведения оценки (дата оценки): 13 июля 2021 г.

Дата составления отчета: 13 июля 2021 г.

Москва, 2021

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

ОАО «Фототехника-Почтой»
В лице конкурсного управляющего
Бунник Е.И.

Уважаемая Екатерина Игоревна!

Оценщик ООО Исследовательский Центр Глав-Эксперт на основании заключенного договора на оказание услуг по оценке № 714/21 от 07 июля 2021 г. произвел расчет рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052.

Оценка объекта произведена по состоянию на 13 июля 2021 г.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности:

▪ Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

▪ Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России №297, №298 и №299 от 20 мая 2015 г. соответственно и ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 г.,

▪ Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «ФСО» (в действующей редакции).

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общая площадь 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052	397 729 000 (Триста девяносто семь миллионов семьсот двадцать девять тысяч) рублей

ООО Исследовательский Центр Глав-Эксперт при заключении договора на проведение оценки и в период проведения оценки не имело имущественный интерес к объекту оценки и (или) не являлось аффилированным лицом заказчика.

В соответствии со ст.12 ФЗ-135 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты.

Результат оценки величины рыночной стоимости объекта оценки отражена без указания информации о НДС, поскольку величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки должна являться единой величиной.

Информация о величине НДС в итоговых результатах оценки рыночной стоимости имущества является избыточной в части: (а) сути категории «рыночная стоимость», определение которой приведено в ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) и (б) распространения на нее требований ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» об имущественной ответственности оценщиков.

Генеральный директор ООО ИЦ «Глав-эксперт»

М.Г. Воронов

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ	6
2.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
2.2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	6
2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ	9
4.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	11
5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	11
5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
5.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	11
5.6. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР, ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА И ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ... 16	
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	18
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	18
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	22
8.3. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ	23
8.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИМ ФАКТОРАМ ВЛИЯЮЩИМ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ.....	32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
9.1. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	44

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

9.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	45
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)	47
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	62
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	68
11. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ	139
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ	142
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	186

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором № 714/21 от 07 июля 2021 г., Заказчик поручает, а Оценщик производит независимую профессиональную оценку рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052.

Оценка проводится на основании задания на оценку, приведенного ниже.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое здание, общая площадь 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Объект оценки не имеет частей
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей	См. глава 6.1. Описание объекта оценки
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объектов оценки	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок под зданием
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объектов оценки	Не зарегистрировано. В соответствии с п. 7 ФСО-7 «оценка объектов производится исходя из предположения об отсутствии таких прав и ограничений (обременений)».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 13 июля 2021 года.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для совершения сделки купли-продажи. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для других целей.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	13 июля 2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, не указанных в отчете; Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объектам оценки; Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

2. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

2.1. Применяемые стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 (далее – ФСО-1);
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298 (далее – ФСО-2);
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 (далее – ФСО-3);
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г № 611 (далее – ФСО-7);
5. Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «ФСО» (в действующей редакции).

2.2. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете – рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости используются следующие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №256;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №255;
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

2.3. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости

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

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являющиеся обязательные для применения субъектами оценочной деятельности ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

1. ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

2. ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
3. ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки и подходы к оценке недвижимого имущества.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

3. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, если на момент оценки не были предоставлены правоустанавливающие документы и описание выполняется со слов Заказчика, либо предоставленные документы являются «устаревшими», т.е. имеются обновленные варианты данных документов, либо они не заверены надлежащим образом. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов, специально не оговоренных в Отчете, влияющих на стоимость Объекта оценки. Объект оценки рассматривается лишь с учетом тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в отчете.
4. При возникновении дополнительных допущений в рамках применения того или иного метода расчета указание на него и его обоснование будут проведены в рамках соответствующего подхода.
5. Мнение Оценщика относительно стоимости Объектов оценки, носящей в свою очередь вероятностный характер, действительно только на дату оценки.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
7. Стоимость, указанная в отчете, относится ко всем объектам в целом и не может быть разбита на составные части (если это не сделано непосредственно в отчете), в соответствии с какой-либо разбивкой и быть использована не в полном объеме.
8. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.
10. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

ФИО Заказчика оценки	ОАО «Фототехника-Почтой»
ОГРН	1057749217294
Дата регистрации	24 ноября 2005 г.
ИНН/КПП	7733556680 / 771801001
Юридический адрес	107061, город Москва, 2-Я Пугачевская улица, 6
Конкурсный управляющий	Буник Екатерина Игоревна

4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет

Таблица 4. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Ф. И. О.	Оленич Артем Григорьевич
Образование	Высшее. НГУ ВПО «Российский новый университет». Г. Москва. Выдан 23.02.2013г. Присуждена квалификация: информатик – экономист по специальности (прикладная информатика в экономике).
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	Диплом № 772400404874 о профессиональной переподготовке, НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 06.02.2015 года.
Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000024-007 на основании протокола от 24.03.2014г. №006/14 единого квалификационного экзамена, проведенного Автономной некоммерческой образовательной организацией высшего профессионального образования «Институт экономики и антикризисного управления». Г. Москва. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению – оценка недвижимого имущества №019030-1 от 11.05.2021г.
Страховой полис	Страховой полис сроком действия с 01.06.2021г. до 31.05.2022г. (включительно) обязательного страхования ответственности оценщиков, выданный АО «АльфаСтрахование». Лимит ответственности 3 000 000 руб.
СРО	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»)
СНИЛС	143-841-011 36
ИНН	682969231025
Опыт работы в области оценочной деятельности и экспертной деятельности	С 2012 года.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование	ООО Исследовательский Центр Глав-Эксперт
Юридический адрес	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.19, стр.1.
Фактический адрес	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.19, стр.1.
Телефон/факс	+7 (495) 411-21-51
ОГРН	1,2077E+12
Дата присвоения ОГРН	19.03.2020 г.
ИНН	9709060831
КПП	770901001
Генеральный директор	Воронов Максим Геннадьевич
Страховой полис	Полис страхования ответственности № 922/1889940355 на сумму 5 000 000 рублей, действителен до 13.01.2022 г., САО «РЕСО-Гарантия»

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Таблица 6. Сведения о независимости

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</p>	<p>Настоящим ООО Исследовательский центр «Глав-эксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>ООО Исследовательский центр «Глав-эксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика:</p>	<p>Настоящим оценщик Оленич Артем Григорьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Оленич Артем Григорьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Оленич Артем Григорьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Оценка проведена указанным в отчете специалистом-оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценки объектов оценки

Основанием для проведения оценки объектов оценки является Договор № 714/21 от 07 июля 2021 г.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 7. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание, общая площадь 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052.
---------------	---

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

Таблица 8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое здание, общая площадь 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052	-	307 366 000	282 715 601

5.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная объектов оценки, по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

Таблица 9. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общая площадь 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052	397 729 000 (Триста девяносто семь миллионов семьсот двадцать девять тысяч) рублей

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для других целей.

5.6. Порядковый номер, дата составления отчета и дата проведения осмотра объектов оценки

Таблица 10. Порядковый номер, дата составления отчета и дата проведения осмотра объектов оценки

Порядковый номер отчета	Отчет об оценке № 714/21
Дата составления отчета об оценке	13 июля 2021 г.
Дата осмотра	07 июля 2021 г.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Краткое описание расположения объекта оценки.

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Преображенское — район в Восточном административном округе города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Название дано в честь села Преображенское, где была резиденция Алексея Михайловича и Петра I.

Численность населения района (2021) составляет 91 151 чел.

6.1. Описание объекта оценки

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кад. №77:03:0003016:1052

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес	г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, вл. 6
Округ	ВАО
Район	Преображенское
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала
Сведения о физических свойствах объекта	
Кадастровый номер объекта	77:03:0003016:1052
Площадь объекта оценки, кв. м	1571,2 кв. м, в том числе подвал 489,4 кв. м
Площадь застройки, кв. м	751,4
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Офисное
Год ввода (постройки) здания, в котором находится объект оценки	1985 (капремонт в 2018 г.)
Этажность здания	3+ подвал
Назначение здания	нежилое
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Состояние объекта	хорошее
Тип и состояние отделки	улучшенная качественная отделка, состояние - хорошее
Сведения об имущественных правах	
Вид права	Собственность
Субъект права	ЗАО «АВП ИНВЕСТ» ИНН 7733108512 ООО «Фототехника-почтой» ИНН 7707212027, ОГРН 1027739568955 ОАО «Фототехника-почтой» ИНН 7733556680, ОГРН 1057749217294 ООО «Компания Брик» ИНН 7724888182, ОГРН 1137746781260 ООО «С-Фото» ИНН 7702718726, ОГРН 1097746687873 Фесюк Анна Александровна Клейнер Сергей Сергеевич, паспорт серия 45 11 №299183, выдан 04.07.2011 г.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Наименование показателя	Значение показателя
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	отсутствуют

Таблица 12. Количественные и качественные характеристики объекта оценки с кад. №77:03:0003016:86

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес	г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, вл. 6
Кадастровый номер	77:03:0003016:86
Общая площадь, кв. м	2347, в том числе площадь застройки здания 751,4 кв. м
Категории земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Эксплуатация административного здания и прилегающей территории
Сведения о текущем использовании	На участке расположено нежилое здание офисного назначения общей площадью 1571,2 кв. м
Коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Балансовая стоимость, руб.	Данные о балансовой стоимости не предоставлены
Сведения об износе, устареваниях	Ввиду специфики физических свойств, земельные участки не подвержены износу и устареваниям.
Сведения об имущественных правах	
Вид права	Собственность публично-правовых образований
Субъекты права (собственник)	Департамент земельных ресурсов г. Москвы
Сведения о субъекте права (собственник)	ИНН: 7705031674, КПП: 770301001, г. Москва, ул. Бахрушина, 20
Вид права	Право долгосрочной аренды
Субъекты права (арендатор)	Фесюк Анна Александровна; Клейнер Сергей Сергеевич, паспорт серия 45 11 №299183, выдан 04.07.2011 г.

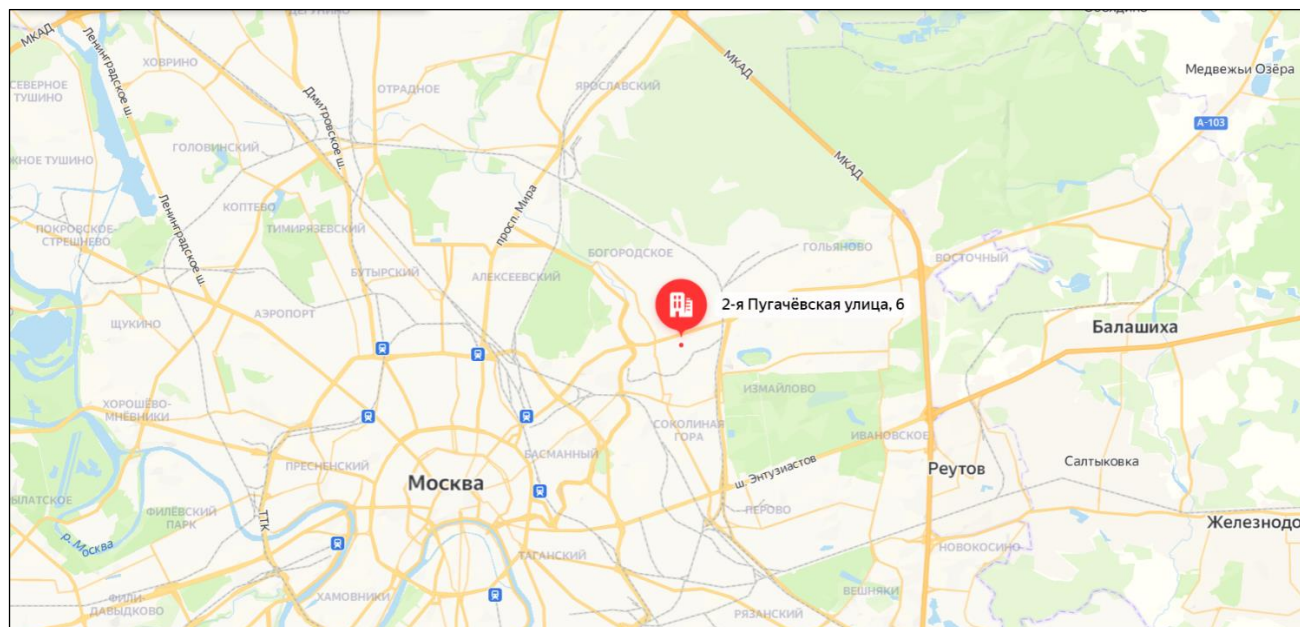


Рис. 6.1. – Геоинформационная карта с указанием расположения Объекта оценки (источник: <https://yandex.ru/maps/>)

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

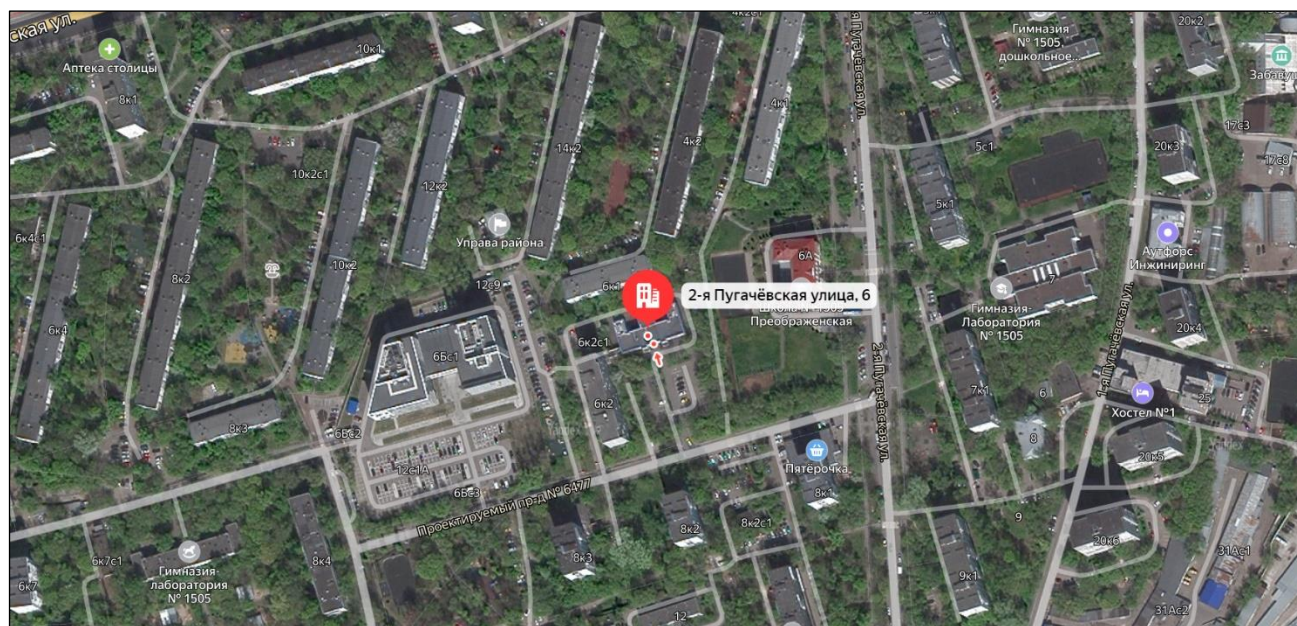


Рис. 6.2. – Геоинформационная карта с указанием расположения Объекта оценки
(источник: <https://yandex.ru/maps/>)

ОКС 77:03:0003016:1052

Здание 77:03:0003016:1052
Москва, ул. 2-я Пугачёвская улица, д. 6
Здание
[План ОКС](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:03:0003016:1052
Кадастровый квартал:	77:03:0003016
Адрес:	Москва, ул. 2-я Пугачёвская улица, д. 6
Наименование:	Здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	1 571,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-

Рис. 6.3. – Информация о здании на публичной кадастровой карте Росреестра
(источник: <https://pkk.rosreestr.ru>)

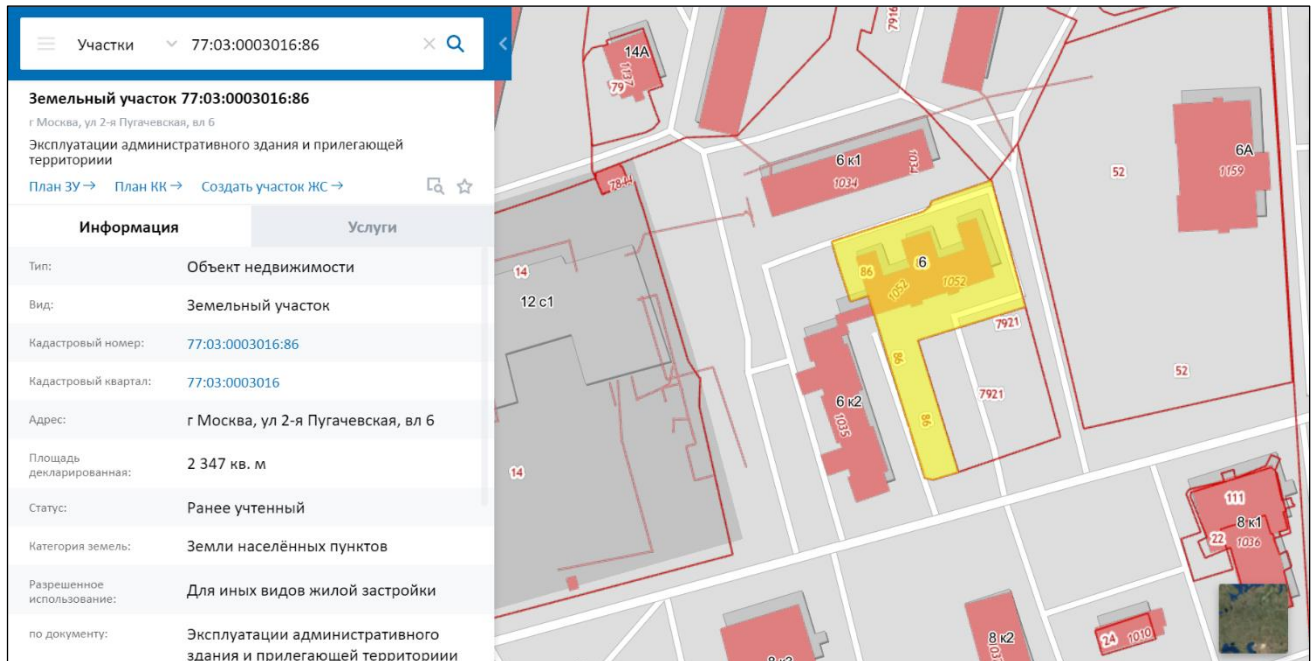


Рис. 6.4. – Информация о земельном участке на публичной кадастровой карте Росреестра (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>)

6.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 13. Перечень документов, предоставленные Заказчиком оценки

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
Юридическая документация	
1	Выписка из единого государственного реестра о переходе прав на нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0003016:1052, № КУВИ-002/2020-15672245 от 26.08.2020 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости прав на земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003016:86, № 77/100/357/2019-5358 от 07.11.2019 г.
Техническая и иная документация	
2	Технический паспорт нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0003016:1052 по состоянию на 24.08.2018 г.
3	Экспликация к поэтажному плану здания
4	Поэтажные планы здания
Сведения о балансовой стоимости	
5	Не предоставлены

Достоверность информации подтверждена обязательным заверением предоставленной документации уполномоченным на то лицом (согласно ст. 12 ФСО-3). Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении 5.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Объект оценки - нежилое здание, общая площадь 1571,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый номер: 77:03:0003016:1052.

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли, как свободной, выполняется в следующих случаях:

- при необходимости отдельной оценки земельного участка;
- при выборе объектов для сравнительного подхода.

Объект оценки расположен на территории района Преображенский, ВАО г. Москвы. Ближайшее окружение объектов оценки представлено объектами недвижимости жилого и офисно-торгового назначения. Разрешенное использование земельного участка под объектом оценки: эксплуатация административного здания и прилегающей территории.

На основании разрешенного использования земельного участка, типичного ближайшего окружения и принимая во внимание текущую застройку участка, оценщик пришел к выводу, что НЭИ земельного участка является использование его под размещение офисных объектов.

Анализ участка с имеющейся застройкой

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельных участков с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования рассматриваемого земельного участка с улучшениями производится в следующем порядке:

- Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

- Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность.

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемого объекта.

Как было сказано выше, при рассмотрении вопроса о наиболее эффективном использовании земельных участков с улучшениями необходимо учитывать следующие критерии:

Законодательно разрешенное использование. Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому его использование в качестве зданий и помещений для проживания людей не соответствует критерию законодательной разрешенности.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Физически осуществимое использование. Объемно-планировочные характеристики и возможность оснащения инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты законодательно разрешенного использования оцениваемого объекта недвижимости в качестве нежилого.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование. Среди всех физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования земельных участков с улучшениями следует отобрать такие, которые обеспечивают положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. являются финансово возможными.

Учитывая расположение объекта оценки, ближайшее окружение, состояние, конструктивные особенности и текущее использование оцениваемого объекта, Оценщик считает, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве офисного здания, земельный участок – под объекты офисного назначения.

Вывод. Наиболее эффективным использованием нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0003016:1052 является использование его в качестве здания офисного назначения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В настоящее время внутренняя политическая ситуация в России остается стабильной, что характеризуется устойчивостью федеральной и региональной ветвей власти. Однако не исключается возможность роста социальной напряженности в случае продолжительного действия эпидемиологических факторов и пролонгирования ограничительных мер. Согласно докладу «Новый спектр политических настроений в российском обществе в 2020 году»¹, подготовленного независимыми социологами из «Группы Белановского», социологи пришли к следующим основным выводам:

- падает вера россиян в способность как федеральных, так и региональных властей эффективно справляться со вспышкой коронавируса, возрос уровень стресса;
- тренд на усиление негативного отношения к федеральной власти, который начал формироваться в 2011 году и вновь возник после «крымского перерыва» в 2018 году, был резко усилен пандемией коронавируса.

Анализ влияния социально-экономической обстановки в РФ в 1-м квартале 2021 г.² на рынок оцениваемых объектов

Таблица 14. Основные социально-экономические показатели в РФ в январе-марте 2021г.

	Март 2021 г.	В % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.	Справочно		
		марту 2020 г.	февралю 2021 г.		март 2020 г. в % к марту 2019 г.	февралю 2020 г.	I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Индекс промышленного производства		101,1	112,2	98,7	102,2	107,4	102,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	319,2	100,1	143,6	100,4	103,0	144,3	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,1	103,9	110,1	100,4	93,2	105,4	96,1
в том числе железнодорожного транспорта	227,0	105,5	115,9	102,0	92,9	108,9	95,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3052,8	96,6	109,2	98,4	106,9	111,4	104,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	848,3	101,4	104,2	95,7	93,7	97,0	98,1
Индекс потребительских цен		105,8	100,7	105,6	102,5	100,6	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,0	103,6	111,1	96,8	98,7	98,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,1 ³⁾	116,4	95,6	121,4	99,1	101,8	95,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,7 ³⁾	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.	88,8	99,6	91,8

3) Предварительные данные.

¹ Сайт независимой исследовательской группы, статья «Новый спектр политических настроений в российском обществе в 2020 г.» - <http://sbelan.ru/Research-Presentations/NOVYJ-SPEKTR-POLITICHESKIH-NASTROENIJ-V-ROSSIJSKOM-OBSHHESTVE-V-2020-g.pdf?fbclid=IwAR1TRwZK0RuOZxfol1NLgtWuJ90cUPDpVu24hNXo6WjwXjxFOLty3zWkpH4>

² Сайт Федеральной службы государственной статистики - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/5i6bShA4/oper-03-21.pdf>

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Индекс промышленного производства в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I квартале 2021 г. - 98,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 319,2 млрд. рублей, в I квартале 2021 г. - 714,6 млрд. рублей. На 1 апреля 2021 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 14 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 224 тыс. гектаров (в 5,6 раза меньше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 172 тыс. гектаров (в 4,5 раза меньше). На конец марта 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,4 млн. голов (на 1,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн. (на 1,2% меньше), свиней - 26,3 млн. (на 0,7% больше), овец и коз - 22,4 млн. голов (на 3,4% меньше), птицы - 541,6 млн. (на 1,3% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,2% поголовья крупного рогатого скота, 8,9% свиней, 46,6% овец и коз (на конец марта 2020г. - соответственно 41,0%, 9,8%, 46,3%). В I квартале 2021 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,5 млн. тонн, молока - 6,9 млн. тонн, яиц - 10,4 млрд. штук.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2021 г. составил 649,2 млрд. рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 1588,4 млрд. рублей, или 100,2%. В марте 2021 г. возведено 622 многоквартирных дома. Населением построено 27,7 тыс. жилых домов. Всего построено 82,4 тыс. новых квартир. В I квартале 2021 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 72,2 тыс. жилых домов. Всего построено 228,0 тыс. новых квартир.

В I квартале 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1367,2 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 634,7 млрд., автомобильного - 62,5 млрд., морского - 8,5 млрд., внутреннего водного - 6,2 млрд., воздушного - 2,0 млрд., трубопроводного - 653,2 млрд. тонно-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 3052,8 млрд. рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 8646,0 млрд. рублей, или 98,4%. В марте 2021 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в марте 2020 г. - 95,3% и 4,7% соответственно).

В марте 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 848,3 млрд. рублей, что составило 101,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2021 г. - на 2446,9 млрд. рублей, или 95,7%.

В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%. В марте 2021 г. рост потребительских цен на 1,0% и более зафиксирован в 8 субъектах Российской Федерации. В наибольшей степени - в Республике Северная Осетия-Алания (на 1,5%) и Кабардино-Балкарской Республике (на 1,3%) в связи с удорожанием продовольственных товаров на 2,9% и 2,2% соответственно. В Москве цены за месяц выросли на 0,5%, в Санкт-Петербурге - на 0,7% (с начала года - прирост цен составил 2,1% и 2,3% соответственно). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 101,9% (в марте 2020 г. - 100,5%, с начала года - 100,8%). В марте 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,8% (в марте 2020 г. - на 1,0%). Цены на непродовольственные товары в марте 2021 г. выросли на 0,7% (в марте 2020 г.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

- на 0,5%). Цены и тарифы на услуги в марте 2021 г. увеличились на 0,4% (в марте 2020 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2021 г. составила 17599,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,9% (с начала года - на 2,1%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2021 г. составила 51229 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,8%.

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. В феврале 2021 г. в общей численности занятого населения 32,4 млн. человек, или 45,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2021 г. составило 33,8 млн. человек и было больше, чем в феврале 2020 г., на 241 тыс. человек, или на 0,7%. В марте 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,1 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в марте 2021 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 1,7 млн. человек, в том числе 0,9 млн. человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 марта 2021 г. составила 146,0 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 156,9 тыс. человек, или на 0,11% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 54,1 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 14,6% компенсировал естественную убыль населения. В январе-феврале 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 78 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах). В целом по стране в январе-феврале 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,9 раза (в январе-феврале 2020 г. - в 1,4 раза), в 68 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,6 раза.

Инфляция³

В феврале 2021г. потребительские цены выросли на 0,78% м/м после 0,67% м/м в январе. Темп роста цен с исключением сезонного фактора ускорился до 0,56% м/м SA1 (0,37% м/м SA месяцем ранее). Инфляция в годовом выражении в феврале продолжила ускоряться до 5,7% г/г после 5,2% г/г в январе, в том числе на фоне относительно низкой базы прошлого года. Монетарная инфляция–показатель, очищенный от волатильных компонентов, –в феврале ускорился до 5,0% м/м SAAR3 (4,1% м/м SAAR в январе). Основной вклад в ускорение темпов инфляции в феврале внесла продовольственная инфляция, которая ускорилась до 1,2% м/м с 1,0% м/м в январе, с исключением сезонного фактора –до 0,75% м/м SAс0,38% м/м SA месяцем ранее. Повышательное давление на динамику цен оказало ускорение роста цен на плодоовощную продукцию до 5,6% м/м (с 4,8% м/м в январе). Вместе с тем ценовая динамика за январь–февраль в целом соответствует уровню последних двух лет. При этом по отдельным товарам в отчетном месяце сохранились повышенные темпы

³ Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации - <https://www.economy.gov.ru/material/file/84bf4c9de09de1b72f379243a410d270/20210305.pdf>

роста цен (картофель, морковь, огурцы). Реализация принятых Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен, способствовало улучшению ценовой ситуации несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO)ООН в феврале увеличился на 2,4% м/м в долларовом выражении (4,4 % м/м в январе), обновив локальный максимум по уровню с августа 2014 года. Мировые цены на сахар увеличились на 6,4% м/м (8,1% м/м в январе), на масла – на 6,2% м/м (5,8% м/м), на зерновые – на 1,2% м/м (7,1% м/м соответственно).

Вместе с тем в феврале продолжилось снижение внутренних цен на сахар (-0,8 % м/м после -1,6% м/м в январе), замедлился рост цен на муку (до 0,4% м/м с 1,4% м/м в январе). Рост цен на масло подсолнечное сохраняется на умеренном уровне (+0,2% м/м после + 0,1% м/м месяцем ранее). В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,6% м/м после 0,5% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,46% м/м SA в январе. Значимый вклад в повышенный рост цен внесла динамика цен на подакцизную продукцию: продолжающееся удорожание бензина (+0,9% против +1,0% в январе) и ускорение роста цен на табачную продукцию (1,7% и 0,9% соответственно). Также вклад в ускорение инфляции внесли более высокие темпы роста цен на строительные материалы и мебель. При этом в отчетном месяце продолжил замедляться рост цен на отдельные товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили), на телерадиотовары цены стабилизировались, а на электро-и бытовые приборы возобновилось снижение цен. В секторе услуг темп роста цен сохранился на уровне предыдущих двух месяцев (0,4% м/м), с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,31% м/м SA с 0,25% м/м SA в январе. В условиях возросшего спроса на фоне снятия ограничений ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма (Турция, ОАЭ) и услуги воздушного транспорта, продолжился повышенный рост цен на услуги гостиниц, услуги культуры. При этом на санаторно-курортные и экскурсионные услуги рост цен замедлился. По оценке Минэкономразвития России, по итогам марта ожидается замедление инфляции в помесечном выражении до 0,5–0,6% м/м. В годовом выражении инфляция сохранится на уровне, близком к текущему. По оценке Минэкономразвития России, в марте будет пройден пик годовой инфляции, после чего ее темпы начнут постепенно снижаться.

Анализ влияния социально-экономической обстановки г. Москве на 01 апреля 2021 года⁴ на рынок оцениваемых объектов

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12636,3 тыс. человек.

Миграционное снижение в январе-феврале 2021 года – 586 человек. (Справочно: январь-февраль 2020 года миграционное снижение – 2 783 человек)

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь – март 2021 г. составила 7355,9 тыс. человек, в их числе 7129,5 тыс. человек или 96,9% были заняты в экономике и 226,5 тыс. человек (3,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу марта 2021 г. составила 73123 человека, из них 54702 человека имели статус безработного, из них 34334 человека получали пособие по безработице.

На конец марта 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,7% от численности рабочей силы.

⁴ <https://mtuf.ru/upload/iblock/1a4/1a4f41adbf3ce7403a5011303be7158e.pdf>

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

На конец марта 2021 г. признано безработными 8136 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 667 человек или в 1,1 раза). Численность трудоустроенных безработных в марте 2021 г. увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2561 человек и составила 9768 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в марте 2021 года к февралю 2021 года составил 89,2%. (Справочно: март 2020 года к февралю 2020 года – 103,8).

В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги 100,2%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2021 год постановлением Правительства Москвы от 19 января 2021 г. № 11-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 029 рублей, для трудоспособного населения – 20 589 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019- 2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. – 20 589 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2021 г., по оперативным данным составила 104451,0 рубля и увеличилась по сравнению с февралем 2020 г. на 12,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2021 г. составила 107,3% к уровню февраля 2020 г.

На 1 февраля 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 59176,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 1712,7 млрд. рублей или 2,9% от общей суммы задолженности (на 1 февраля 2020 г. – 3,8%, на 1 января 2021 года – 3,4%).

Кредиторская задолженность на 1 февраля 2021 г. составила 23987,7 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1665,5 млрд. рублей или 6,9% (на 1 февраля 2020 г. – 8,3%, на 1 января 2021 г. – 6,7%).

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2021 г. составила 24235,7 млрд. рублей, из неё просроченная – 1009,6 млрд. рублей или 4,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2020 г. – 4,4%, на 1 января 2021 г. – 3,5%).

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 апреля 2021 г. составила 46,8 млн. рублей и по сравнению с 1 марта 2021 г. увеличилась на 6,9 млн. рублей (17,3%).

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок торгово-офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок производственно-складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Согласно представленным документам, оцениваемый объект относится к следующему сегменту:

Таблица 15. Сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки

Основные параметры	Значения
Фактическое использование объекта оценки	Офисное
Площадь объекта	1571,2 кв. м
Описание местоположения	Объект расположен в районе с развитой инфраструктурой, в Восточном административном округе, внутри квартала, на удалении от крупных автодорог. Ближайшем окружением являются объекты жилой, социальной и торгово-офисной застройки. Месторасположение объекта является привлекательным для нахождения объектов офисного назначения (тихого офиса), ввиду характерных особенностей ближайшего окружения объекта оценки и расположения относительно автодорог
Основные факторы, влияющие на выбор сегмента	1. Текущее использование: офисное. 2. Территориальное расположение – территория жилой и торгово-офисное застройки 3. Транспортная доступность -удовлетворительная
Сегмент рынка	Здания офисного назначения, расположенные от ТТК до МКАД г. Москвы

8.3. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Исследование цен и арендных ставок офисной, торговой, производственно-складской недвижимости Москвы за 2018, 2019, 2020 гг. Анализ цен и ставок аренды проводился на основании информации, представленной в базе данных программы Realto.

Полученные исходные выборки были тщательным образом обработаны для достижения более высокой степени однородности объектов, для чего из них были исключены следующие записи (объекты недвижимости):

- повторяющиеся записи (дубликаты);
- с отсутствующими необходимыми данными;
- предполагающие передачу несоответствующих прав на объект;
- объекты иного функционального назначения;
- площадью более 5 000 кв. м;
- объекты с экстремальными значениями удельной цены (арендной ставки).

В результате такой обработки и статистического анализа были получены результаты, которые мы представляем в настоящем обзоре.

Участники рынка коммерческой недвижимости традиционно выделяют в нём сегмент офисной, торговой и производственно-складской недвижимости. Поэтому результаты, представленные в настоящем обзоре также разделены на три этих сегмента. Разумеется, на рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены и другие специфические объекты, однако они выставлены на продажу и в аренду не столь массово, чтобы по ним проводить полноценные статистические исследования с получением корректных прикладных показателей.

Исходное сегментирование также принято по данным базы данных Realto, исходя из классификации объектов участниками рынка коммерческой недвижимости, то есть исходное отнесение объектов недвижимости к тому или иному сегменту рынка основывалось на данных агента, разместившего рекламное объявление с объектом недвижимости.

Сегментированные по назначению (сегменту рынка) объекты недвижимости впоследствии были распределены по локальным субрынкам, что позволило представить результаты настоящего обзора в разрезе этих локальных субрынков – экономических зон, внутри которых объекты недвижимости достаточно однородны по цене (ставкам аренды).

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Ценовые зоны были определены нами в границах существующих административных районов Москвы. Это не в полной мере отражает ценовое зонирование в классическом смысле, поскольку даже внутри многих районов, зон можно выделить отдельные подзоны, которые будут между собой иметь качественно различные уровни цен и типовую застройку. Например, для таких районов, как Басманный, Тверской и т.п. территория внутри Бульварного кольца и за пределами Садового кольца будет иметь качественно различные параметры как по типовой застройке, так и по ценовому уровню.

Зонирование в привязке к административным районам Москвы было выполнено в первую очередь для удобства пользования результатами исследования и, таким образом, пользователям не составит труда идентифицировать местоположение своих объектов.

С другой стороны, приведенное в нашем обзоре зонирование выглядит более предпочтительно по сравнению с другими существующими вариантами зонирования, основанными на делении по округам и «кольцам», так как является более подробным и детальным, что при использовании результатов настоящего исследования позволит получать более точные результаты оценки.

Зоны для офисной и торговой недвижимости совпадают между собой и состоят из одного или нескольких близких по местоположению и граничащих между собой районов Москвы, в большинстве своём находящихся в пределах МКАД (см. рис. 1 и рис. 2). В зонирование не вошли районы-эксклавы, расположенные за пределами МКАД: Восточный (ВАО), Внуково (ЗАО), Молжаниновский (САО), Некрасовка (ЮВАО). Количество исходных данных по этим районам оказалось недостаточным для полноценного проведения статистических исследований с получением корректных прикладных показателей. А их географическая удаленность и отличающиеся цены не позволили провести их объединение в зоны с другими районами этого округа.

Если же количество исходных объектов в районе всё-таки было недостаточно для выделения района в отдельную зону, но цены, сложившиеся в таком районе, были близки к ценам соседних районов, то такие соседние районы обобщались в единую ценовую зону.

Зоны для производственно-складской недвижимости были сформированы более укрупненными – в состав каждой зоны входит несколько округов Москвы. Причиной этому стало достаточно малое количество предлагаемых к продаже объектов производственно-складского назначения в каждом районе Москвы, чтобы выявить в этих локациях устойчивые интервалы, средние значения цен на подобную недвижимость. Районы с малым количеством объектов производственно-складского назначения были объединены в более крупные зоны.

Для отдельных локаций Москвы производственно-складские объекты недвижимости не являются типичной недвижимостью и поэтому не представлены в них совсем, либо представлены всего лишь отдельными единицами объектов. Такие локации были исключены из общего информационного полотна рынка производственно-складской недвижимости Москвы. К числу таких локаций были отнесены следующие:

- Центральный административный округ целиком,
- ВАО: район Восточный,
- ЗАО: районы Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Проспект Вернадского, Раменки, Фили-Давыдково, Филевский Парк,
- САО: район Молжаниновский,
- ЮАО: районы Даниловский, Донской,
- ЮВАО: район Некрасовка,
- ЮЗАО: районы Академический, Гагаринский, Ломоносовский, Обручевский, Северное и Южное Бутово.

Зоны для производственно-складской недвижимости представлены на рис. 3.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Далее представлены полученные сводные результаты: графически показаны сформированные зоны, в таблицах представлены средние цены за период 2018-2020 гг. для каждого сегмента недвижимости и стоимостные коэффициенты.

Необходимо отметить, что в соответствии со статистическими данными о распределении удельной цены (арендной ставки) коммерческой недвижимости, которое имеет логарифмически нормальное распределение, в процессе исследования определялась не средняя цена за год для каждой зоны, а наиболее вероятная цена, которую отражает мода. Поэтому далее под термином цена в рамках данного исследования понимается именно наиболее вероятная цена.

Для того, чтобы нивелировать колебания цен за период 2018-2020 гг. по отдельным зонам и получить более точные величины стоимостных коэффициентов, в большей мере отражающих ценность недвижимости в конкретной ценовой зоне, расчет стоимостных коэффициентов был проведен на основе средних цен для каждой зоны за период 2018-2020 гг. Стоимостной коэффициент для каждой зоны представляет собой отношение средней цены за период 2018-2020 гг. в данной зоне к аналогичному показателю базовой зоны. В качестве базовой зоны со стоимостным коэффициентом 1,000 в каждом сегменте недвижимости были определены те зоны, чьи средние цены наиболее близки по своему значению к средней цене по городу в целом:

- для офисной недвижимости – Бутырский район (СВАО), средняя цена за 2018-2020 гг. составила 158 206 руб./кв. м при среднем значении по городу 158 957 руб./кв. м.
- для торговой недвижимости – район Сокольники (ВАО), средняя цена за 2018-2020 гг. составила 190 194 руб./кв. м при среднем значении по городу 190 259 руб./кв. м.
- для производственно-складской недвижимости – зона «Восток-Юг» (ВАО, ЮВАО, ЮАО), средняя цена за 2018-2020 гг. составила 56 216 руб./кв. м при среднем значении по городу 53 800 руб./кв. м.

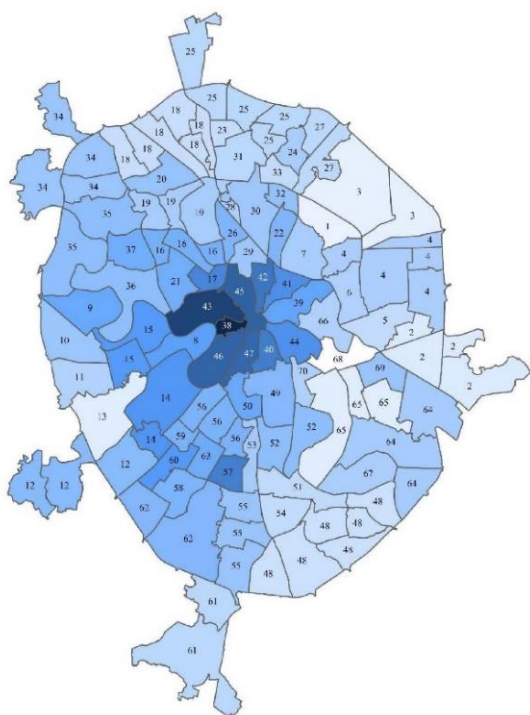


Рисунок 1. Ценовые зоны расположения офисной недвижимости на территории Москвы

Средние цены за 2018-2020 гг. и стоимостные коэффициенты для офисной недвижимости по зонам

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
ВАО		106 113	0,671
1	Богородское	99 388	0,628
2	Вешняки, Косино-Устимский, Новокосино, Повонгарево	106 283	0,672
3	Гольяново, Метрогородок	134 066	0,847
4	Измайлово, Восточное Измайлово, Северное Измайлово, Ивановское, Преображенское	107 363	0,679
5	Перово	101 211	0,649
6	Сokolники Гора	119 455	0,755
7	Сокольники	107 653	0,680
САО		158 554	1,002
16	Аэропорт, Савёловский, Сокол	153 144	0,968
17	Беговой	239 000	1,511
18	Бескудковский, Дмитровский, Восточное Дегуново, Западное Дегуново, Левобережный, Ховрино	164 423	1,039
19	Войковский, Коттево, Птицефабричный	97 239	0,615
20	Головинский	137 572	0,870
21	Хорошевский	209 915	1,327
СВАО		111 865	0,707
34	Кузьмино, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	103 705	0,656
35	Панфиловское-Стрешнево, Стрешнево	96 741	0,612
36	Хорошево-Митянин	140 262	0,887
37	Шуварово	181 413	1,147
ЦАО		263 330	1,664
38	Арбат	346 481	2,190
39	Басманный	219 335	1,389
40	Замоскворечье	267 268	1,689
41	Красносельский	193 189	1,221
42	Мещанский	250 147	1,581
43	Пресненский	417 619	2,640
44	Тверской	219 677	1,389
45	Тверской	263 244	1,664
46	Хамовники	315 253	2,182
47	Юзовская	291 713	1,844
ЮВАО		161 725	1,022
36	Академический, Гигаринский, Колодежский	163 834	1,036
37	Зябливо	162 849	1,029
38	Коптево	187 583	1,186
39	Ломоносовский	178 013	1,125
60	Обручевский	145 796	0,922
61	Северное Бутово, Южное Бутово	86 261	0,545
62	Теплый Стан, Ясенево	179 816	1,080
63	Черемушки	156 851	0,991
ЗАО		154 421	0,976
8	Дорогомилово	246 923	1,561
9	Крылатское	129 892	0,821
10	Кутузово	174 269	1,102
11	Можайский	146 420	0,926
12	Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Новушкино	123 131	0,778
13	Очково-Матвеевское	110 209	0,697
14	Проектный, Вернадский, Рязанский	215 946	1,365
15	Финансовый Парк, Филит, Давыдовское	214 145	1,354
СВАО		142 380	0,906
22	Алексеевский	186 215	1,177
23	Алтуфьевский	96 664	0,611
24	Бабушкинский	83 637	0,525
25	Ваньково, Липово, Северное Медведково, Южное Медведково, Северный	100 719	0,637
26	Бутырский	158 206	1,000
27	Достоевский, Ярославский	107 873	0,682
28	Марфино	88 306	0,558
29	Марьино, Роща	189 511	1,198
30	Останкинский	149 290	0,944
31	Отрадное	132 201	0,836
32	Рестово	89 856	0,568
33	Свиблово	138 885	0,878
ЮАО		152 698	0,965
48	Виршило-Восточное, Виршило-Западное, Братеево, Заблужье, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	171 799	1,086
49	Давыдовский	165 965	1,049
50	Донской	187 349	1,181
51	Москворечье-Сабурово	87 412	0,553
52	Нагатинно-Садовнический, Нагатинский Затон	141 332	0,893
53	Панфиловский	98 568	0,623
54	Центральное	152 698	0,965
55	Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	161 492	1,021
ЮВАО		104 942	0,663
64	Видно-Жулебино, Капоты, Люблино	91 552	0,579
65	Кузьминки, Печатники, Текстильщики	97 172	0,614
66	Лефортово	152 526	0,961
67	Марьино	109 823	0,694
68	Пятое городское	74 339	0,473
69	Рязанский	130 403	0,824
70	Южнокосовский	108 733	0,687
Итого по зонам		158 957	

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

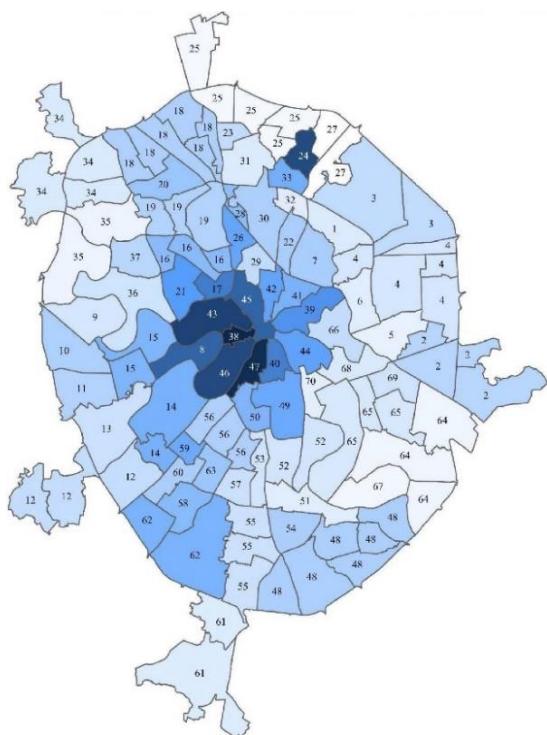


Рисунок 2. Ценовые зоны расположения торговой недвижимости на территории Москвы

Средние цены за 2018-2020 гг. и стоимостные коэффициенты для торговой недвижимости по зонам

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
1	БАО	153 954	0,809
2	Беговое	142 931	0,752
3	Вешняки, Косково-Угломский, Новокосино, Новогиреево	176 980	0,931
4	Гольяново, Метрогородок	167 298	0,880
5	Измайлово, Восточное Измайлово, Северное Измайлово, Ивановское, Преображенское	150 160	0,790
6	Перово	132 275	0,695
7	Сokolники	138 723	0,729
8	САО	204 079	1,073
9	Аэропорт, Свиблово, Сокол	219 235	1,153
10	Беговой	309 320	1,626
11	Восточный, Давыдовский, Восточное Дегуново, Западное Дегуново, Левобережный, Ховрино	184 418	0,970
12	Войковский, Котлово, Гавриловский	180 957	0,951
13	Головинский	202 833	1,066
14	Хорошевский	256 100	1,399
15	СЗАО	148 963	0,783
16	Курьяно, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	145 578	0,765
17	Павловское-Стрешнево, Строгино	128 394	0,675
18	Хорошево-Митяевский	155 093	0,815
19	Щукино	174 725	0,919
20	ЦАО	308 587	1,622
21	Арбат	423 991	2,229
22	Басманный	279 573	1,476
23	Замоскворечье	305 730	1,607
24	Красносельский	233 396	1,227
25	Мещанский	254 776	1,340
26	Пресненский	390 469	2,053
27	Тверской	257 295	1,353
28	Городской	343 536	1,806
29	Хамовники	377 523	1,985
30	Якиманка	416 537	2,190
31	ЮВАО	185 079	0,973
32	Алдейский, Гагаринский, Косково	184 447	0,970
33	Зябливо	159 553	0,839
34	Коньково	220 302	1,158
35	Ломоносовский	244 282	1,284
36	Обручевский	187 962	0,988
37	Северное Бутово, Южное Бутово	142 102	0,747
38	Технический, Ясенево	232 111	1,220
39	Черемушки	201 445	1,059
40	ЗАО	193 055	1,015
41	Дорогомилово	344 789	1,813
42	Крылатское	150 037	0,789
43	Кузьмино	185 414	0,975
44	Можайский	180 765	0,950
45	Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарево-Николово	163 816	0,861
46	Очаково-Матвеевское	160 112	0,842
47	Просторный, Рязанский	235 202	1,237
48	Филинский Парк, Фили-Давыдовское	227 599	1,197
49	СВАО	164 334	0,864
50	Алешинский	188 193	0,989
51	Алтуфьевский	165 133	0,868
52	Бабушкинский	377 323	1,981
53	Ваньково, Лианозово, Северное Медведково, Южное Медведково, Северный	120 319	0,633
54	Бутырский	252 161	1,326
55	Лосиноостровский, Ярославский	110 981	0,581
56	Мякининский	213 278	1,121
57	Марьино	167 903	0,883
58	Марьино	186 121	0,979
59	Отрадное	143 933	0,752
60	Ростово	138 284	0,727
61	Свиблово	239 128	1,257
62	ЮАО	190 753	1,003
63	Варшавское, Восточное, Барановское, Западное, Пратеево, Зябликово, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	187 220	0,984
64	Давыдовский	247 613	1,302
65	Донской	227 992	1,199
66	Москворечье-Сабурово	138 398	0,728
67	Нагатинно-Садовнический, Нагатинский Затон	151 192	0,795
68	Нагатино	151 052	0,799
69	Партизанский	187 827	0,988
70	Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	158 565	0,834
71	ЮВАО	135 335	0,712
72	Видное-Жулебино, Капотня, Люблино	125 253	0,659
73	Кузьминки, Печатники, Текстильный	148 240	0,779
74	Лефортово	164 507	0,865
75	Мякининский	123 111	0,647
76	Нижнегородский	145 254	0,764
77	Рязанский	154 609	0,813
78	Южнокольцовый	135 267	0,711
79	Итого по зонам	190 259	

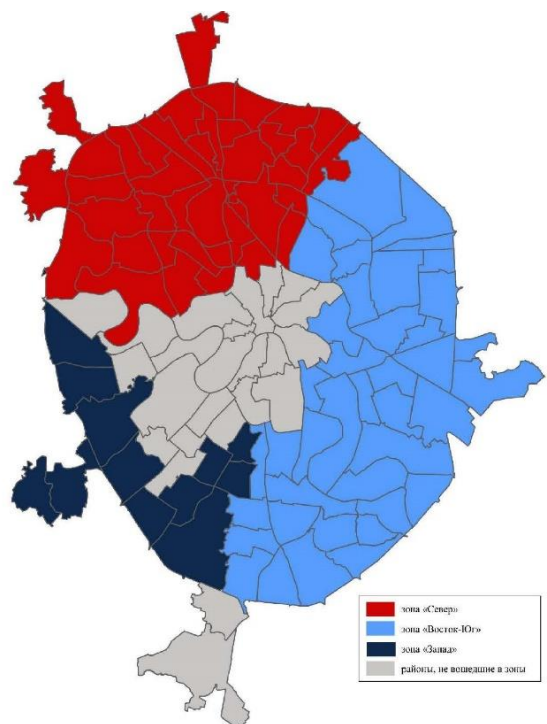


Рисунок 3. Ценовые зоны расположения производственно-складской недвижимости на территории Москвы

Средние цены за 2018-2020 гг. и стоимостные коэффициенты для производственно-складской недвижимости по зонам

Зона	Округ	Районы	Цена, руб./кв.м	Стоимостной коэффициент
«Север»	СВАО, САО, СЗАО	без учета района Можайкинский	47 564	0,846
«Восток-Юг»	БАО, ЮВАО, ЮАО	без учета районов: Восточный, Давыдовский, Донской, Нагатино	56 216	1,000
«Запад»	ЗАО, ЮЗАО	без учета районов: Бутово, Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Пр. Вернадского, Рязанский, Фили-Давыдовское, Филинский Парк, Алешинский, Гагаринский, Ломоносовский, Обручевский	65 549	1,166
Итого по зонам			53 800	

Итоговые результаты анализа цен (арендных ставок), интервалов цен (арендных ставок) по выделенным зонам для объектов недвижимости офисного, торгового, производственно-складского назначения за 2018, 2019, 2020 гг. представлены в Приложении, в таблицах 7 - 12.

Представленные результаты можно использовать для корректировок на местоположение в пределах города при проведении оценки рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости Москвы на 2018, 2019, 2020 гг.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Для выявления глобальных тенденций на рынках коммерческой недвижимости предпочтительнее анализировать тенденции внутри тех локаций, в состав которых входит как можно большее число объектов. Поэтому тенденции, существовавшие в течение 2018-2020 гг., наиболее наглядно проявляются при анализе цен (арендных ставок) в разрезе округов или для Москвы в целом.

Офисные объекты

Таблица 16. Цены объектов офисной недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по округам

Округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Цена, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2019 г. к 2018 г.	2020 г. к 2019 г.	2020 г. к 2018 г.
ВАО	332	493	510	5%	5%	4%	107 283	102 318	108 737	106 113	-5%	+6%	+1%
ЗАО	706	1 090	1 207	10%	11%	10%	143 598	156 238	163 428	154 421	+9%	+5%	+14%
САО	716	886	1 130	10%	9%	10%	147 291	158 472	169 900	158 554	+8%	+7%	+15%
СВАО	806	954	823	12%	10%	7%	141 051	146 696	139 391	142 380	+4%	-5%	-1%
СЗАО	213	257	295	3%	3%	3%	107 559	109 211	118 825	111 865	+2%	+9%	+10%
ЦАО	2 442	3 580	4 886	36%	37%	42%	249 090	263 373	277 527	263 330	+6%	+5%	+11%
ЮАО	827	1 297	1 408	12%	13%	12%	151 494	147 586	159 012	152 698	-3%	+8%	+5%
ЮВАО	302	427	482	4%	4%	4%	106 604	101 557	106 667	104 942	-5%	+5%	+0%
ЮЗАО	521	802	794	8%	8%	7%	160 814	162 729	161 633	161 725	+1%	-1%	+1%
Итого по городу	6 865	9 786	11 535	100%	100%	100%	152 340	155 991	168 540	158 957	+2%	+8%	+11%

В секторе продаж средняя цена офисных помещений по Москве в 2019 г. выросла до 155 991 руб./кв. м от 152 340 руб./кв. м в 2018 г. (прирост 2%). В 2020 г. средняя цена офисов составила уже 168 540 руб./кв. м (прирост к показателю 2019 г. составил 8%, к показателю 2018 г. – 11%).

В 2018-2019 гг. наиболее высокие цены офисной недвижимости были в ЦАО (249 090 и 263 373 руб./кв. м соответственно), ЮЗАО (160 814 и 162 729 руб./кв. м), ЮАО (151 494 и 147 586 руб./кв. м), САО (147 291 и 158 472 руб./кв. м). В 2020 г. акцент в группе самых дорогих округов сместился в пользу ЦАО (277 527 руб./кв. м), САО (169 900 руб./кв. м) и ЗАО (163 428 руб./кв. м).

Таблица 17. Арендные ставки по офисной недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по округам

Округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Арендная ставка в год, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2019 г. к 2018 г.	2020 г. к 2019 г.	2020 г. к 2018 г.
ВАО	1 212	888	843	7%	7%	7%	10 581	10 691	11 063	10 778	+1%	+3%	+5%
ЗАО	962	899	729	6%	7%	6%	13 754	13 402	14 637	13 931	-3%	+9%	+6%
САО	1 432	1 191	1 103	9%	9%	9%	14 109	14 785	14 453	14 449	+5%	-2%	+2%
СВАО	1 450	1 187	980	9%	9%	8%	12 371	12 450	12 993	12 605	+1%	+4%	+5%
СЗАО	576	385	405	3%	3%	3%	13 607	14 099	14 609	14 105	+4%	+4%	+7%
ЦАО	6 461	5 489	4 839	39%	41%	40%	19 739	20 582	20 856	20 392	+4%	+1%	+6%
ЮАО	2 055	1 587	1 483	12%	12%	12%	14 115	13 171	14 657	13 981	-7%	+11%	+4%
ЮВАО	1 320	1 050	924	8%	8%	8%	10 710	9 401	9 215	9 775	-12%	-2%	-14%
ЮЗАО	1 132	870	866	7%	6%	7%	15 441	15 228	15 504	15 391	-1%	+2%	+0%
Итого по городу	16 600	13 546	12 172	100%	100%	100%	14 436	14 330	14 766	14 511	-1%	+3%	+2%

Арендные ставки на офисные помещения в течение 2018-2020 гг. также оставались стабильными: 14 436 руб./кв. м/год в 2018 г., 14 330 руб./кв. м/год в 2019 г. (снижение к прошлому году 1%), 14 766 руб./кв. м/год в 2020 г. (прирост к прошлому году 3%).

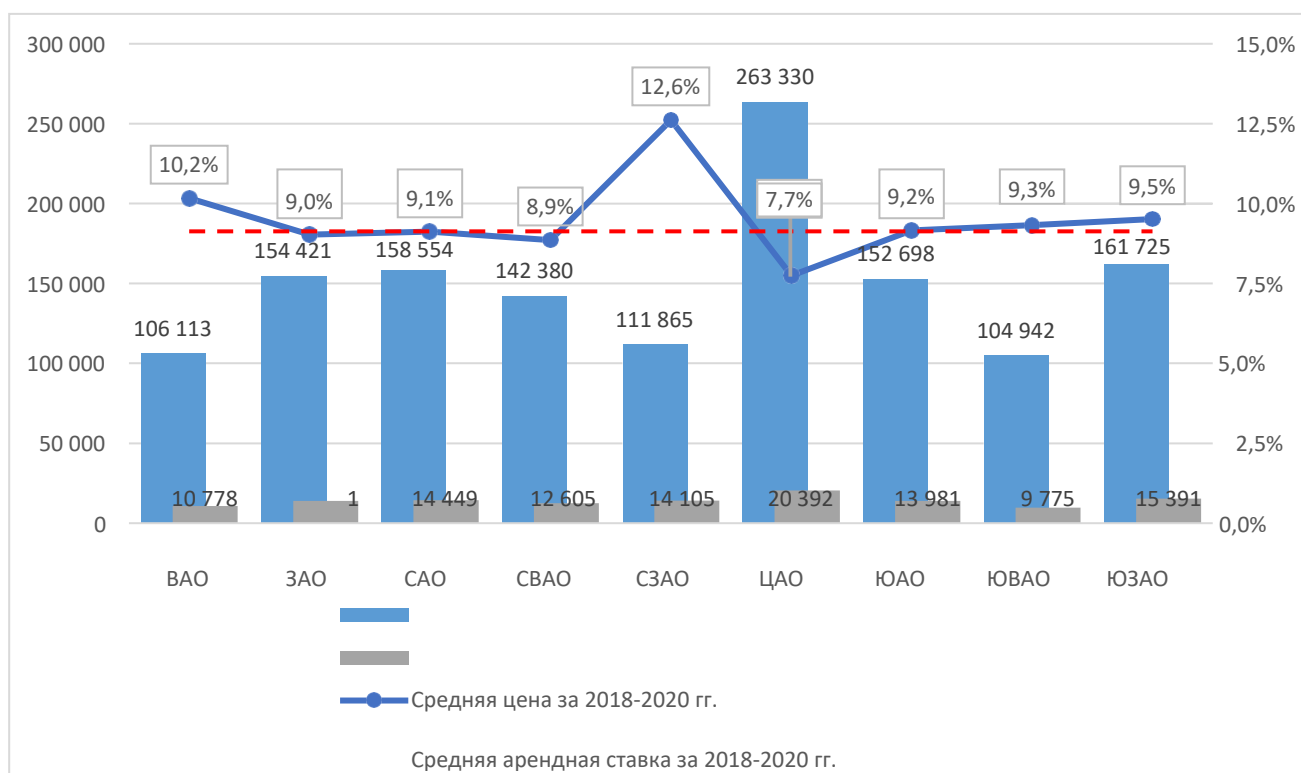
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Как в 2018 г., так и в 2020 г. округами с самыми высокими арендными ставками были ЦАО (19 739 и 20 856 руб./кв. м в год соответственно), ЮЗАО (15 441 и 15 504 руб./кв. м. соответственно), ЮАО (14 115 и 14 657 руб./кв. м соответственно).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что, несмотря на разнонаправленные тенденции в изменении цен (арендных ставок) на офисную недвижимость в отдельно взятых зонах, в целом по Москве, как и по округам Москвы, цены (арендные ставки) оставались относительно стабильными.

На следующем рисунке графически представлены результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте офисной недвижимости в разрезе округов.



На рис. 4 представлены средние цены, арендные ставки за 2018-2020 гг. на офисную недвижимость, а также соотношение средней арендной ставки к средней цене в разрезе округов. Среднее отношение «арендная ставка / цена» в целом по Москве составляет для офисной недвижимости 9,1%. Данный показатель не является ставкой капитализации, и, с одной стороны, ставка капитализации в сравнении с ним может быть ниже, так как использованные в исследовании арендные ставки не очищены от операционных расходов. В то же время ставка капитализации может быть и выше этого показателя, так как использованные в исследовании цены представляют собой цену предложения, при этом скидки на торг для арендных ставок обычно минимальны, и не превышают 5-10%, тогда как по предложениям к продаже скидки на торг существенно превышают значения, обозначаемые большинством справочников, и составляют до 20-30%. Таким образом два данных фактора могут взаимно компенсироваться, и рассчитанные показатели соотношения арендных ставок и цены в целом могут использоваться в качестве ориентира уровня ставок капитализации для низкокачественной офисной недвижимости.

Если сравнить рост цен на офисную недвижимость с ростом ставок аренды за трехлетний период, то можно отметить что темпы роста цены превышает темпы роста арендных ставок. Стагнация арендных ставок может быть связана с падением деловой активности и отсутствием у предпринимателей возможности платить более высокую арендную плату, при этом снижение

ставок на привлечение капитала, а также рост себестоимости строительства дает возможность и даже заставляет собственников недвижимости поднимать цену. В среднесрочной перспективе при сохранении уровня аренды с одновременным прекращением снижения ставок по кредитам, и даже начавшимся их ростом в 2021 году, можно ожидать снижения цен на офисную недвижимость.

Торговые объекты

Таблица 18. Цены объектов торговой недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по округам

Округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Цена, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2019 г. к 2018 г.	2020 г. к 2019 г.	2020 г. к 2018 г.
ВАО	286	579	549	7%	7%	7%	144 028	153 963	163 871	153 954	+7%	+6%	+14%
ЗАО	425	768	672	10%	9%	9%	169 362	200 136	209 667	193 055	+18%	+5%	+24%
САО	385	821	844	9%	10%	11%	194 956	200 866	216 414	204 079	+3%	+8%	+11%
СВАО	374	696	639	9%	9%	8%	147 030	169 672	176 301	164 334	+15%	+4%	+20%
СЗАО	163	292	321	4%	4%	4%	144 304	148 210	154 374	148 963	+3%	+4%	+7%
ЦАО	1 278	2 876	2 530	31%	35%	33%	289 500	310 305	325 957	308 587	+7%	+5%	+13%
ЮАО	518	939	961	13%	11%	13%	170 290	189 560	212 408	190 753	+11%	+12%	+25%
ЮВАО	307	530	527	7%	6%	7%	137 601	127 634	140 770	135 335	-7%	+10%	+2%
ЮЗАО	377	675	644	9%	8%	8%	194 205	181 019	180 014	185 079	-7%	-1%	-7%
Итого по городу	4 113	8 176	7 687	100 %	100 %	100 %	179 024	191 447	200 307	190 259	+7%	+5%	+12%

В сегменте торговой недвижимости Москвы в 2019 год характеризуется незначительным ростом средних цен к уровню 2018 года. Средняя цена предложения по торговой недвижимости выросла на 7%, с 179 024 руб./кв. м в 2018 г. до 191 447 руб./кв. м в 2019 г. В 2020 г. цены продолжили расти, однако темп роста снизился. Прирост в 2020 году составил 5%, а средняя цена предложения торговой недвижимости составила 200 307 руб./кв. м.

Наиболее высокая цена торговых объектов к 2020 г. сложилась в ЦАО (325 957 руб./кв. м), САО (216 414 руб./кв. м), ЮАО (212 408 руб./кв. м), ЗАО (209 667 руб./кв. м).

Необходимо отметить, что вышеприведенные цены на торговые объекты характеризуют в большей степени сегмент торговой недвижимости формата уличной торговли (street-retail) и отдельные помещения торговых центров, но не могут соотноситься к торговым центрам целиком (со средними ставками по торговым центрам), поскольку даже районные торговые центры обычно превышают по площади 5 000 кв. м, а объекты большой площади (более 5 000 кв. м) были удалены из выборки настоящего исследования и не подвергались анализу.

Таблица 19. Арендные ставки по торговой недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по округам

Округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Арендная ставка в год, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2019 г. к 2018 г.	2020 г. к 2019 г.	2020 г. к 2018 г.
ВАО	392	197	305	8%	8%	8%	15 872	16 475	20 163	17 504	+4%	+22%	+27%
ЗАО	415	182	269	8%	8%	7%	21 604	20 191	22 978	21 591	-7%	+14%	+6%
САО	504	276	348	10%	12%	10%	17 432	19 780	21 668	19 627	+13%	+10%	+24%
СВАО	507	261	336	10%	11%	9%	17 033	16 964	20 058	18 019	-0%	+18%	+18%
СЗАО	264	123	175	5%	5%	5%	19 408	23 624	21 666	21 566	+22%	-8%	+12%
ЦАО	1 495	553	1 060	29%	23%	29%	26 751	32 833	29 971	29 852	+23%	-9%	+12%
ЮАО	600	298	425	11%	12%	12%	17 910	20 456	21 625	19 997	+14%	+6%	+21%
ЮВАО	532	213	303	10%	9%	8%	15 668	15 309	18 869	16 615	-2%	+23%	+20%
ЮЗАО	512	282	398	10%	12%	11%	22 649	23 662	25 608	23 973	+4%	+8%	+13%
Итого по городу	5 221	2 385	3 619	100%	100%	100%	19 171	20 293	22 902	20 789	+6%	+13%	+19%

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

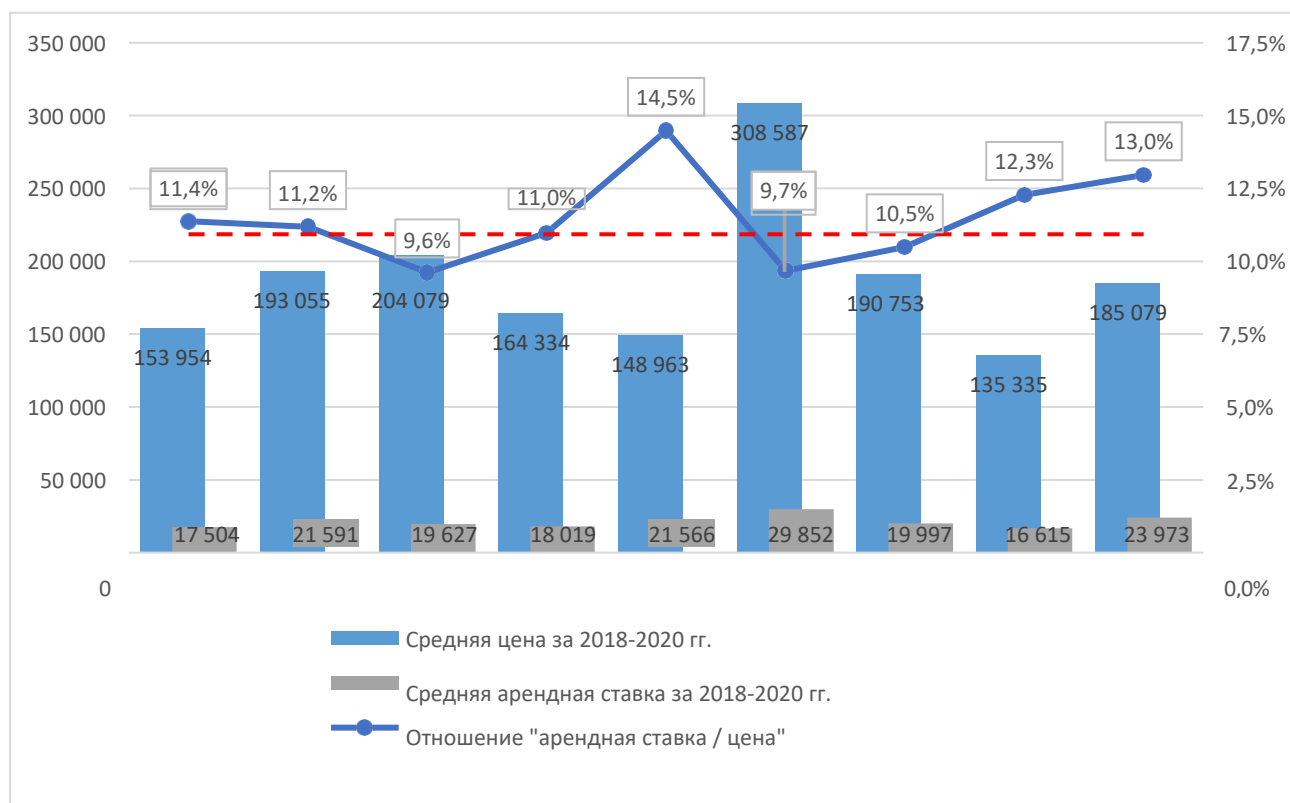
Ставки аренды выросли более существенно. В секторе аренды за 2018-2020 гг. наблюдается незначительный прирост годовых арендных ставок в целом по Москве – от 19 171 руб./кв. м в 2018 г. до 20 293 руб./кв. м в 2019 г. (прирост 6%) и далее до 22 902 руб./кв. м в 2020 г. (прирост к прошлому году 13%). За 3 года рост ставок аренды составил 19%.

Самые высокие годовые арендные ставки выявлены в ЦАО (рост от 26 751 руб./кв. м в 2018 г. до 29 971 руб./кв. м в 2020 г.), ЮЗАО (рост от 22 649 руб./кв. м в 2018 г. до 25 608 руб./кв. м в 2020 г.), ЗАО (рост от 21 604 руб./кв. м в 2018 г. до 22 978 руб./кв. м в 2020 г.).

В сегменте торговой недвижимости за период 2018-2020 гг. можно констатировать рост цен на 12%, что сопоставимо с офисной недвижимостью. При этом рост ставок аренды за 3 года составил 19% (по офисам всего 2%). На первый взгляд это вызывает некоторое удивление с учетом существенного снижения оборотов розничной торговли по ряду секторов в связи с пандемией COVID-19, однако аналитические исследования по розничной торговле и Москве за 2021 год показывают, что уже в 1 квартале 2021 г. арендные ставки на торговую недвижимость показывают снижение на 25% по сравнению с 1 кварталом 2020 г.

Таким образом, рост арендных ставок на торговую недвижимость в 2020 г. объясняется тем, что собственники торговой недвижимости после снятия ограничительных мер, связанных с пандемией COVID-19, решили таким образом компенсировать свои потери за предшествующий период. Однако, столкнувшись с низким спросом на торговые помещения по завышенным ставкам, вынуждены были их снизить практически к уровню 2019 года. Это также говорит о более высоком уровне волатильности цен в сегменте торговой недвижимости в сравнении с офисной. Сегмент торговой недвижимости более подвержен конъюнктурным колебаниям и изменению экономического вектора, рынок же офисной недвижимости более инертен.

На следующем рисунке графически представлены результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте торговой недвижимости в разрезе округов.



На рис. 5 представлены средние цены и арендные ставки по торговым помещениям за 2018- 2020 гг., а также соотношение годовой аренды к ценам за 1 кв.м в разрезе округов.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Среднее отношение «арендная ставка / цена» в целом по Москве для торговой недвижимости составляет 10,9%, что выше аналогичного показателя для офисной недвижимости (9,1%).

Это объясняется тем, что риски розничной торговли традиционно более высокие по сравнению с офисной недвижимостью. Ставки аренды торговых помещений могут быть высокими, однако ротация арендаторов существенно выше, что приводит к существенным потерям от вакантности и неплатежей. Кроме того, относительно высокое соотношение

«арендная ставка / цена» в сегменте торговой недвижимости может свидетельствовать о завышенных ставках аренды в выборке 2020 года, а значит в среднесрочной перспективе можно ожидать коррекции уровня запрашиваемых ставок аренды в сегменте торговой недвижимости.

Производственно-складские объекты

Таблица 20. Цены объектов производственно-складской недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

Зона / округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Цена, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
«Восток/Юг»: ВАО, ЮВАО, ЮАО	172	277	281	69%	70%	56%	52 788	51 583	64 278	56 216	-2%	+25%	+22%
«Запад»: ЗАО, ЮЗАО	13	24	48	5%	6%	10%	64 060	56 843	75 745	65 549	-11%	+33%	+18%
«Север»: СВАО, САО, СЗАО	64	91	171	26%	23%	34%	42 173	43 810	56 709	47 564	+4%	+29%	+34%
Итого по городу	249	392	500	100 %	100 %	100 %	49 842	49 232	62 327	53 800	-1%	+27%	+25%

В секторе продаж производственно-складской недвижимости за период 2018-2020 гг. в целом по городу наблюдается рост цен предложения от 49 842 руб./кв. м в 2018 г. до 62 327 руб./кв. м в 2020 г. Прирост за весь ретроспективный период составил 25%.

Таблица 21. Арендные ставки объектов производственно-складской недвижимости за 2018, 2019, 2020 гг. по зонам

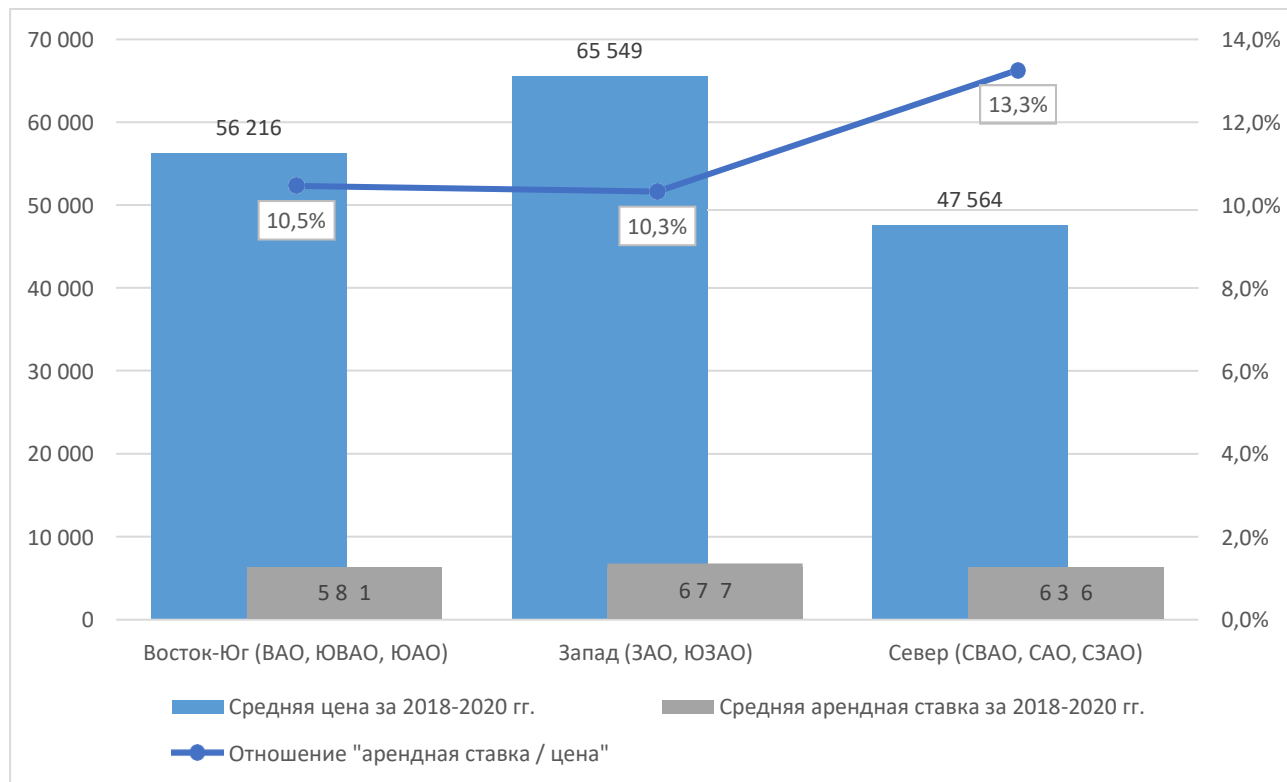
Зона / округ	Количество объектов, ед.			Структура предложения, %			Наиболее вероятная арендная ставка в год, руб./кв. м				Прирост, %		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	средняя за 2018-2020 гг.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
«Восток/Юг»: ВАО, ЮВАО, ЮАО	1 904	1 747	1 574	56%	57%	58%	5 458	5 877	6 309	5 881	+8%	+7%	+16%
«Запад»: ЗАО, ЮЗАО	224	239	193	7%	8%	7%	6 053	6 931	7 317	6 767	+15%	+6%	+21%
«Север»: СВАО, САО, СЗАО	1 294	1 089	964	38%	35%	35%	5 874	6 301	6 744	6 306	+7%	+7%	+15%
Итого по городу	3 422	3 075	2 731	100%	100%	100%	5 637	6 054	6 513	6 068	+7%	+8%	+16%

В секторе аренды за период 2018-2020 гг. в целом по городу также наблюдается рост годовых арендных ставок от 5 637 руб./кв. м в 2018 г. до 6 068 руб./кв. м в 2020 г. Прирост годовой арендной ставки был более умеренным, чем прирост цены, и составил за весь ретроспективный период 16%.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

На следующем рисунке графически представлены результаты расчета средних показателей за 2018-2020 гг. в сегменте производственно-складской недвижимости в разрезе ценовых зон.



8.4. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости и обоснование их значений, а так же внешним факторам влияющим на стоимость объектов

Ценообразующие факторы, влияющие на удельную цену земельных участков

1. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения, либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Как правило, данные объекты отфильтровываются на этапе отбора объектов-аналогов и не используются в расчетах.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Такие объекты также отфильтровываются на этапе отбора объектов-аналогов и не используются в расчетах.

3. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве случаев не раскрывают. Все это неизбежно ведет к использованию в оценочной практике цен предложения, даже несмотря на то, что расчеты на основании таких цен заслуживают гораздо меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании цен сделок. Так как цены окончательных сделок, как правило, носят закрытый характер, выявить реальный уровень снижения цен возможно либо непосредственно ведя переговоры с представителем собственника, продающего объект недвижимости, либо исходя из экспертных

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

мнений участников рынка. Второй способ, по нашему мнению, наиболее доступный и компетентный. В публикации «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2». Автор: Лейфер Л. А. представлены следующие корректировки:

Таблица 22. Рекомендуемые значения скидки на торг для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

4. Наличие дополнительных улучшений. Наличие дополнительных улучшений может как увеличить стоимость участка, так и уменьшить его стоимость. В первом случае они приносят земельному участку добавочную стоимость, во втором случае является обременением, снижающим привлекательность участка, так как это связано с несоответствием улучшения наилучшему использованию.

Корректировка на наличие зданий под снос определялась на основании данных исследования рынка недвижимости Ассоциации «СтатРиелт», Корректировки рыночной стоимости земельных участков на наличие зданий под снос на 01.01.2020 г.

Таблица 23. Корректировка на наличие зданий под снос
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

По остальным параметрам объекты-аналоги сопоставимы с рассматриваемым объектом, поэтому другие корректировки не вводились.

5. Дата сделки/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в период с даты сделки/предложения до даты оценки. Если срок экспозиции земельного участка составляет более года, то как правило вводится корректировка на дату.

6. Передаваемые имущественные права. Фактором, влияющим на стоимость, может являться разница юридического статуса (набора прав) между сравниваемыми объектами, т.е. право аренды и право собственности, могут иметь различную стоимость. Также качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Выявить типичные диапазоны корректировок невозможно в силу отсутствия необходимого количества массива данных для проведения аналитических расчетов с целью выявления ценностной взаимосвязи между стоимостью права аренды и права собственности, а также специфики влияния сервитутов в каждом конкретном случае. Поэтому рассмотрение в каждом конкретном случае производится индивидуально.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

7. Местоположение объекта. Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости, в т.ч. незастроенного земельного участка в пределах крупного города, является его местоположение. Данный ценообразующий фактор является ключевым, так как определяет инвестиционную ценность земельного участка и возможные варианты его использования. Поэтому установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен между различными зонами в городе и области, является важной задачей среди других задач справочно-информационного обеспечения. Основу для формирования ценовых зон составляют сходство территорий по функциональному профилю.

Если подобранные аналоги расположены в разных административных округах г. Москвы, корректировка, учитывающая данный фактор и используется на основании соотношения усредненных удельных рыночных стоимостей офисных объектов по административным округам г. Москвы. Для целей настоящей оценки корректировка рассчитана на основании аналитических данных по рынку офисной недвижимости. Более подробная информация представлена в главе 8.3.

Несмотря на тот факт, что величина (диапазон) значений корректировки на округ указаны в отношении зданий и помещений, оценщик считает допустимым применение данной информации для расчета корректировки к данному объекту, ввиду того, что он является недвижимым имуществом (земельным участком), с которым прочно связаны как отдельно стоящие коммерческие здания, так и помещения, а также он относится к сегменту коммерческой недвижимости.

Таблица 24. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости по районам г. Москвы

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м
	ВАО	106 113
1	Богородское	99 388
2	Вешняки, Косино-Ухтомский, Новокосино, Новогиреево	106 283
3	Гольяново, Метрогородок	134 066
4	Измайлово, Восточное Измайлово, Северное Измайлово, Ивановское, Преображенское	107 363
5	Перово	101 211
6	Соколиная Гора	119 455
7	Сокольники	107 653
	САО	158 554
16	Аэропорт, Савёловский, Сокол	153 144
17	Беговой	239 000
18	Бескудниковский, Дмитровский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Левобережный, Ховрино	164 423
19	Войковский, Коптево, Тимирязевский	97 239
20	Головинский	137 572
21	Хорошёвский	209 915
	СЗАО	111 865
34	Куркино, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	103 705
35	Покровское-Стрешнево, Строгино	96 744
36	Хорошёво-Мнёвники	140 262
37	Щукино	181 413
	ЦАО	263 330
38	Арбат	346 481
39	Басманный	172 335
40	Замоскворечье	267 268
41	Красносельский	193 189
42	Мещанский	250 147
43	Пресненский	417 619
44	Таганский	219 677
45	Тверской	263 244
46	Хамовники	345 253

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

№	Зона (округ, район)	Цена, руб./кв.м
47	Якиманка	291 713
	ЮЗАО	161 725
56	Академический, Гагаринский, Котловка	163 834
57	Зюзино	162 849
58	Коньково	187 583
59	Ломоносовский	178 013
60	Обручевский	145 796
61	Северное Бутово, Южное Бутово	86 261
62	Тёплый Стан, Ясенево	170 846
63	Черёмушки	156 851
8	Дорогомилово	246 923
9	Крылатское	129 892
10	Кунцево	174 269
11	Можайский	146 420
12	Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино	123 131
13	Очаково-Матвеевское	110 209
14	Проспект Вернадского, Раменки	215 946
15	Филёвский Парк, Фили-Давыдково	214 145
	СВАО	142 380
22	Алексеевский	186 215
23	Алтуфьевский	96 664
24	Бабушкинский	83 037
25	Бибирево, Лианозово, Северное Медведково, Южное Медведково, Северный	100 719
26	Бутырский	158 206
27	Лосиноостровский, Ярославский	107 873
28	Марфино	88 306
29	Марьино	189 511
30	Останкинский	149 290
31	Отрадное	132 201
32	Ростокино	89 856
33	Свиблово	138 885
	ЮАО	152 698
48	Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Братеево, Зябликово, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	171 799
49	Даниловский	165 965
50	Донской	187 349
51	Москворечье-Сабурово	87 412
52	Нагатинно-Садовники, Нагатинский Затон	141 332
53	Нагорный	98 568
54	Царицыно	152 608
55	Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	161 492
	ЮВАО	104 942
64	Выхино-Жулебино, Капотня, Люблино	91 552
65	Кузьминки, Печатники, Текстильщики	97 172
66	Лефортово	152 526
67	Марьино	109 823
68	Нижегородский	74 339
69	Рязанский	130 403
70	Южнопортовый	108 733
	Итого по зонам	158 957

8. Расположение относительно красной линии. Данный фактор стоимости земельного участка учитывает расположение объектов недвижимости относительно красной линии. Влияние данного фактора заключается в том, что близкое расположение к автодорогам делает объект более доступным, а, следовательно, привлекает большее количество потенциальных

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

клиентов и делает объект более привлекательным с точки зрения вложения инвестиций. Наиболее привлекательным для земельных участков является расположение относительно транспортных магистралей общегородского значения, так как трафик движения общественного транспорта, пешеходных потоков данной категории дорог самый значительный и существенно увеличивает возможность привлечения потенциальных покупателей.

9. Общая характеристика (форма и рельеф) земельных участков. Форма и рельеф земельных участков влияет на стоимость земельного участка, так как определяет эффективность использования общей площади участка (например, если земельный участок имеет вытянутую форму, то на нем проблематично строительство комплекса взаимосвязанных зданий в отличие от земельного участка, имеющего квадратную или прямоугольную форму). Различие в рельефе требует в дальнейшем при проектировании зданий учитывать перепад высот и производить выравнивание участка. Таким образом, различие по данным факторам будет выражено в виде затрат на приведение участка в приемлемый для строительства вид на примере различия в рельефе, либо эффективности использования при различной форме. В любом случае типичную корректировку по данному фактору просчитать невозможно, она рассчитывается индивидуально по каждому объекту-аналогу.

10. Обеспеченность инженерными коммуникациями. Данная корректировка учитывает наличие инженерных коммуникаций, которые необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением. Например, для земель сельскохозяйственного назначения потребность в наличии инженерных коммуникаций практически отсутствует. Существенным плюсом может являться наличие в непосредственной близости водоема для возможности организации оросительной системы. Для земель населенных пунктов обязательно необходимыми являются электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение. При их наличии организация водоотведения и отопления может быть решена автономными системами.

11. Категория земель и территориальная зона расположения. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от категории и территориальной зоной расположения (и, как следствие, разрешенного использования) объектов недвижимости. Это связано с различием в юридически закрепленных вариантах возможности их использования. Как правило, самые дорогие участки – это земли населенных пунктов и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Наиболее дешевые земли в силу отраслевой принадлежности – земли сельскохозяйственного использования. Иные категории земель, такие как земли водного и лесного фонда, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли запаса, практически не встречаются на рынке купли-продажи, в силу ограниченности гражданского оборота и возможностей потенциального использования. При отборе объектов-аналогов как правило подбираются объекты аналогичной категории. Фактор разрешенного использования может существенно влиять на стоимость земельного участка.

12. Площадь объекта. Согласно проведенному анализу рынка земельных участков, прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: как правило, чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади. Однако для каждого типа застройки имеется минимальный порог площади, необходимый для размещения здания (или комплекса зданий). Любое существенное отклонение влияет на ликвидность объекта. Если площадь меньше, то это ограничивает возможную застройку, а большая площадь (с излишком) требует дополнительных средств для покупки участка.

Учитывая отсутствие рыночной информации для расчета корректировки на площадь, размер корректировки можно произвести на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости –

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

2018. Земельные участки. Часть 2». Автор: Лейфер Л. А. корректирующие коэффициенты представлены в таблице ниже.

Таблица 25. Корректирующие коэффициенты для земельных участков на площадь

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

13. Качество и состояние подъездных дорог (транспортная доступность). В зависимости от предполагаемого использования земельного участка к качеству и состоянию подъездных дорог покупателем предъявляются различные требования. Например, для земельного участка сельскохозяйственного назначения требования минимальны (наличие сформированной дороги с относительно твердым покрытием), для земельных участков, на которых планируется разместить производственно-складской комплекс необходимы асфальтированные широкие дороги, позволяющие маневрировать большегрузному транспорту, для объектов торгово-административного и жилого назначения требуется качественное асфальтовое покрытие, необходимое для большого потока легкового транспорта.

14. Наличие исходно-разрешительной документации. Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации определялась на основании данных Сборника рыночных корректировок (СРК-2020) К.т.н. Яскевича Е.Е. и Яскевич А.Е. Москва 2020 г., согласно которому диапазон значений корректировки в подобных случаях может находиться в интервале от 9 до 21%.

Таблица 26. Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9...21%	Москва, С-П., М.О.

Ценообразующие факторы, влияющие на удельную цену коммерческой недвижимости

1. Дата предложения. Одним из показателей активности рынка является срок экспозиции объектов недвижимости на рынке. На срок экспозиции во многом влияет адекватность ценового предложения, которая зависит, в первую очередь, от стратегии продавца. Целый ряд объектов, реализуемых непосредственно собственником или через аффилированные с ним агентства, могут иметь срок экспозиции и более полутора лет. Это справедливо, как правило, в отношении уникальных в своем роде помещений, расположенных в статусных местах. Продавец подобной недвижимости прекрасно понимает, что даже дисконт в 15-20% на сегодняшний день не повысит шансы на продажу объекта, и предпочитает дожидаться лучших времен. Другая стратегия реализуется, как правило, через риэлторов, которые как никто другой заинтересованы в скорейшей продаже объекта. В данном случае изначально выставляется несколько завышенная цена на объект, а затем через каждые 3-4 недели она опускается на 3-5%, пока не достигнет уровня на 15-20% ниже первоначально заявленной цены. При таком рыночном подходе срок экспозиции составляет для офисной недвижимости – 6-8 месяцев⁵.

⁵ http://www.svdelo.ru/magazin/detail/detail.htm?itemid=17285662&page_id=277886

2. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве случаев не раскрывают. Все это неизбежно ведет к использованию в оценочной практике цен предложения, даже несмотря на то, что расчеты на основании таких цен заслуживают гораздо меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании цен сделок.

Диапазон корректировок по данным «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., по соответствующему сегменту рынка, составляет:

Таблица 27. Скидки на торг для офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

3. Корректировка на долю земельного участка в составе единого объекта недвижимости (ЕОН). В соответствии с информацией НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт6» рассмотрим исследование рынков соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений.

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений зданий и строений различного назначения (коммерческого и жилого) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки,

⁶ <https://statielt.ru>

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта, от разрешенного использования участков не выявлены. Расхождения результатов незначительны.

2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий.

В результате выделены две группы зданий, строений, сооружений:

Таблица 28. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных				
№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,12	0,16	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,20	0,24	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,19	0,25	0,22

* - в исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

** - в исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её «службы» неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских и поселковых территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Выводы и прогнозы:

На рынках недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).

В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

элементов благоустройства. Это требуется не только для нормального проживания, работы сотрудников, но и нормальной эксплуатации зданий, технического обслуживания и ремонта. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков.

Рост спроса на здания и помещения вызывает рост спроса и цен на землю. Чем плотнее застройка, тем выше цена зданий и помещений, т. к. выше доходность торговой и офисной недвижимости, выше востребованность жилой недвижимости. Поскольку в застроенных территориях населенных пунктов наблюдается дефицит свободных земель, то в периоды подъема экономики и роста инвестиционной активности цена земли растет большим темпом, чем цена зданий и помещений, обуславливая рост доли земли в стоимости единого объекта недвижимости. И наоборот, падение спроса на здания и помещения в период снижения экономических показателей вызывает снижение доли земли в стоимости единого объекта недвижимости.

Можно предположить, что сложившиеся соотношения (доли рыночной стоимости земельных участков в общей стоимости единых объектов недвижимости) будут:

- сохраняться при нормальном стабильном росте инвестиционной активности,
- снижаться при падении инвестиционной активности, повышаться при повышении инвестиционной активности.

4. Передаваемые права. Фактором, влияющим на стоимость, может являться разница юридического статуса (набора прав) между сравниваемыми объектами, т.е. право аренды и право собственности, могут иметь различную стоимость.

5. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Наличие обременений. Помимо законодательных ограничений и требований к эксплуатации нежилых объектов недвижимости, в рыночных условиях в рамках определенных ситуациях, закрепленных договорными, либо иными юридическими действиями, возникают другие ограничения, связанные также с ограничением использования объекта. К ним относятся: долгосрочные договора с фиксированной арендной ставкой, не отражающей рыночную ситуацию, либо ограничения по изменению профиля объекта, ведущие к занижению доходов собственника. Также могут иметь и другие ограничения по эксплуатации объекта.

9. На тип объекта. Данный параметр учитывает тип объекта – встроенное помещения или отдельностоящее здание с земельным участком. Как правило при расчете подбираются объекты-аналоги сопоставимые с объектами оценки по данному фактору или стоимость земельного участка вычитается из цены единого объекта недвижимости на начальном этапе расчета.

10. Этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенным в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенным на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

11. Местоположение оцениваемого здания. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. От него зависит насколько эффективно можно использовать в объект с учетом его основного назначения. Это в большей мере касается торговых и административных объектов. Величина данной корректировки учитывает различие в полезности конкретного объекта недвижимости относительно объектов-аналогов, имеющих отличное от оцениваемого местоположение и, соответственно, имеющих определенную полезность при прочих равных условиях.

Если подобранные аналоги расположены в разных административных округах г. Москвы, корректировка, учитывающая данный фактор и используется на основании соотношения усредненных удельных рыночных стоимостей офисных объектов по административным округам г. Москвы. Для целей настоящей оценки корректировка рассчитана на основании аналитических данных по рынку офисной недвижимости. Более подробная информация представлена в главе 8.3. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости по районам г. Москвы представлена в Таблица 24.

12. Расстояние до ближайшей станции метро. В г. Москва метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на объекты, которые находятся в домах у метро. При этом на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Диапазон корректировок по данным «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., по соответствующему сегменту рынка, составляет:

Таблица 29. Корректировка на расстояние до ближайшей станции метро (пешком)

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

13. Расположение относительно красной линии. Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутри квартала. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии», но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

Диапазон корректировок по данным «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., по соответствующему сегменту рынка, составляет:

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Таблица 30. Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87

14. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв.м общей площади.

Диапазон корректировок по данным «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., по соответствующему сегменту рынка, составляет:

Таблица 31. Корректировка на площадь объекта

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

15. Наличие отдельного входа. Стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимость помещений без отдельного входа.

Проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта.

16. Техническое состояние здания. Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период использования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств.

Диапазон корректировок по данным «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., по соответствующему сегменту рынка, составляет:

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Таблица 32. Корректировка на физическое (техническое) состояние здания

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

17. Уровень отделки. Уровень отделки нежилого помещения существенно влияет на стоимость. Необходимы большие денежные и временные затраты, чтобы сделать качественную отделку.

Диапазон корректировок по данным «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., по соответствующему сегменту рынка, составляет:

Таблица 33. Корректировка на уровень отделки помещений

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

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Процесс оценки

Оценка — это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей, и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним, предоставить и взять в пользование) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он должен состоять из следующих основных этапов:

1. Постановка задания на оценку и заключение договора. Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки. Заключение договора на оказание оценочных услуг.

2. Описание и анализ объекта оценки. Местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, на основе имеющейся технической, экономической, юридической и прочей информации.

3. Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

4. Анализ наилучшего способа использования объекта оценки. В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

5. Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

6. Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

7. Заключение о стоимости. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов оценки.

8. Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

9.2. Обзор подходов к оценке и обоснование отказа от использования⁷

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки рассчитывается при использовании подходов к оценке обоснованных оценщиком, после согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно п. 11 федеральных стандартов оценки (ФСО №1), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности «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».

Всего известно три основных подхода к оценке недвижимости: затратный, доходный и рыночный. Каждый из трех данных подходов оценки включает в себя несколько различных методик определения стоимости, которые применяются в зависимости от цели оценки и вида стоимости; исходной информации, представленной собственниками объектов и/или заказчиками оценки; технических параметров оцениваемого объекта; назначения и текущего использования объекта оценки; текущей рыночной ситуации региона, где расположен объект оценки и т.п. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой стоимости объекта зависит от назначения оценки, степени ее достоверности и имеющейся информации.

Раздел III «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода оценки.

Сравнительный подход⁸ – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход⁹ применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения: рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единицы сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновывать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по

⁷ п. 11 ФСО-1

⁸ п. 12 ФСО №1

⁹ п. 13 ФСО №1

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значение введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

▪ согласовывать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновывать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход¹⁰ – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания: «Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем».

Данный подход применим только к объектам, приносящим доход, поскольку стоимость объекта определяется из его способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

1. принцип наиболее эффективного использования;
2. принцип ожидания;
3. принцип спроса и предложения;
4. принцип замещения.

Стоимость объекта рассчитывается путем капитализации годового дохода, приносимого объектом, или путем дисконтирования ожидаемых будущих доходов и выручки от последующей перепродажи объекта.

Капитализация представляет собой деление дохода от использования объекта на соответствующий коэффициент капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость объекта.

Затратный подход¹¹ – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Обоснование отказа от использования затратного подхода здания

Затратный подход не использовался в связи со следующими положениями: в условиях наличия на вторичном рынке предложений к продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки, «затратная» мотивация не является типичной. Кроме того, согласно п. 24а ФСО-7: «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». В связи, использование затратного подхода не рекомендуется.

Вывод: на основании проведенного анализа рынка и рассмотрения общепринятых подходов и методов оценки, принимая во внимание объем имеющейся информации, рыночная стоимость оцениваемого объекта (здание и право аренды земельного участка) определялась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и (оценка здания) методом капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода.

¹⁰ п. 13 ФСО №1

¹¹ п. 15 ФСО №1

9.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Согласно ФСО-1 п. 13 «сравнительный подход рекомендуется применять, 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». Учитывая, что на момент оценки существует доступная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, данный подход возможен для применения. В рамках сравнительного подхода используется метод количественных корректировок. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок (арендных ставок) и (или) предложений¹².

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.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ 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.

В качестве наиболее часто используемых единиц сравнения могут выступать: 1 кв.м общей площади, 1 кв.м. полезной площади.

В качестве единицы сравнения в рамках данного отчета выбран квадратный метр¹³ общей площади, как наиболее распространенный сравнительный показатель в сегменте коммерческих помещений. Отказ от использования такой единицы сравнения как «цена аналога в целом» обусловлен тем, что данная единица сравнения не является удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения¹⁴:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия рынка (изменения ставок за период между датами сделки и оценки, скидки к предложенным ставкам, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

¹² п.22 п.п. а) ФСО №7

¹³ п. 22 п.п. г) ФСО №7

¹⁴ п. 22 п.п. е) ФСО №7

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

2. Далее необходимо скорректировать значения единицы 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 оценщик должен 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.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения арендной ставки объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время сдачи в аренду.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м), изменяют цену сданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к арендной ставке объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к арендным ставкам объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика (экспертов рынка) о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине арендной ставки;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных арендных ставок аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

3. Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При сравнительном анализе арендных ставок Оценщик опирался на ставки, предложенные на рынке. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение о взятии в пользование объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможных арендных ставках предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщиком был проведен мониторинг открытых источников информации с объявлениями.

В данных источниках представлено подавляющее большинство предложений к продаже нежилых помещений, в которых имеется информация по большей части ценообразующих факторов, также получена дополнительной информации путем устных переговоров, поэтому использование иных источников представляется не целесообразным.

В данном Отчете оценщиком были выбраны аналоги, которые относятся к смежным с оцениваемым объектом сегментом рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам¹⁵, которые подбирались по следующим правилам¹⁶:

1. соответствие объектов-аналогов сегменту рынка, к которому относится объект оценки;
2. наличие необходимой для проведения расчетов информации;
3. соответствие по основным экономическим, физическим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
4. актуальность даты предложения объектов-аналогов дате оценки объектов оценки.

Для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Использование данного количества объектов-аналогов является обоснованным в виду того, то большее количество объектов-аналогов, которые по многим параметрам не соответствуют объектам оценки и требуют введения дополнительных корректировок, не приведет к более точному результату¹⁷.

¹⁵ п. 22 п.п. б) ФСО №7

¹⁶ п. 22 п.п. в) ФСО №7

¹⁷ п. 22 п.п. б) ФСО №7

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Таблица 34. Сравнительное описание оцениваемого объекта (кад. № 77:03:0003016:86) и объектов-аналогов

Описание и ценообразующие факторы	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена сделки (стоимость предложения), руб.	Стоимость определяется	300 000 000	320 000 000	60 000 000	70 000 000
Цена сделки (стоимость предложения), руб. за 1 кв.м	Определяется	38 462	47 676	43 573	91 864
Дата сделки (предложения)	13.07.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования	за счет собственных и заемных средств	за счет собственных и заемных средств	за счет собственных и заемных средств	за счет собственных и заемных средств	за счет собственных и заемных средств
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Местоположение (адрес)	г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, вл. 6	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45	Москва, СВАО, р-н Марфино, Ботаническая ул., 10БС1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Синельниковская ул., 49	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Нахимовский просп., 7К1
Расположение относительно крупных автодорог	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Общая площадь, кв.м.	2 347,0	7 800	6 712	1 377	762
Общая характеристика	ровный рельеф без уклона	ровный рельеф без уклона	ровный рельеф без уклона	ровный рельеф без уклона	ровный рельеф без уклона
Доступные инженерные коммуникации	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатация административного здания и прилегающей территории	Под строительство торгового-офисного комплекса	Под строительство многофункционального комплекса	Под строительство районного торгового центра	Общественное использование объектов капитального строительства

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Описание и ценообразующие факторы	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Качество и состояние подъездных дорог (транспортная доступность)	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии
Улучшения	Оценивается как свободный земельный участок	Отсутствуют	Здания под снос	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник полученной информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/	https://www.cian.ru/sale/commercial/252590818/	https://www.cian.ru/sale/commercial/257769452/	https://www.cian.ru/sale/commercial/253851397/

Пояснение к вводимым корректировкам для объектов-аналогов оцениваемого земельного участка коммерческого назначения (в том числе административного).

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Все отобранные объекты были предложены для продажи. В процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то есть торг имеет место почти всегда. Объект оценки – земельный участок в населенном пункте с небольшим количеством населения, что значительно влияет на скидку. В данном случае вводится максимальная скидка на торг (неактивный рынок), согласно Таблица 22 **Ошибка! Источник ссылки не найден.** и составляет: -10,2% для земельных участков под офисно-торговую застройку.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Согласно Таблица 23 среднее значение корректировки на здание под снос равна -10%. Корректировка использовалась для объекта-аналога под №2, так как на земельном участке здание под снос. Для других объектов-аналогов корректировка не требуется.

Корректировка на дату предложения/дату оценки

По данному фактору все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на имущественные права

У объекта оценки и у объектов-аналогов вид права – право долгосрочной аренды. Корректировка не использовалась.

Корректировка на условия финансирования

Для объекта оценки, как и для объектов-аналогов, предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств или заемных средств на дату продажи, поэтому корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи представляют собой типичные для рынка условия. В связи с этим корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на местоположение

В данном отчете в качестве корректировки на местоположение для земельных участков под строительство офисной недвижимости используется анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за 2018, 2019, 2020 годы от компании VALRUS (ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС»). Данный анализ рынка представлен в главе 8.3.

Средние рыночные цены офисной недвижимости по районам г. Москвы указаны в Таблица 24.

Объект оценки расположен в районе Преображенское. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости в данном районе составляет 107 363 руб. 1 кв. м.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Объект-аналог №1 расположен в районе Москворечье-Сабурово. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости в данном районе составляет 87 412 руб. 1 кв. м.

Объект-аналог №2 расположен в районе Марфино. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости в данном районе составляет 88 306 руб. 1 кв. м.

Объект-аналог №3 расположен в районе Южное Бутово. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости в данном районе составляет 86 261 руб. 1 кв. м.

Объект-аналог №4 расположен в районе Зюзино. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости в данном районе составляет 162 849 руб. 1 кв. м.

Таким образом, корректировка на местоположение для объектов-аналогов составляет:

Таблица 35. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Район г. Москвы	Преображенское	Москворечье-Сабурово	Марфино	Южное Бутово	Зюзино
Средние рыночные цены офисной недвижимости по районам г. Москвы, руб. 1 кв. м.	107 363	87 412	88 306	86 261	162 849
Корректировка на местоположение, %		22,82%	21,58%	24,46%	-34,07%

Корректировка на расположение относительно красной линии

По данному фактору все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на общую характеристику (форма и рельеф)

Объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют ровный рельеф без уклона, и приблизительно схожую форму, поэтому корректировка по данному параметру не вводится. В связи с этим корректировка составляет 0%.

Корректировка на наличие инженерного обеспечения

По данному фактору все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на категорию земель, вид разрешенного использования

По данному фактору все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на площадь объекта

В соответствии с Таблица 25 можно сделать вывод, что корректировка на площадь для объектов-аналогов составляет:

Для объекта-аналога под №1 корректировка составляет 12%;

Для объекта-аналога под №2 корректировка составляет 12%;

Для объекта-аналога под №3 корректировка составляет 0%.

Для объекта-аналога под №4 корректировка составляет -12%.

Корректировка на качество и состояние подъездных дорог (транспортная доступность)

По данному признаку все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Корректировка требуется для всех аналогов так как имеется ГПЗУ и инвест-проект. Размер корректировки принимается равной среднему значению согласно Таблица 26 и составляет $1/1,15-1 * 100\% = -13,04\%$.

Корректировка на весовые коэффициенты

Расчет удельных весов производился на основе сравнения величин о суммарном абсолютном значении поправочных коэффициентов, примененных к объектам-аналогам. Расчет удельного веса каждого аналога производится по следующей формуле:

$$B_{yoi} = \frac{1-x_i}{\sum_{i=1}^n x} \times (n-1) \quad (9.1.)$$

где B_{yoi} – удельный вес i-го аналога;

x_i – величина валовой корректировки i-го аналога (рассчитывается как сумма корректировок по модулю).

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (кад. № 77:03:0003016:86 – право аренды на земельный участок) методом сравнения продаж

Описание, ценообразующие факторы и корректировки	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена сделки (стоимость предложения), руб.	Стоимость определяется	300 000 000	320 000 000	60 000 000	70 000 000
Цена сделки (стоимость предложения), руб. за 1 кв.м	Определяется	38 462	47 676	43 573	91 864
Корректировка, %		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость, руб.		34 538	42 813	39 129	82 493
Качество и состояние подъездных дорог (транспортная доступность)	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии	дорога с твердым покрытием, покрытие в удовлетворительном состоянии
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		34 538	42 813	39 129	82 493
Дата сделки (предложения) /дата оценки	13.07.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		34 538	42 813	39 129	82 493
Передаваемые имущественные права	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Описание, ценообразующие факторы и корректировки	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		34 538	42 813	39 129	82 493
Условия финансирования	за счет собственных и заемных средств	за счет собственных и заемных средств	за счет собственных и заемных средств	за счет собственных и заемных средств	за счет собственных и заемных средств
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		34 538	42 813	39 129	82 493
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		34 538	42 813	39 129	82 493
Улучшения	Оценивается как свободный земельный участок	Отсутствуют	Здания под снос	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		34 538	42 813	39 129	82 493
Местоположение (адрес)	г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, вл. 6	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45	Москва, СВАО, р-н Марфино, Ботаническая ул., 10БС1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Синельниковская ул., 49	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Нахимовский просп., 7К1
Район расположения	Преображенское	Москворечье-Сабурово	Марфино	Южное Бутово	Зюзино
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м. офисов в районе, руб.	107 363	87 412	88 306	86 261	162 849
Корректировка, %		22,82%	21,58%	24,46%	-34,07%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		42 422	52 052	48 701	54 386
Расположение относительно автомагистралей	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Описание, ценообразующие факторы и корректировки	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		42 422	52 052	48 701	54 386
Общая характеристика	ровный рельеф без уклона	ровный рельеф без уклона	ровный рельеф без уклона	ровный рельеф без уклона	ровный рельеф без уклона
Корректировка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		42 422	52 052	48 701	54 386
Инженерное обеспечение	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение	есть возможность подключить все основные коммуникации: водоснабжение, канализация, электроснабжение
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		42 422	52 052	48 701	54 386
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		42 422	52 052	48 701	54 386
Вид разрешенного использования	Эксплуатация административного здания и прилегающей территории	Под строительство торгового-офисного комплекса	Под строительство многофункционального комплекса	Под строительство районного торгового центра	Общественное использование объектов капитального строительства
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		42 422	52 052	48 701	54 386
Общая площадь, кв.м.	2 347,0	7 800,0	6 712,0	1 377,0	762,0
Корректировка, %		12%	12%	0%	-12%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		47 512	58 298	48 701	47 860
Улучшения	Оценивается как свободный земельный участок	Отсутствуют	Здания под снос	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0%	-10%	0%	0%

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Описание, ценообразующие факторы и корректировки	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		47 512	52 469	48 701	47 860
Наличие исходно-разрешительной документации		Инвестпроект, ГПЗУ	Инвестпроект, ГПЗУ	Инвестпроект, ГПЗУ	Инвестпроект, ГПЗУ
Корректировка, %		-13,04%	-13,04%	-13,04%	-13,04%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		41 315	45 625	42 348	41 617
Коэффициент вариации	4,64%				
Валовая корректировка		58,07%	66,82%	47,71%	69,32%
Вес аналога	100%	25%	24%	27%	24%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	42 702,52	10 452,67	10 995,59	11 349,34	9 904,91
Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (округленно), руб. -	100 222 812				

Таблица 37. Сравнительное описание оцениваемого объекта (кад. № 77:03:0003016:1052) и объектов-аналогов

Описание и ценообразующие факторы	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена сделки (стоимость предложения), руб.	Стоимость определяется	230 000 000	320 000 000	120 000 000
Цена сделки, руб. 1 кв. м.	Стоимость определяется	304 193	355 161	290 627
Дата сделки (предложения)/дата исследования	13.07.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Вид оцениваемого права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Назначение/использование	нежилое/ПСН/офисное	нежилое/ПСН/офисное	нежилое/ПСН/офисное	нежилое/ПСН/офисное
Местоположение (адрес)	г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, вл. 6	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 19К3	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Полесский проезд, 16С3	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Верхние Поля, 16
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Описание и ценообразующие факторы	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Общая площадь, кв.м.	1571,2	756,1	901,0	412,9
Площадь земельного участка, кв. м.	2347	4731,0	1532,0	661,0
Тип объекта	Отдельностоящее здание с земельным участком	Отдельностоящее здание с земельным участком	Отдельностоящее здание с земельным участком	Отдельностоящее здание с земельным участком
Этажность	3+ подвал	2	2	2
Инженерное обеспечение	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации
Год постройки здания	1985 (капремонт в 2018 г.)	1958	1933	1917
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Источник полученной информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/255314960/	https://www.cian.ru/sale/commercial/247825716/	https://www.cian.ru/sale/commercial/260143491/

Пояснение к вводимым корректировкам для объектов-аналогов оцениваемого здания.

Корректировка на условия финансирования

Типичным для данного сегмента рынка является приобретение права собственности недвижимости за счет собственных средств. В процессе проверки информации удалось установить, что все объекты-аналоги покупатели могут приобрести как за собственные средства, так и с привлечением кредитов, без каких-либо льгот и скидок. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору. Корректировка равна 0%.

Корректировка на условия продажи

Разница между Объектом оценки и сопоставимым объектом, т.е. обстоятельства, влияющие на совершение сделки (был ли объект представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.), т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Учитывая отсутствие у сравниваемых объектов каких-либо из вышеперечисленных факторов, корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Учитывая сегмент рынка, к которому относятся объект оценки корректировка по объектам аналогам согласно Таблица 27 средняя скидка на торг составляет: -10.3%.

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

В цене объектов-аналогов учтена стоимость земельного участка и стоимость объектов капитального строительства. Для получения стоимости объектов капитального строительства из единого объекта недвижимости необходимо вычесть стоимость земельного участка. Согласно Таблица 28 доля стоимости ЗУ в стоимости ЕОН составляет: 22%.

Скорректированная стоимость ЕОН умножается на вышеописанную корректировку, таким образом рассчитывается стоимость ЗУ в цене ЕОН. Из стоимости ЕОН вычитается стоимость ЗУ, получаем стоимость, приходящуюся на ОКС.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Корректировка на дату оценки (предложения к продаже)

По данному признаку все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на имущественные права

Разница между Объектом оценки и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объекты недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на назначение

Предполагается, что покупка аналогов произойдет с целью их использования в качестве офисных объектов. Назначение объекта - офисное. Поэтому корректировка для объектов-аналогов не производилась.

Корректировка на местоположение

В данном отчете в качестве корректировки на местоположение для земельных участков под строительство офисной недвижимости используется анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы за 2018, 2019, 2020 годы от компании VALRUS (ООО «Консалтинговая компания Карцева «ВАЛРУС»). Данный анализ рынка представлен в главе 8.3.

Средние рыночные цены офисной недвижимости по районам г. Москвы указаны в Таблица 24.

Объект оценки расположен в районе Преображенское. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости в данном районе составляет 107 363 руб. 1 кв. м.

Объект-аналог №1 расположен в районе Бабушкинский. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости в данном районе составляет 83 037 руб. 1 кв. м.

Объект-аналог №2 расположен в районе Покровское-Стрешнево. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости в данном районе составляет 96 744 руб. 1 кв. м.

Объект-аналог №3 расположен в районе Марьино. Средняя рыночная стоимость офисной недвижимости в данном районе составляет 109 823 руб. 1 кв. м.

Таким образом, корректировка на местоположение для объектов-аналогов составляет:

Таблица 38. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Район г. Москвы	Преображенское	Бабушкинский	Покровское-Стрешнево	Марьино
Средние рыночные цены офисной недвижимости по районам г. Москвы, руб. 1 кв. м.	107 363	83 037	96 744	109 823
Корректировка на местоположение, %		29,30%	10,98%	-2,24%

Корректировка на расстояние до станции метро пешком

Корректировка вводилась в соответствии с Таблица 29. Путь от объекта оценки до станции метро примерно занимает 11 минут. У объекта – аналога №1 составляет 7 минут, у объекта – аналога №2 составляет 1 минут, у объекта – аналога №3 составляет 11 минут. Таким образом корректировка составляет:

Для объекта-аналога №1: -19%.

Для объекта-аналога №2: 0%.

Для объекта-аналога №3: 0%.

Корректировка на красную линию

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Объект оценки и объект-аналог №1 расположены внутри квартала. Объект-аналог №2 и №3 расположены на «красной линии». Корректировка для объекта-аналога под №2 и №3 использовалась согласно Таблица 30 и составляет: -20%.

Корректировка на наличие отдельного входа

У объекта оценки и у объектов-аналогов отсутствует отдельный вход. По данному признаку все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на площадь объекта

При расчете были выявлены некоторые различия в площади объекта оценки и некоторых объектов аналогов.

Корректировка на площадь использовалась в соответствии с Таблица 31.

Корректировка на площадь для объектов-аналогов составляет:

Объект аналог №1 – корректировка на площадь составляет: -10%

Объект аналог №3 – корректировка на площадь составляет: -10%

Объект аналог №4 – корректировка на площадь составляет: -16%

Корректировка на тип объекта

По данному фактору все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на этаж расположения объекта

По данному фактору все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на инженерную обеспеченность объектов

Данная корректировка учитывает наличие инженерных коммуникаций, которые необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением. Все сравниваемые объекты имеют схожее инженерное обеспечение, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на уровень отделки

Уровень отделки у объекта оценки - среднее состояние.

Уровень отделки у объекта-аналога №1 - среднее состояние.

Уровень отделки у объекта-аналога №2 – среднее состояние.

Уровень отделки у объекта-аналога №3 - требуется косметический ремонт.

Корректировка использовалась при расчете для объекта-аналога №3 в соответствии с Таблица 33 и составляет: 16%.

Корректировка на техническое состояние здания

Техническое состояние у объекта оценки - хорошее.

Техническое состояние у объекта-аналога №1 - хорошее.

Техническое состояние у объекта-аналога №2 - хорошее.

Техническое состояние у объекта-аналога №3 - удовлетворительное.

Корректировка использовалась при расчете для объекта-аналога №3 в соответствии с Таблица 32 и составляет: 22%.

Таблица 39. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (кад. № 77:03:0003016:1052) методом сравнения продаж

Описание, ценообразующие факторы и корректировки	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена сделки (стоимость предложения), руб.	Стоимость определяется	230 000 000	320 000 000	120 000 000
Корректировка, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Описание, ценообразующие факторы и корректировки	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		206 310 000	287 040 000	107 640 000
Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости, %		22%	22%	22%
Стоимость ЗУ в цене ЕОН, руб.		45 388 200	63 148 800	23 680 800
Стоимость ОКС, руб.		160 921 800,00	223 891 200,00	83 959 200,00
Стоимость 1 кв. м. ОКС, руб.		212 831	248 492	203 340
Дата сделки (предложения)/дата исследования	13.07.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		212 831	248 492	203 340
Вид оцениваемого права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		212 831	248 492	203 340
Назначение	нежилое/офисное	нежилое/ПСН/офисно-торговое	нежилое/ПСН/офисно-торговое	нежилое/ПСН/офисно-торговое
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		212 831	248 492	203 340
Местоположение (адрес)	г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, вл. 6	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 19К3	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Полесский проезд, 16С3	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Верхние Поля, 16
Район расположения	Преображенское	Бабушкинский	Покровское-Стрешнево	Марьино
Средняя рыночная стоимость 1 кв. м. офисов в районе, руб.	107 363	83 037	96 744	109 823
Корректировка, %		29,30%	10,98%	-2,24%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		275 181	275 767	198 785
Расстояние до метро (пешком)	11 минут	7 минут	11 минут	11 минут
Корректировка, %		-19,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		222 896	275 767	198 785

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Описание, ценообразующие факторы и корректировки	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно красной линии	Внутри квартала	Внутри квартала	Красная линия	Красная линия
Корректировка, %		0%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		222 896	220 614	159 028
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		222 896	220 614	159 028
Общая площадь, кв.м.	1 571,2	756,1	901,0	412,9
Корректировка, %		-10%	-10%	-16%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		200 606	198 553	133 584
Этажность	3+ подвал	2	2	2
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		200 606	198 553	133 584
Инженерное обеспечение	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации	Все необходимые городские коммуникации
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		200 606	198 553	133 584
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт
Корректировка, %		0%	0%	16%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		200 606	198 553	154 957
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительно
Корректировка, %		0%	0%	22%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м.		200 606	198 553	189 048
Коэффициент вариации	3,1%			
Валовая корректировка		-10,00%	-29,32%	-10,54%
Вес аналога	100,00%	39,97%	20,60%	39,43%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	195 625	80 180	40 900	74 545

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Описание, ценообразующие факторы и корректировки	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, (округленно), руб. без НДС (20%) -	307 366 000			

9.4. Определение рыночной стоимости объектов доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ст. 15 ФСО-1). Согласно ФСО-1 п. 16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Учитывая, что оценщик обладает доступной информацией, позволяющей определить доходы и расходы по объектам оценки, данный подход возможен к применению. Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Доходный метод основан на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации или реализации.

Доход – вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что: чем выше размер дохода, тем лучше; чем выше надежность получения дохода, тем лучше; чем дольше период получения дохода, тем лучше. Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

Различают потенциальный, действительный и чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен сумме поступлений из всех возможных источников за отрезок времени без учета потерь и расходов. Выражение «все возможные источники» означает рентные платежи и выручку от предоставления услуг, связанные с управлением недвижимостью. К прочим доходам относят доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не входящие в арендную плату.

Исходными данными для исчисления валового дохода являются фактический валовой доход за последние годы, или «исторический» доход (рента). Таким образом, путь к достоверному заключению о величине экономического валового дохода лежит через анализ прошлой и сегодняшней динамики, информации о доходности сопоставимой недвижимости и суммы денег, которую согласятся заплатить клиенты-арендаторы, настоящие или будущие. Задача этого этапа - расчет ренты, которую можно было бы получить сегодня на рынке за

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

конкретную недвижимость. Эта рента может быть выше или ниже получаемого в настоящее время дохода и называется «рыночной рентой».

Действительный валовой доход – это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загрузженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов). Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Чистый операционный доход – это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы – расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги.

При использовании доходного подхода проводится оценка потенциальных экономических выгод от владения объектом. Эти суммы дисконтируются и/или капитализируются с использованием соответствующих норм доходности с целью получения показателя стоимости.

Существует два подхода к преобразованию доходов, приносимых недвижимостью, в ее стоимость. Эти подходы - капитализация дохода и дисконтирование потоков денежных средств. Метод капитализации дохода основан на определении чистого операционного дохода за один год владения и умножение этого дохода на соответствующий коэффициент (мультипликатор), называемый коэффициентом капитализации. Дисконтирование строится на определении всех потоков денежных средств за весь период владения и приведения этих потоков к сегодняшней стоимости.

Выбор метода капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. К объектам, приносящим стабильный доход, наиболее применим метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для объектов, имеющих переменные во времени величины потоков доходов и расходов. Расчеты учитывают изменение стоимости денег во времени.

Метод капитализации является иной математической формой для суммы ряда равных по величине или закономерно изменяющихся платежей, поэтому данный метод также может быть применен для оценки, поскольку согласно ст. 24 ФСО-1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Капитализация является таким частным случаем, когда:

- поток доходов неизменен или меняется равномерно и предсказуемо;
- известно состояние имущества на конец периода прогнозирования.

Таким образом, учитывая, что объект оценки в прогнозном периоде способен приносить стабильный доход возможно и целесообразно произвести расчет рыночной стоимости методом капитализации по расчетным моделям.

Применение метода капитализации по расчетным моделям

При использовании методики капитализации по расчетным моделям расчет показателя стоимости производится на основе годовой чистой прибыли от сдачи в аренду площадей.

В качестве потока денежных средств берется чистый операционный доход.

Основными процедурами оценки при использовании данного метода в целях настоящей оценки следующие:

1. Расчет капитализируемого дохода:

- определение рыночной ренты (арендной ставки);
- определение валового потенциального дохода и действительного валового дохода;
- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода.

2. Расчет ставки капитализации.

3. Расчет текущей рыночной стоимости.

Определение рыночной стоимости рыночной ренты (арендной ставки) объекта оценки

В условиях наличия предложений к аренде нежилых помещений в том же сегменте, что и объект оценки, расчет рыночной ренты наиболее целесообразно проводить методами сравнительного подхода.

Арендная ставка объекта экспертизы определялась по данным анализа арендных ставок в округе ВАО г. Москвы.

Таблица 40. Расчет арендной ставки для объекта оценки

Местоположение (адрес)	Рыночная арендная плата (величина предложения арендной платы), руб./кв.м. в мес.	Источник полученной информации
Москва, ВАО, р-н Преображенское, ул. Преображенский Вал, 17С1	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/250774686/
Москва, ВАО, р-н Преображенское, Преображенская пл., 8	33 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/259432717/
Москва, ВАО, р-н Преображенское, Краснобогатырская ул., 90С1	26 824	https://www.cian.ru/rent/commercial/245690052/
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вельяминовская ул., 6	31 034	https://www.cian.ru/rent/commercial/214970442/
Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Стромынка, 21к1	34 489	https://www.cian.ru/rent/commercial/243018071/
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вольная ул., 28/4к3	31 169	https://www.cian.ru/rent/commercial/245861160/
Москва, ВАО, р-н Измайлово, 9-я Парковая ул., 32	31 504	https://www.cian.ru/rent/commercial/258664421/
Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, 5	33 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/247017195/
Москва, ВАО, р-н Метрогородок, Тагильская ул., 4А	34 910	https://www.cian.ru/rent/commercial/260042550/
Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Свободный просп., 20А	33 253	https://www.cian.ru/rent/commercial/260229782/
Москва, ВАО, р-н Богородское, бул. Маршала Рокоссовского, 30	33 334	https://www.cian.ru/rent/commercial/258120071/
Среднее значение арендной ставки	32 556	
Скидка на торг, %	-9,2%	
Среднее значение арендной ставки с учетом торга, руб. в год	29 561	

В качестве арендной ставки объекта оценки используется средняя арендная ставка для округа ВАО г. Москвы с учетом корректировки на торг согласно Таблица 27.

Потери дохода при сборе арендной платы

Потери дохода обусловлены недозагрузкой объекта, которая имеет как объективные, так и субъективные факторы: общая экономическая ситуация, профессионализм управления и т.д. Данный коэффициент вводится для того, чтобы учесть естественную ротацию арендаторов, что приводит к простаиванию определенной доли площадей. При определении процента недозагрузки использованы данные исследования рынков, опубликованных в издании Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочника оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Таблица 41. Потери от недогруженности объекта

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

Ориентируясь на основной доступный источник информации по величине недозагрузки, при аренде «офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости», значение недозагрузки при аренде принималось средним, в размере 12.1%.

Операционные расходы

Расходы на содержание объекта.

Расходы на содержание объекта (или операционные расходы) – это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода за исключением расходов по обслуживанию долга и подоходных налогов.

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

1. Оплата коммунальных услуг.
2. Расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание.
3. Расходы на страхование объекта недвижимости.
4. Административные расходы и расходы на заработную плату обслуживающего персонала с налогами.
5. Налоги на имущество, на землю (арендная плата за пользование земельным участком).

Для удобства прогнозирования расходы на содержание (операционные расходы) делятся на три группы:

- Условно – постоянные.
- Условно – переменные или эксплуатационные.
- Расходы на замещение или резервы.

К условно – постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на неё.

К условно – переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта:

- коммунальные расходы и затраты (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия);
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на неё;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление.

К расходам на замещение относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Следует отметить, что расчет численного значения операционных расходов крайне затруднён: рынок аренды информационно закрыт (имеется информация только о величине

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

арендных ставок), информация о структуре арендных ставок реальных договоров аренды отсутствует, в связи с чем вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доле операционных расходов в доходе.

Как показал анализ различных договоров аренды недвижимости, зачастую в состав операционных расходов (включаемых в арендную ставку) не включается ряд статей. Так, например, традиционно оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходу на замещение также отсутствуют.

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле затрат на содержание объекта, характерной для эксплуатации объектов недвижимости.

Представленные коэффициенты выражены в процентах от действительного валового дохода.

Экспертом при расчетах были использованы данные о процентной величине ожидаемых операционных расходов данные исследования рынков, опубликованных в издании Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочника оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Таблица 42. Операционные расходы объекта

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

Среднее значение операционных расходов для «офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости» составляет 17.9%.

Определение ставки капитализации

Существуют различные методики расчета ставки капитализации. Наиболее распространенными являются метод рыночной экстракции, модель оценки капитальных активов, модель средневзвешенного капитала, модель конечной отдачи и метод кумулятивного построения, а также комбинации указанных методов.

Использование любой из данных методик может быть затруднено, в связи с тем, что рынок нестабильный и зависит от состояния экономики, финансовой системы, правового регулирования, возможности получать достоверную информацию о сравнении продаж и отсутствия финансового отчета собственника по управлению недвижимостью и т. д.

При определении ставки капитализации использованы данные исследования рынков, опубликованных в издании Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочника оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Таблица 43. Ставка капитализации

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6% 15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8% 14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3% 16,0%

Ориентируясь на основной доступный источник информации по величине ставки капитализации «офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости», значение ставки капитализации принималось средним, в размере 11,5%. Зная ставку капитализации и чистый операционный доход, найдем расчётную стоимость объекта оценки в рамках применения доходного подхода.

Таблица 44. Расчет стоимости объекта оценки (кад. № 77:03:0003016:1052) методом прямой капитализации

Наименование показателя	Значение
Общая площадь здания, кв.м.	1 571,20
Базовая арендная ставка, руб./год (стр.2х12 мес.)	29 560,93
Эффективность помещений	100,00%
Потенциальный валовый доход (ПВД или PGI), руб. (стр.1*стр2*стр.3)	46 446 134,07
Потери дохода (ПД или V&L) (стр.4* (стр.5.1+стр.5.2))	5 619 982,00
Потери от недогруженности объекта	12,10%
Потери при сборе арендной платы	0%
Действительный валовый доход (ДВД или EGI), руб. за объект в год (стр.4-стр.7)	40 826 152,07
Операционные (эксплуатационные) расходы (ОР или ОЕ)	8 313 858,00
Операционные (эксплуатационные) расходы (ОР или ОЕ)	17,9%
Чистый операционный доход (ЧОД или NOI), руб. в год (стр.6-стр.7)	32 512 294,07
Ставка капитализации, %	11,50%
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, рублей	282 715 601

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить весовые коэффициенты, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные результаты сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения итоговой стоимости объекта использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результатам, полученным по каждому из применимых подходов, присваиваются весовые коэффициенты от 1 до 3, отражающие долю каждого.

Таблица 45. Таблица расчета весовых коэффициентов

Показатели	Подход	
	Доходный	Сравнительный
Достоверность и полнота информации	3	3
Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца	2	3
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	1	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	2	3
Сумма баллов для данного подхода	8	12
Сумма баллов общая	20	
Весовые показатели достоверности подхода	0,40	0,60

Таблица 46. Согласование рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Подходы			Весовые коэффициенты			Рыночная стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Нежилое здание, общая площадь 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052	-	307 366 000 + 100 222 812 (право аренды на ЗУ) = 407 588 812	282 715 601 + 100 222 812 (право аренды на ЗУ) = 382 938 413	0,00	0,60	0,40	397 729 000
ИТОГО								397 729 000

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 47. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общая площадь 1571,2 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачёвская, д. 6. Кадастровый № 77:03:0003016:1052	397 729 000 (Триста девяносто семь миллионов семьсот двадцать девять тысяч) рублей

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Рыночных данных, необходимых для расчета рыночной стоимости в рамках используемых подходов, было достаточно, в связи с этим ориентировочное значение оцениваемой величины¹⁸ как индикативной не проводится.

Результаты оценки величины рыночной стоимости объектов имущества в отчетах об оценке следует отражать без указания информации о НДС, поскольку величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки должна являться единой величиной.

Информация о величине НДС¹⁹ в итоговых результатах оценки рыночной стоимости имущества является избыточной в части: (а) сути категории «рыночная стоимость», определение которой приведено в ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) и (б) распространения на нее требований ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» об имущественной ответственности оценщиков.

Оценщик ООО ИЦ «Глав-эксперт»

А.Г. Оленич

¹⁸ П. 29 ФСО-7

¹⁹ К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества. Ю.В. Козырь

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

11. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ

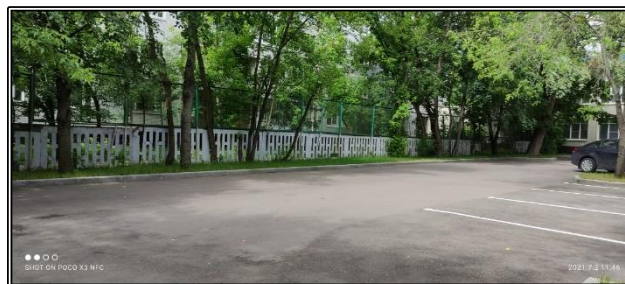
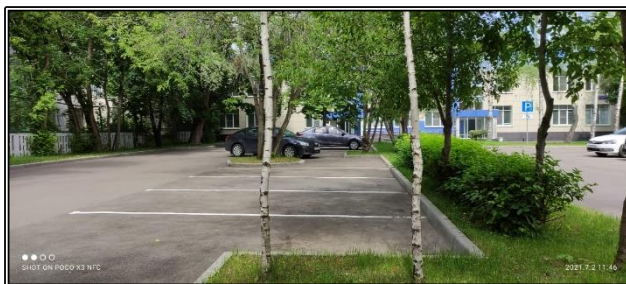
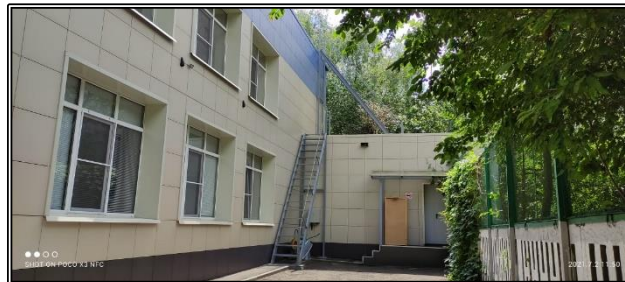
1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки – Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки – Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки – Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки – Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 г.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «ФСО» (в действующей редакции).
9. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.- 424 с.
11. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова, под ред. д.э.н., проф. М.А.Федотова, М.: КНОРУС, 2009.
12. Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки. Часть 2. Авторы: кандидат технических наук Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.
13. Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Авторы: кандидат технических наук Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.
14. Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Авторы: кандидат технических наук Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

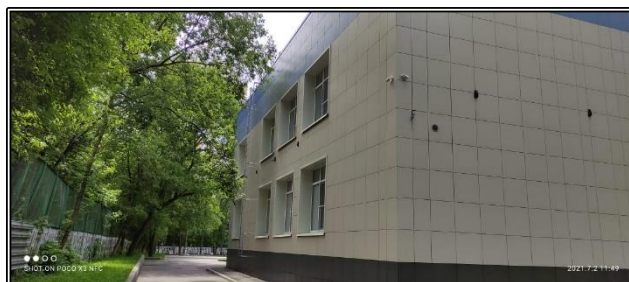
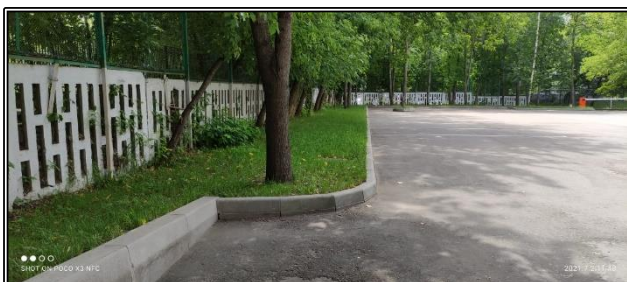
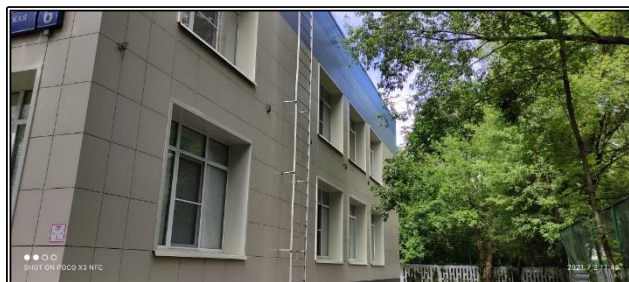
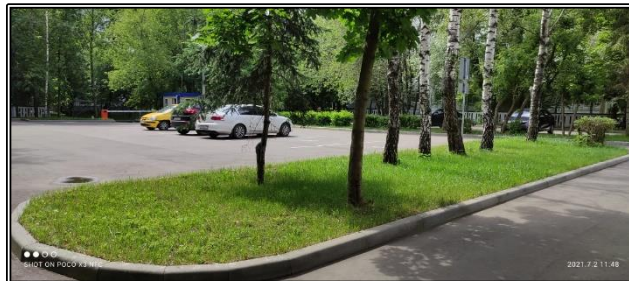
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



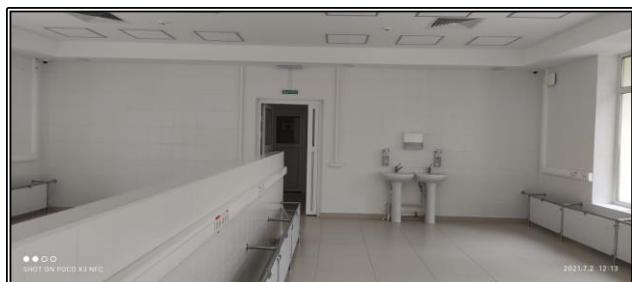
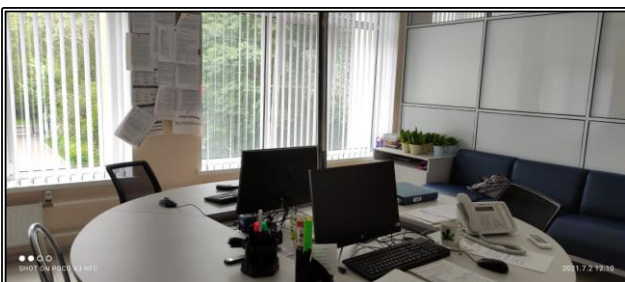
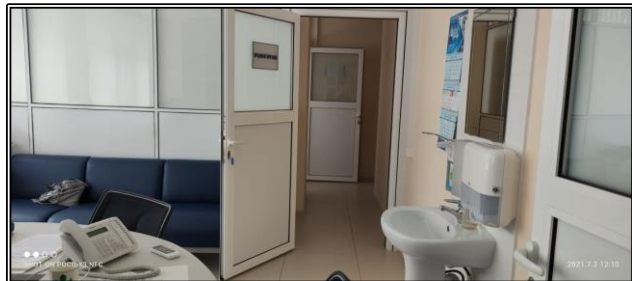
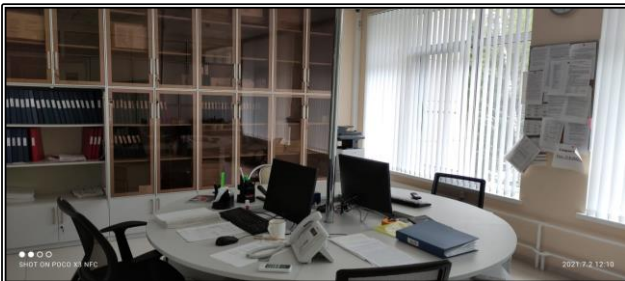
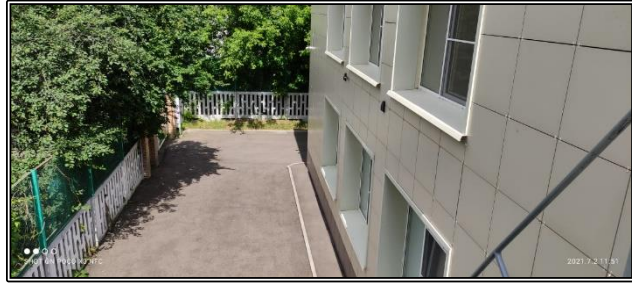
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



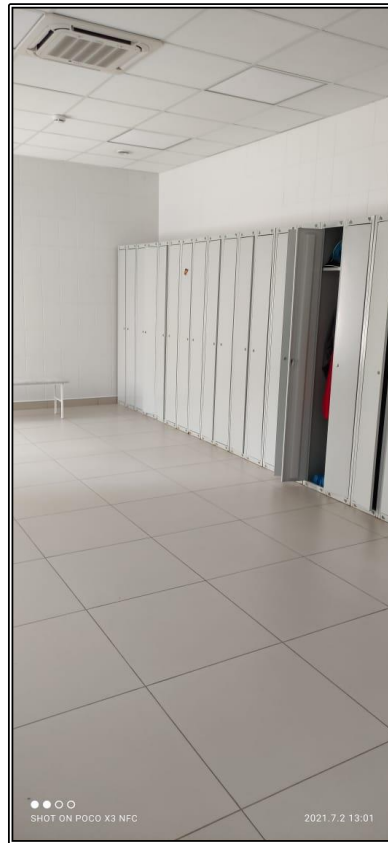
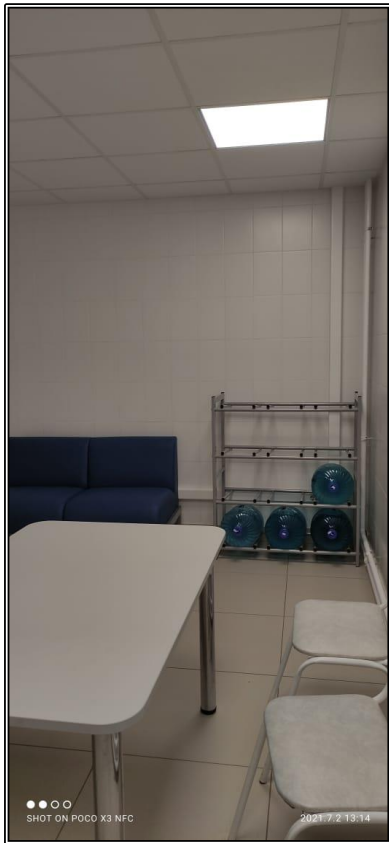
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



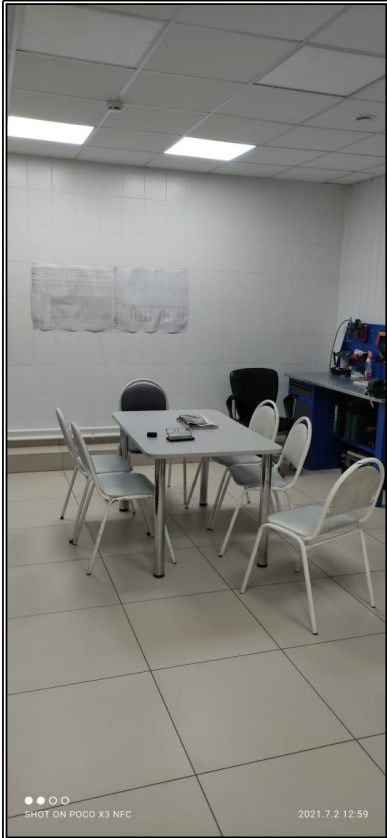
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



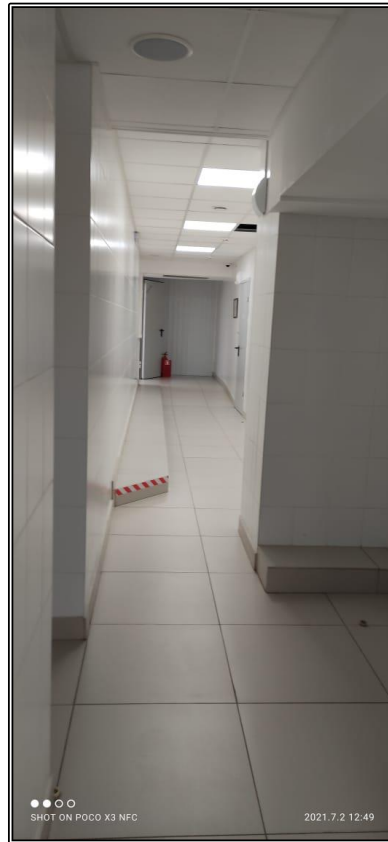
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



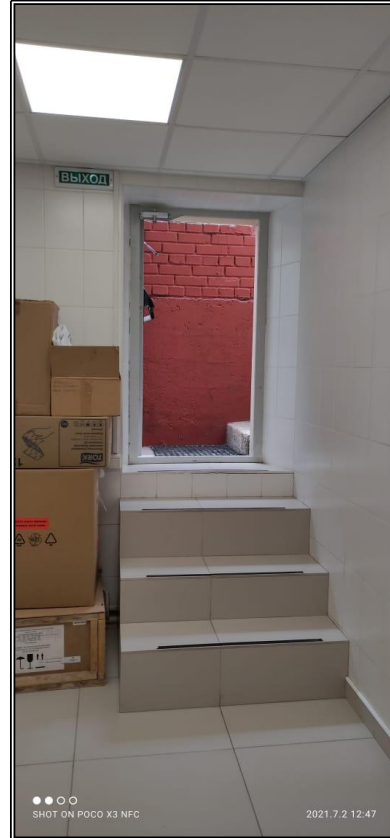
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



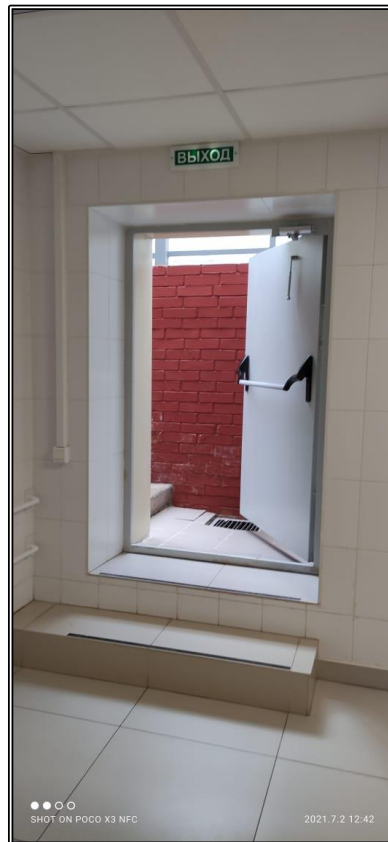
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



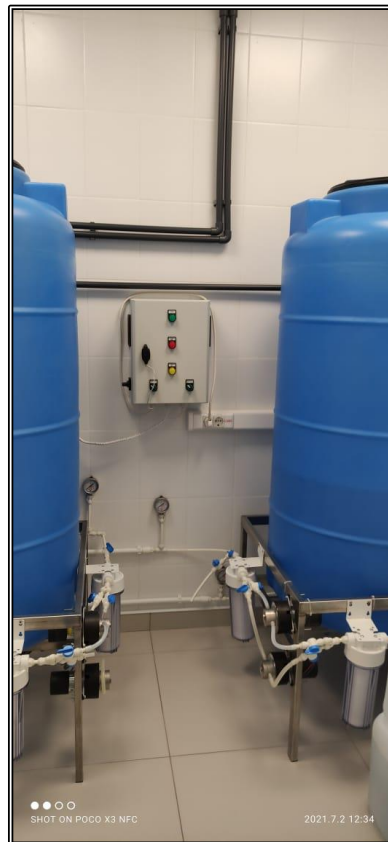
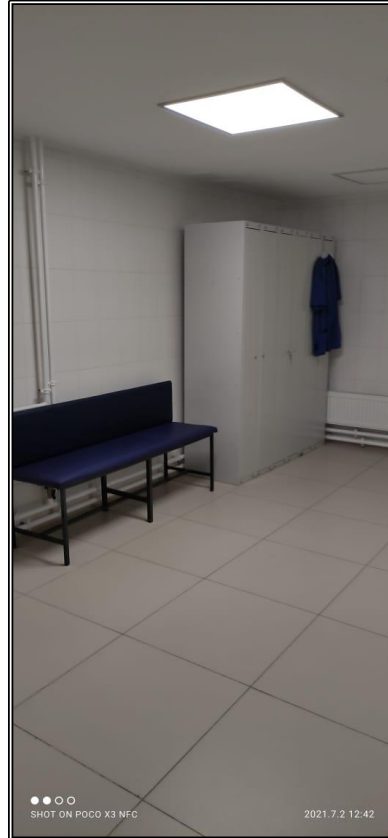
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



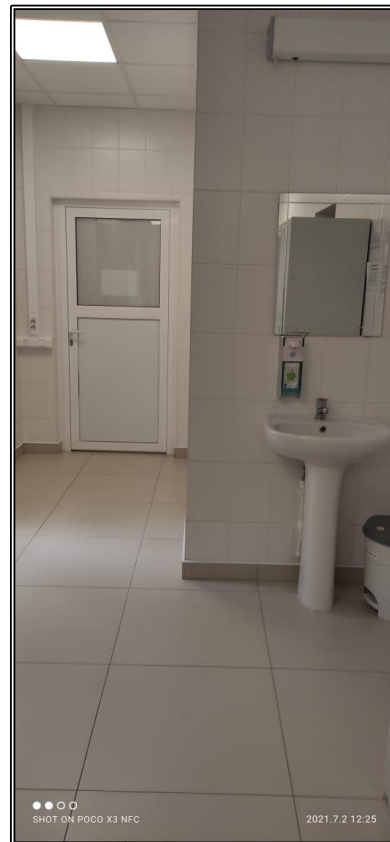
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



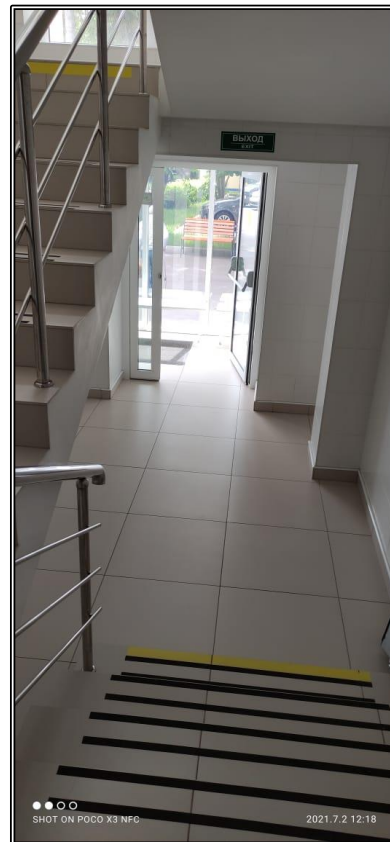
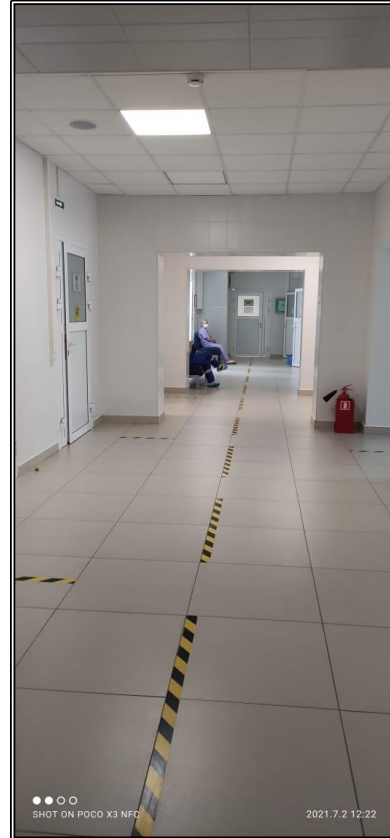
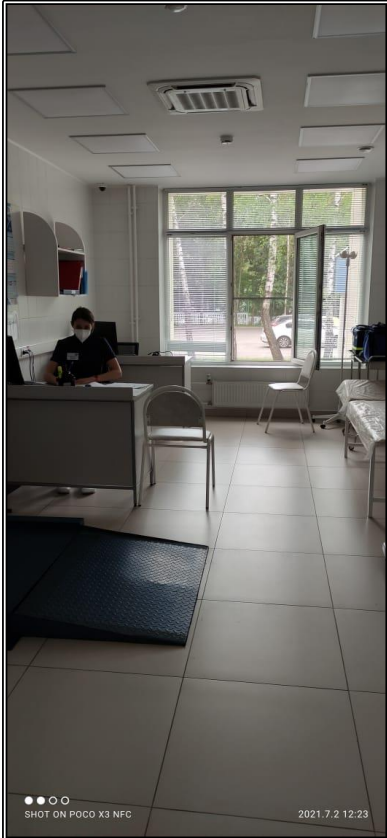
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



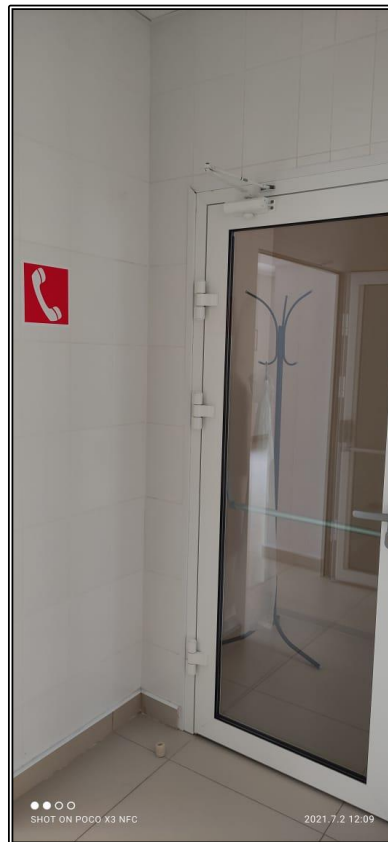
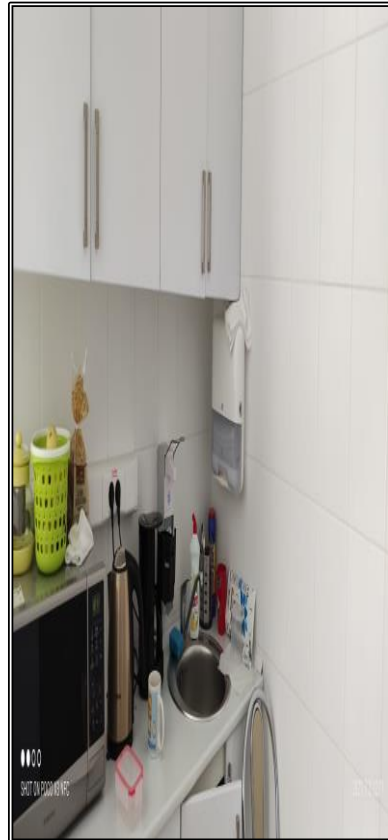
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



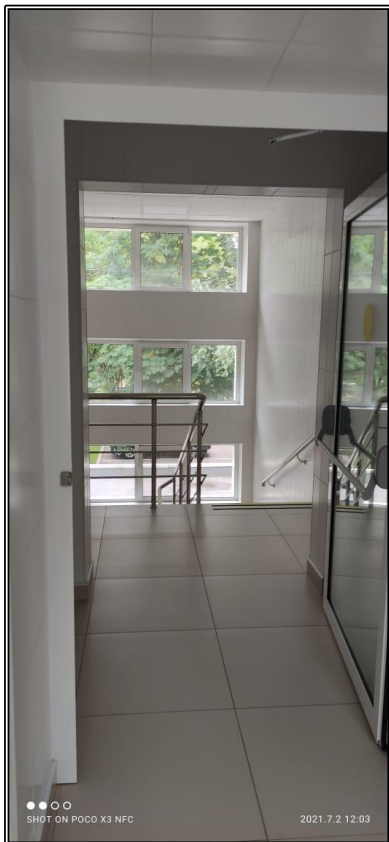
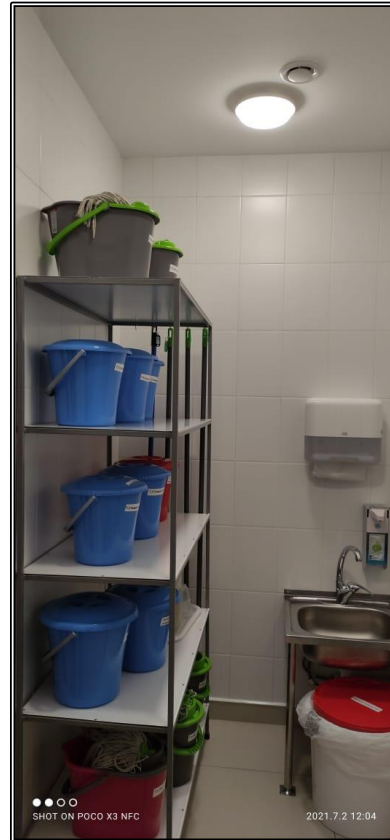
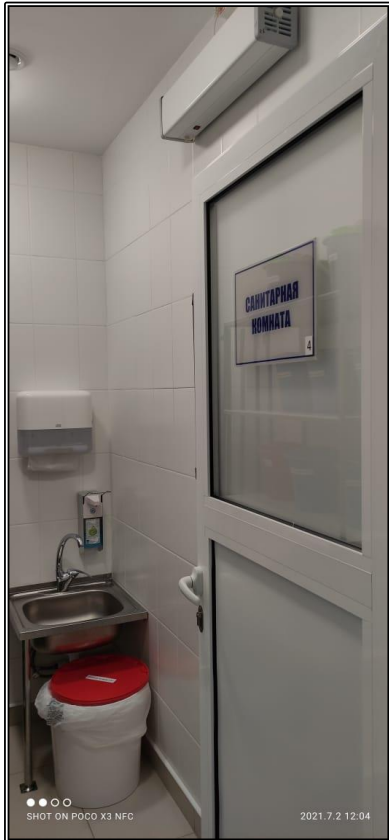
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



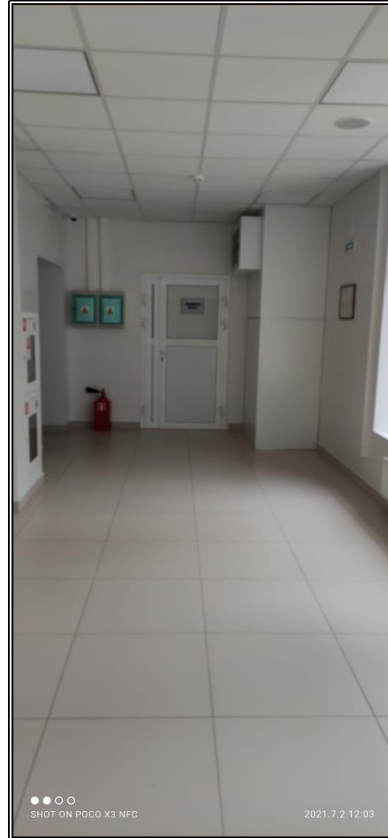
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



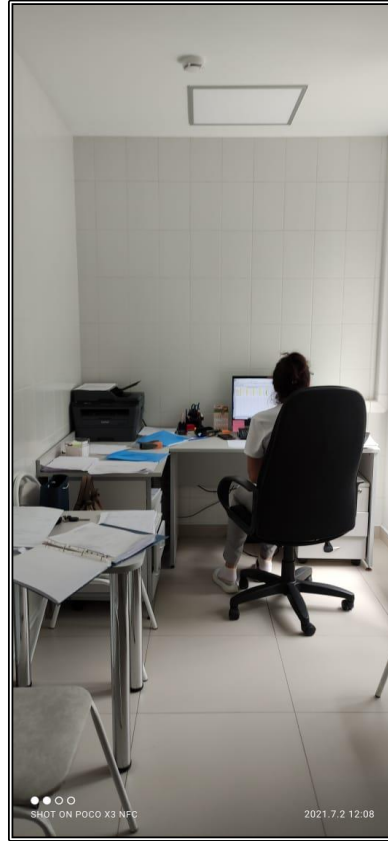
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



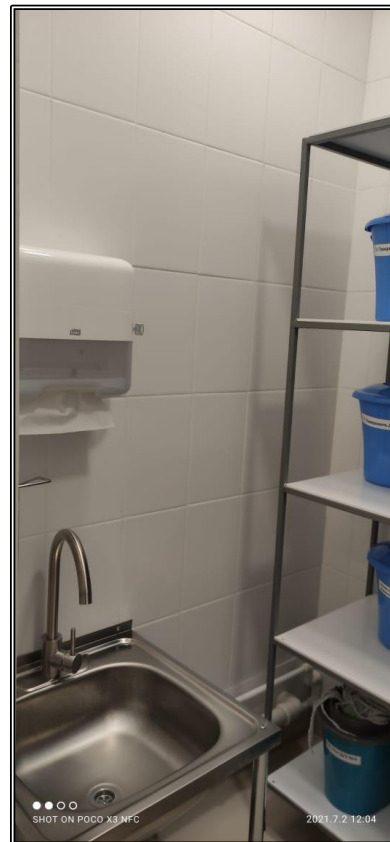
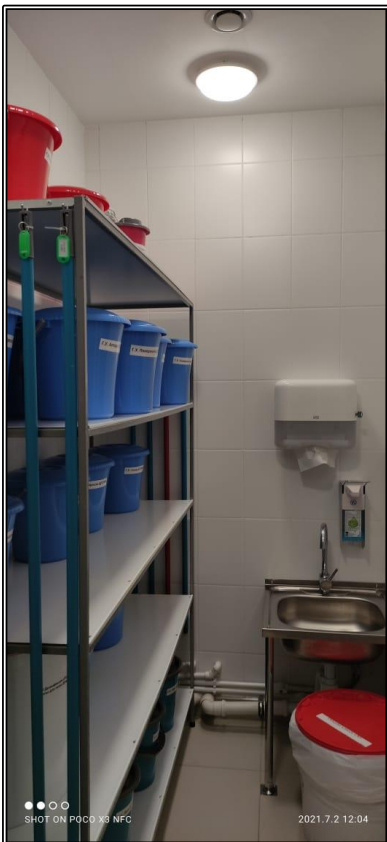
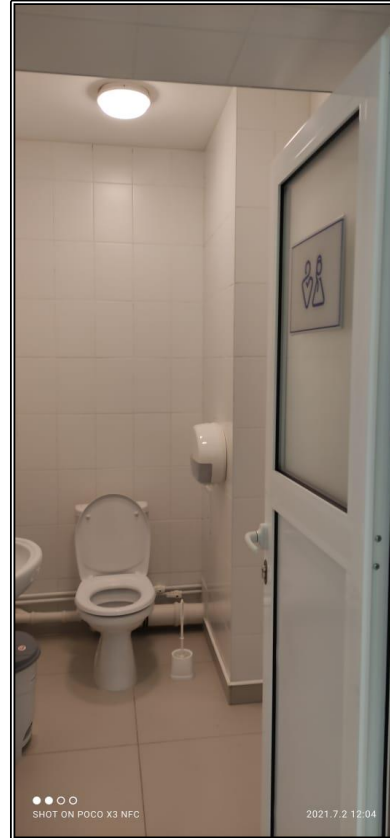
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



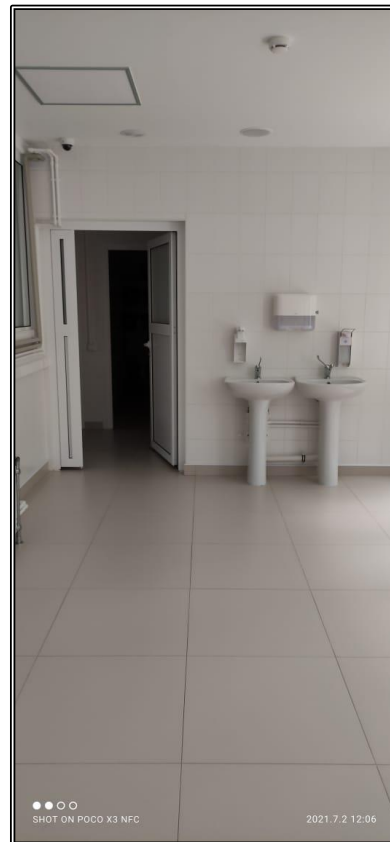
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



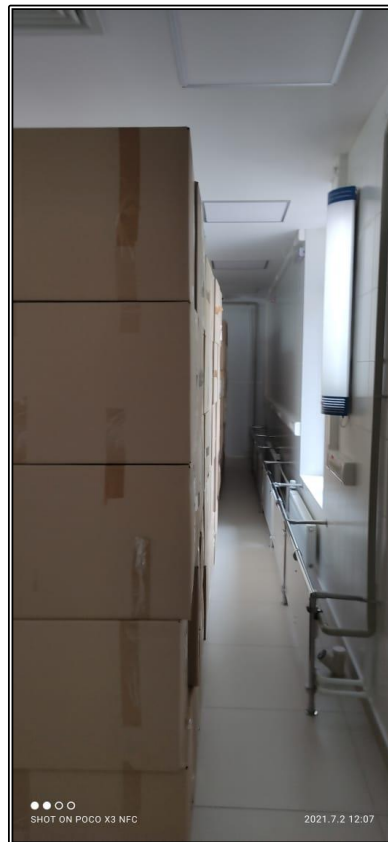
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



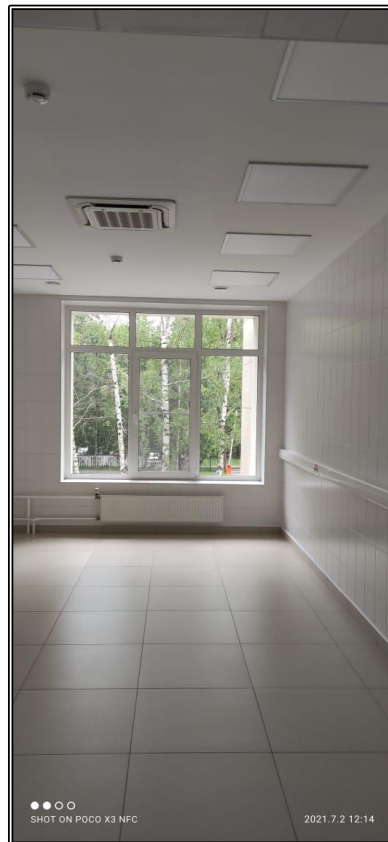
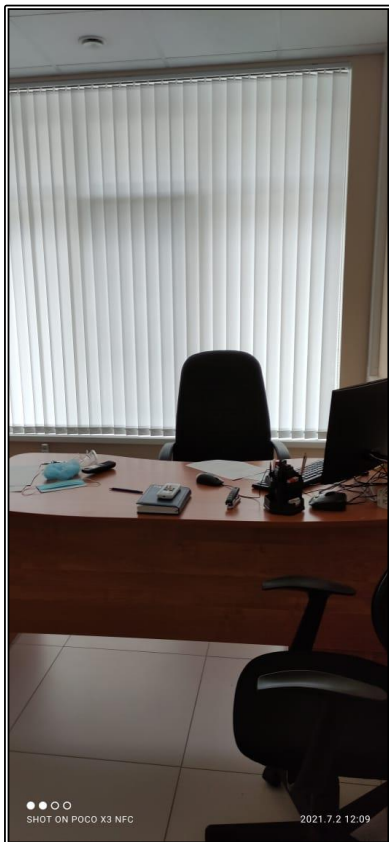
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



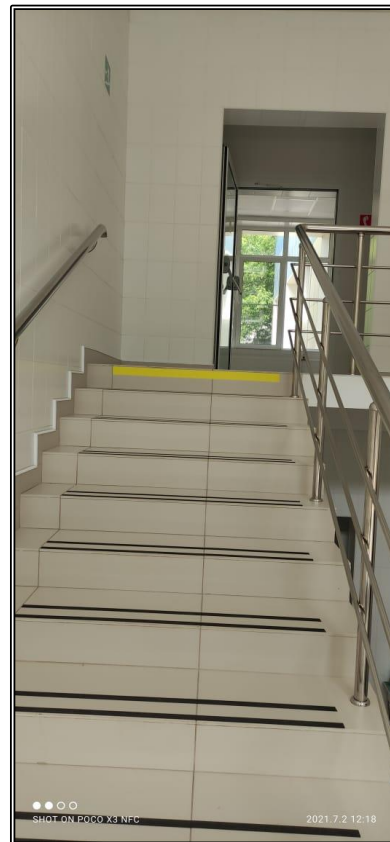
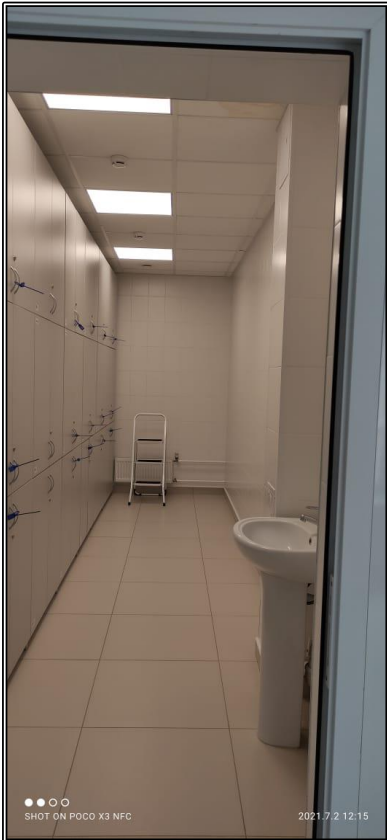
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



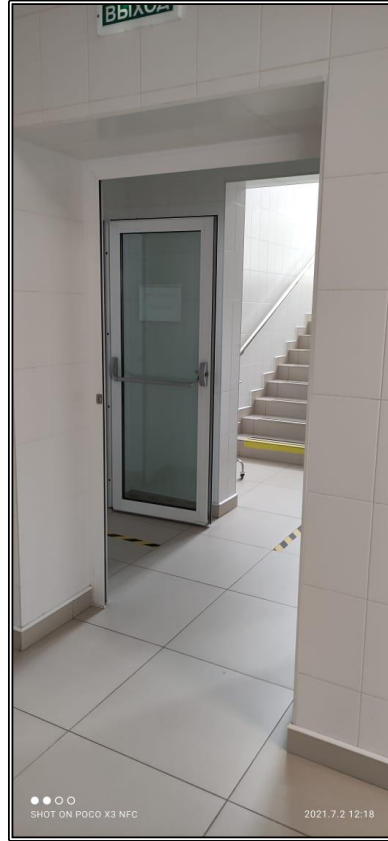
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



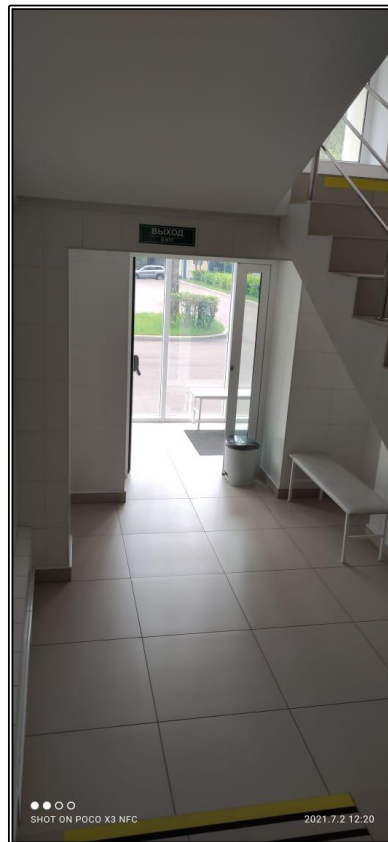
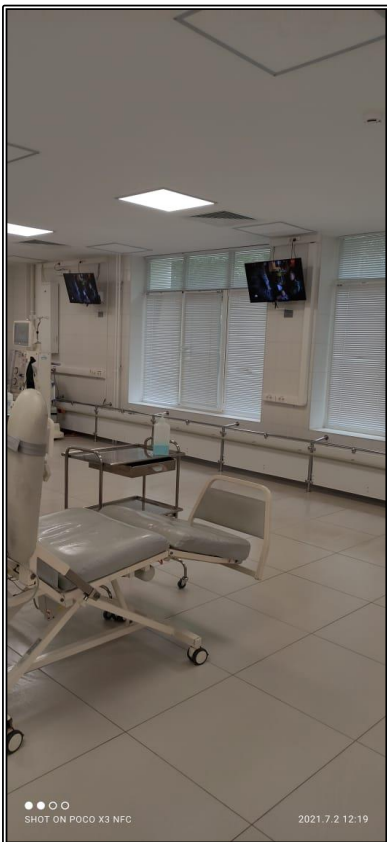
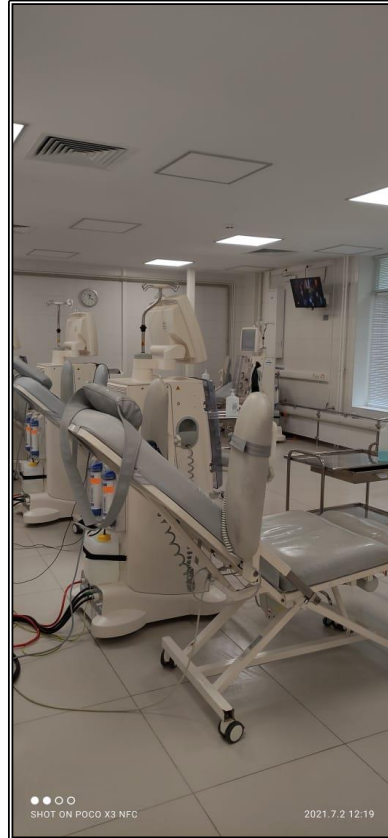
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



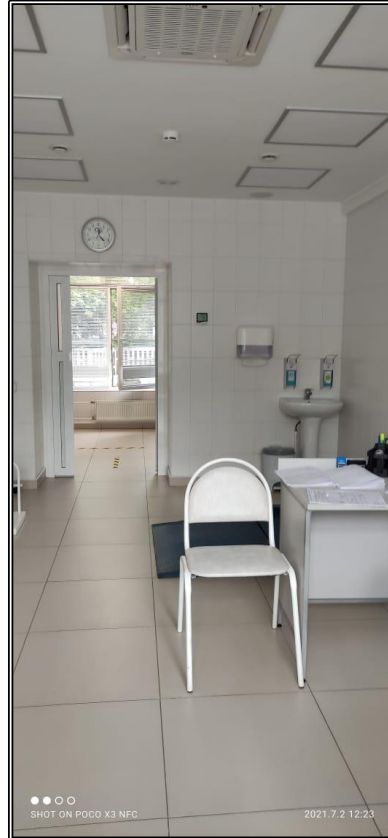
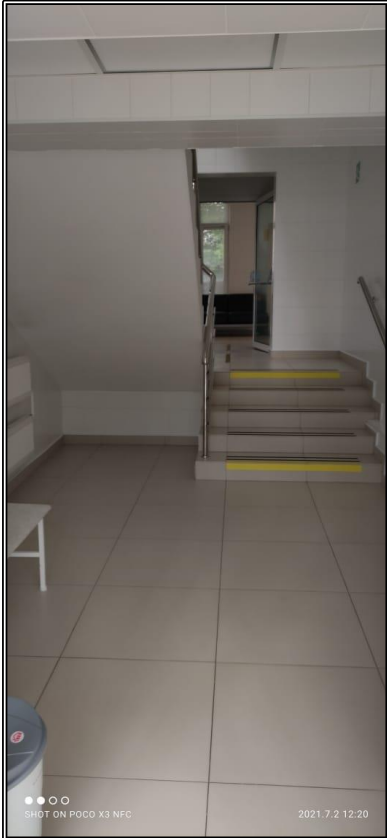
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



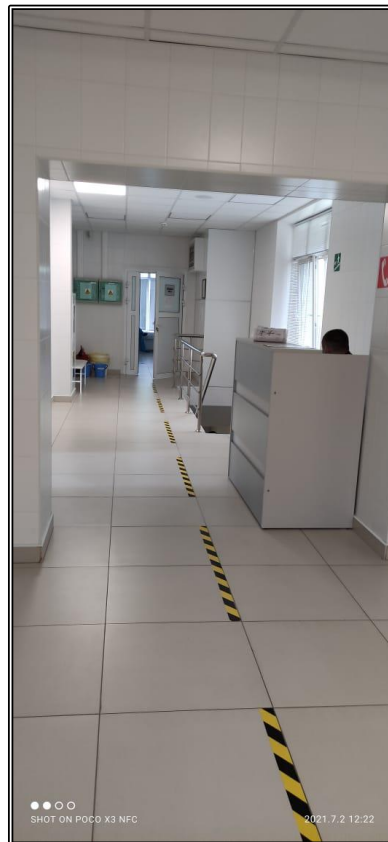
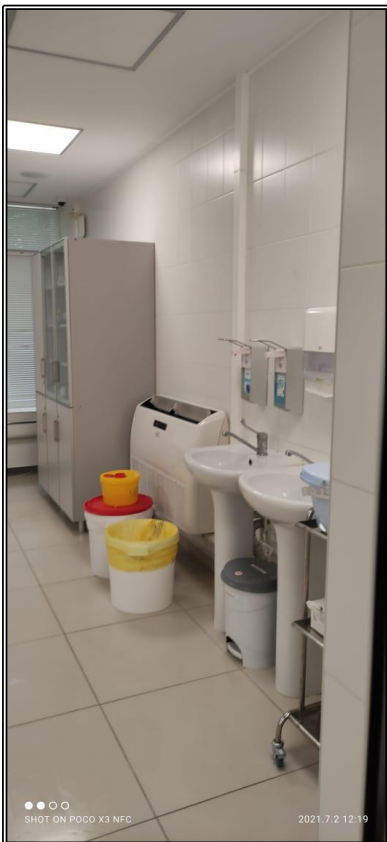
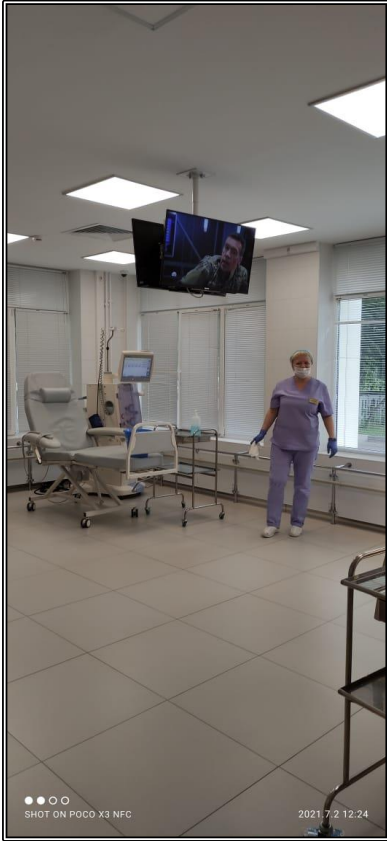
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



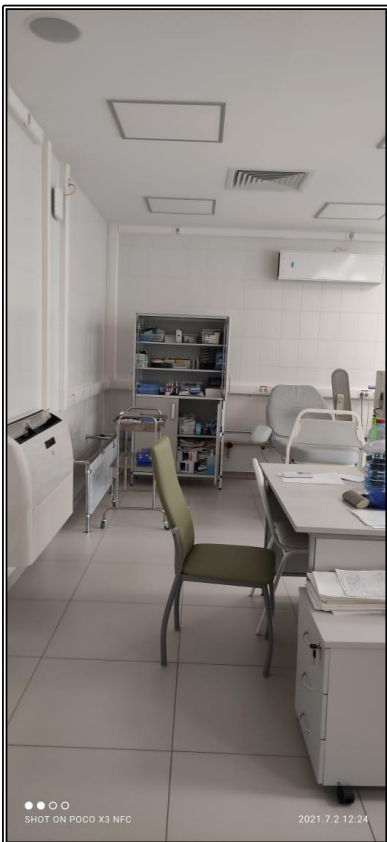
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



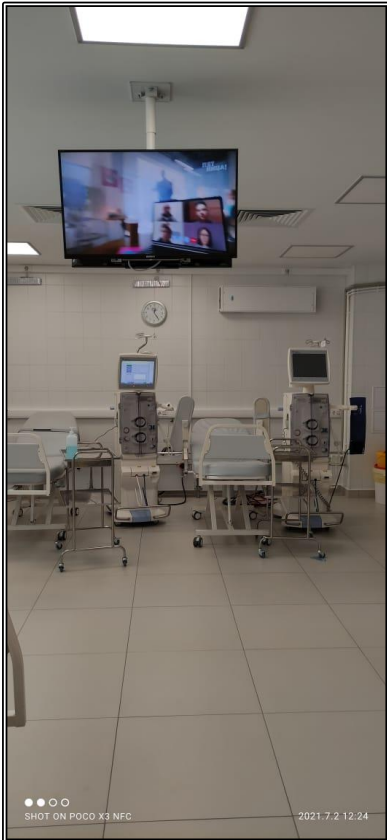
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



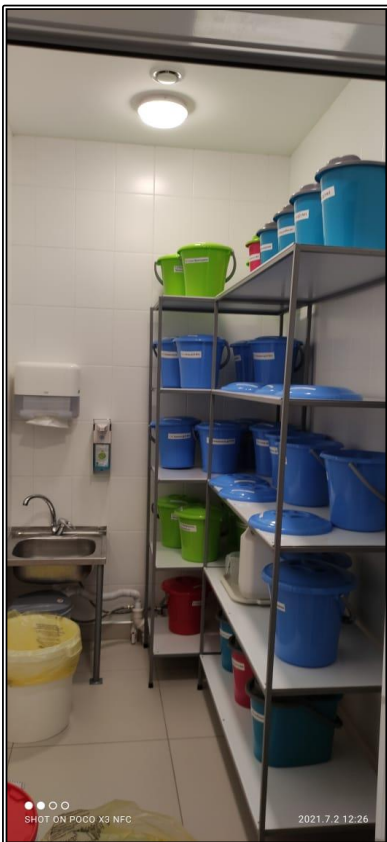
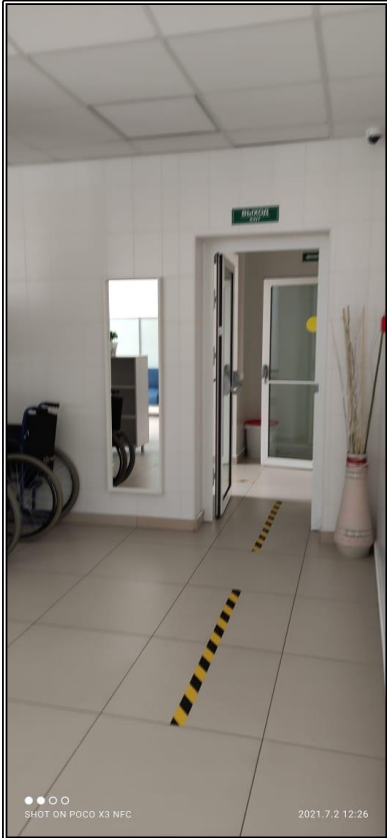
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



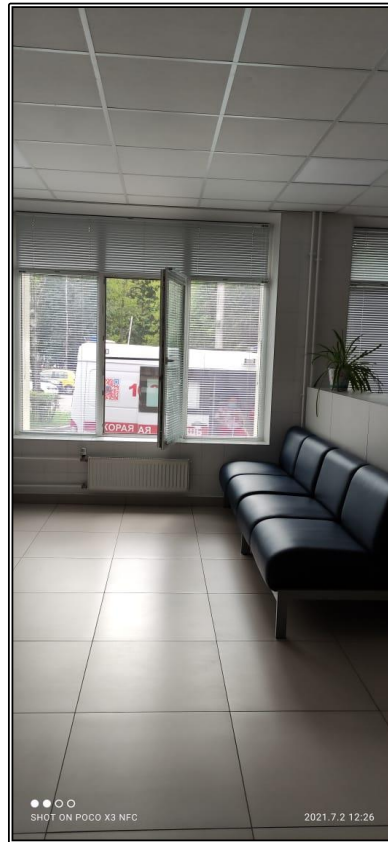
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



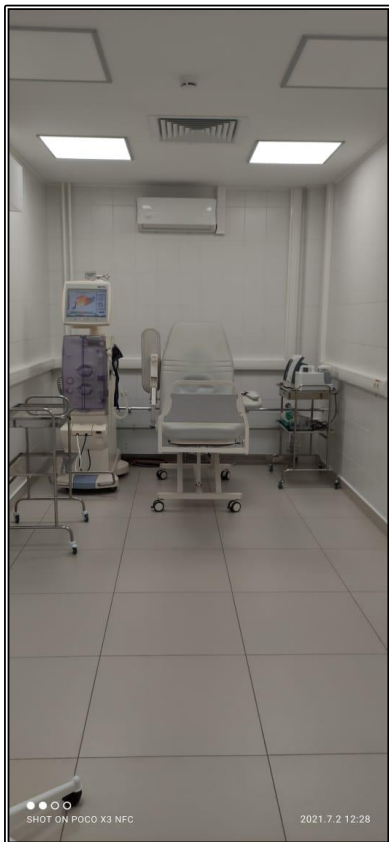
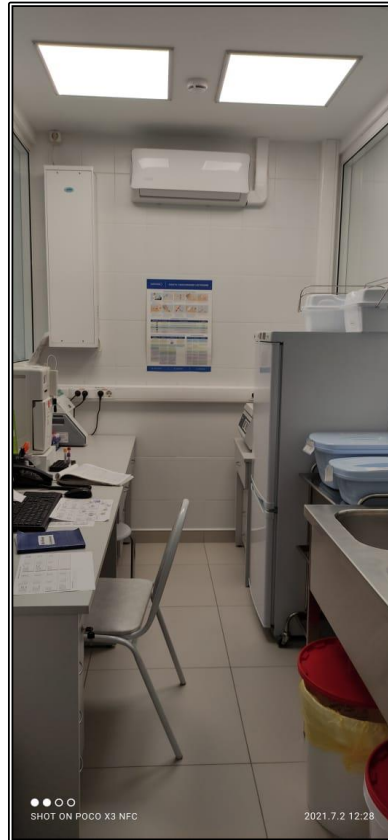
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



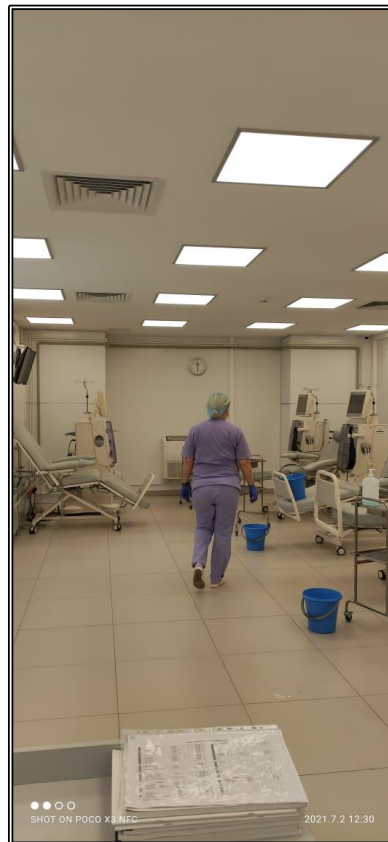
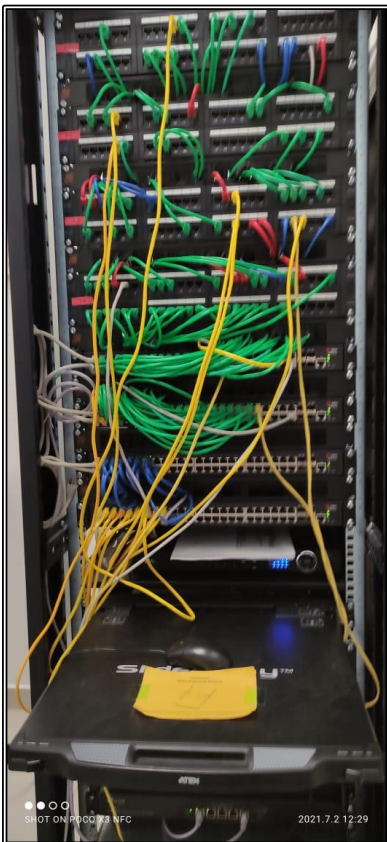
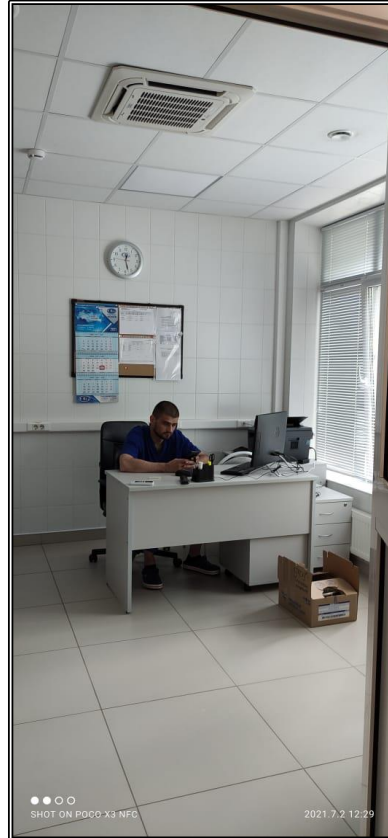
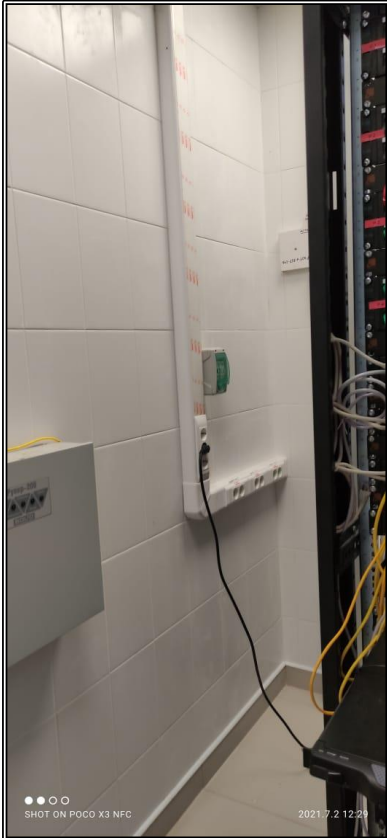
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



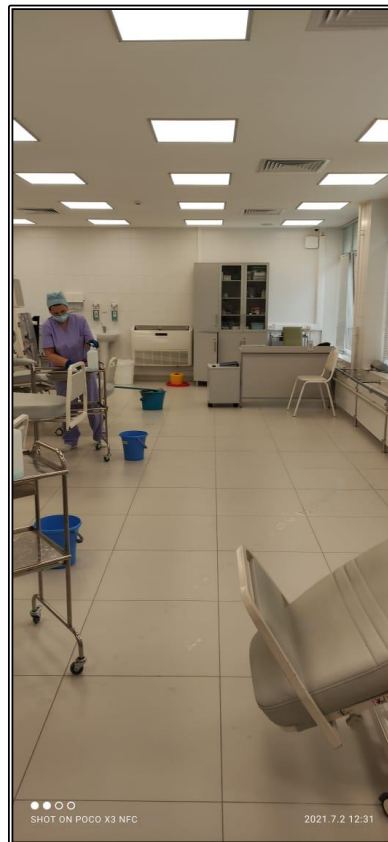
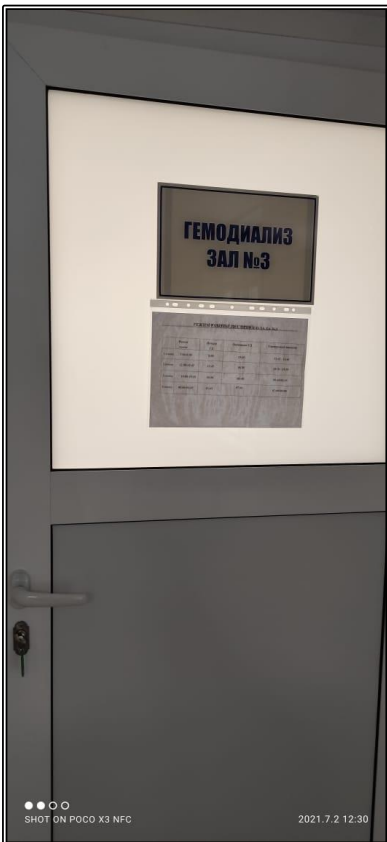
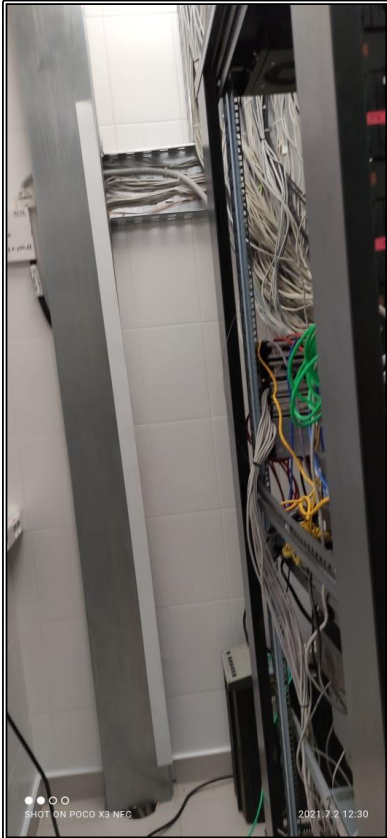
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



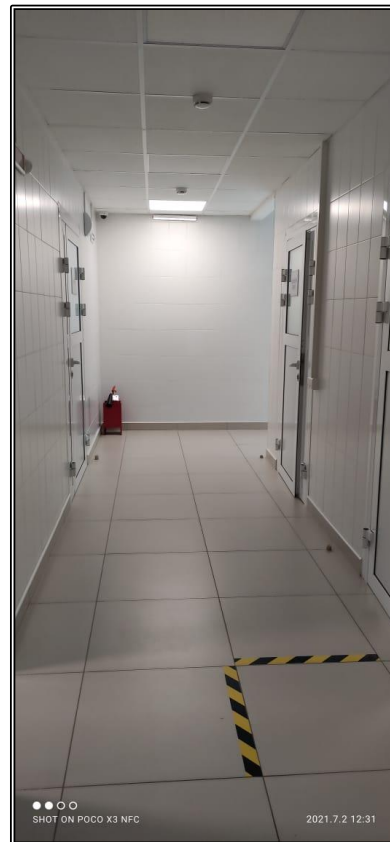
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



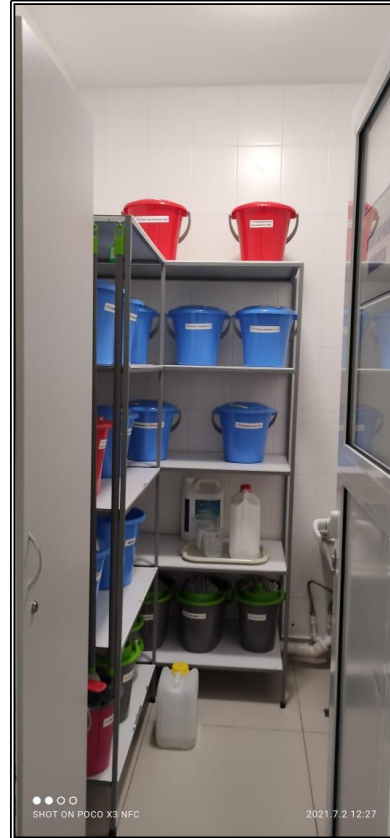
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



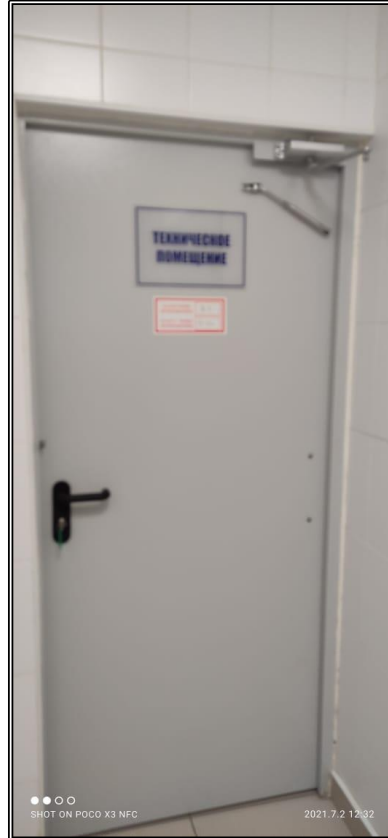
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



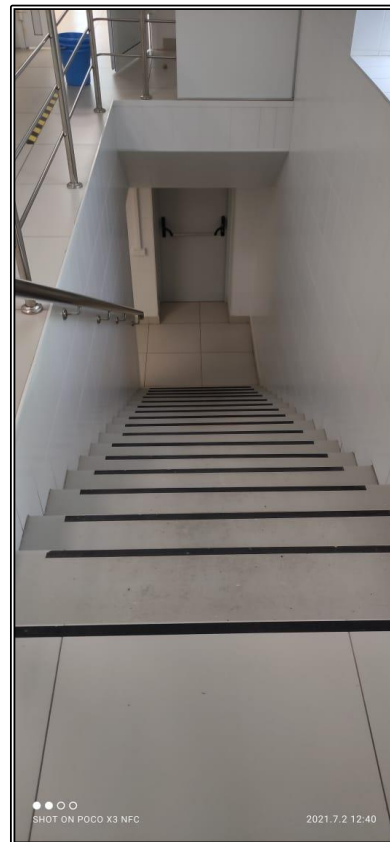
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



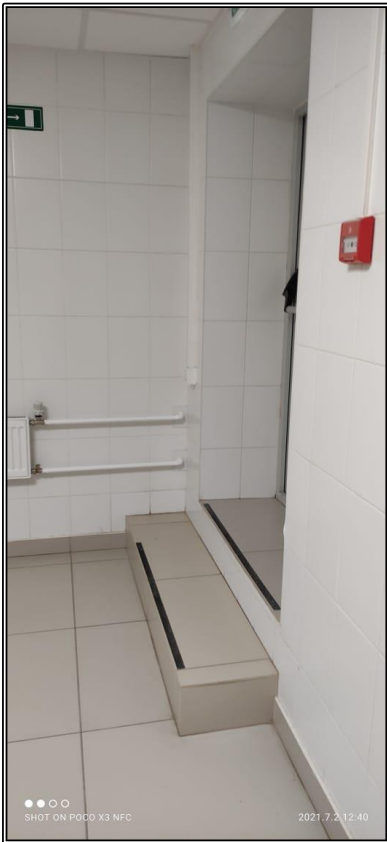
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



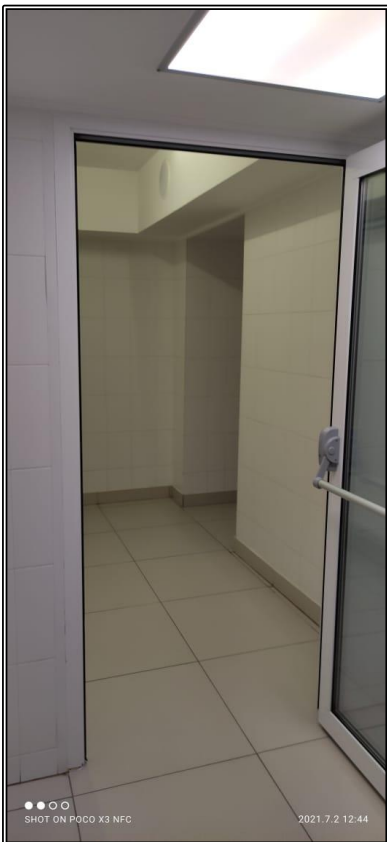
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



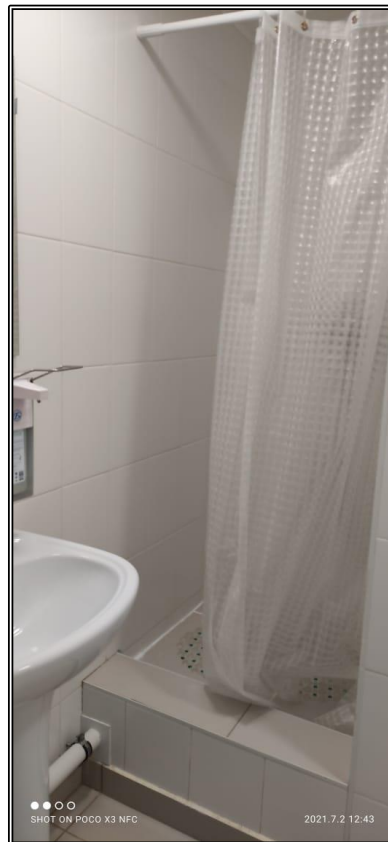
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



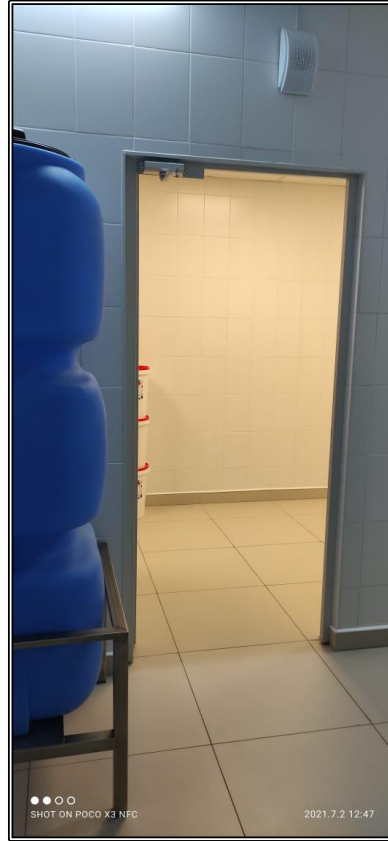
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



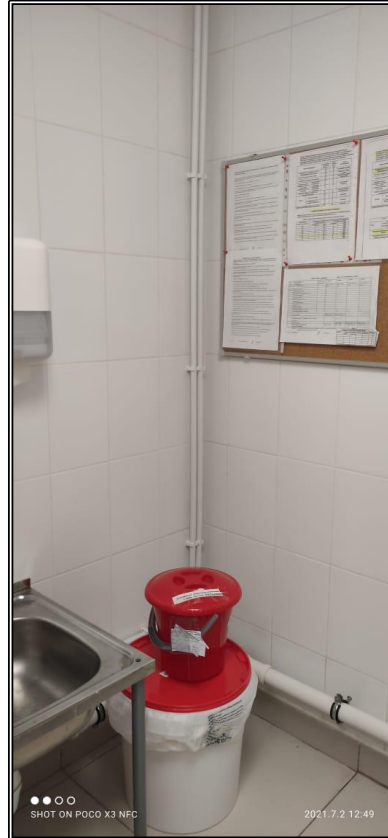
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



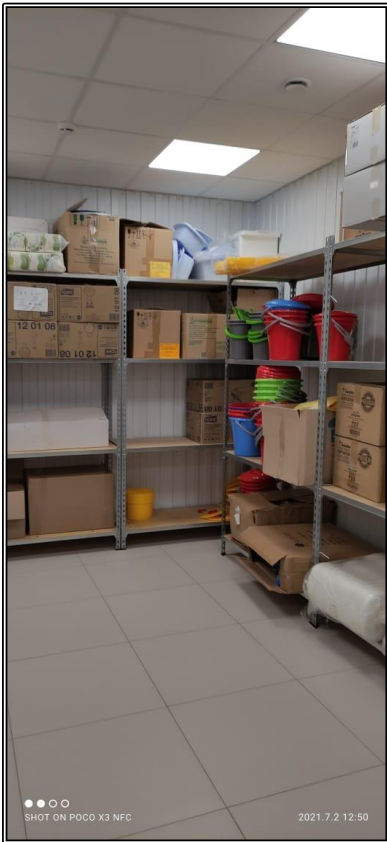
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



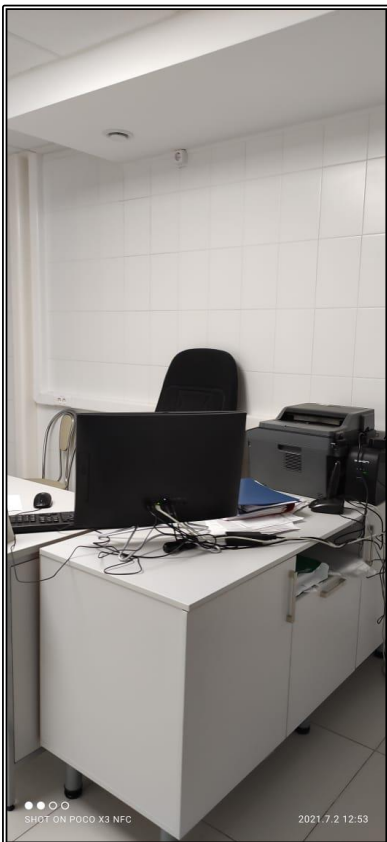
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



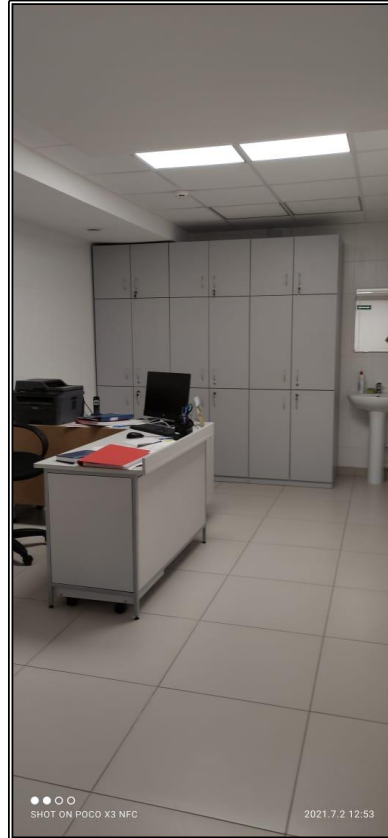
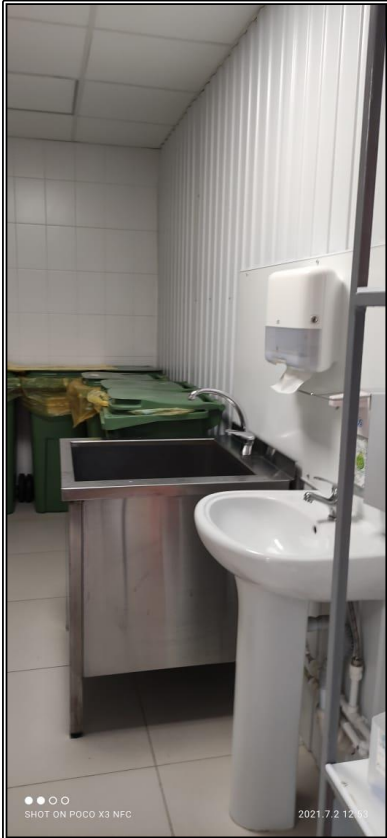
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



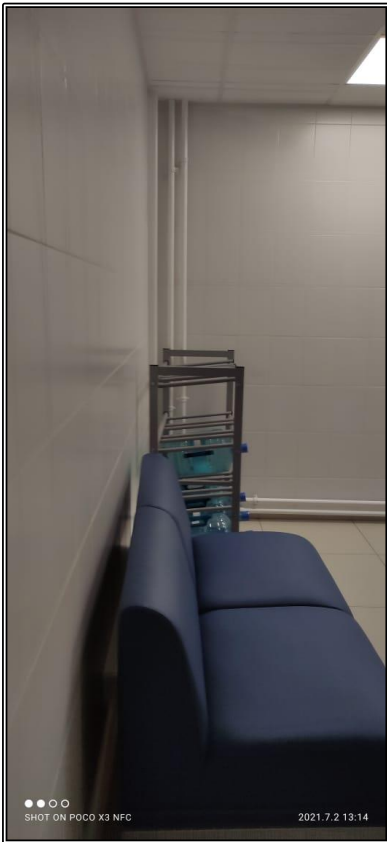
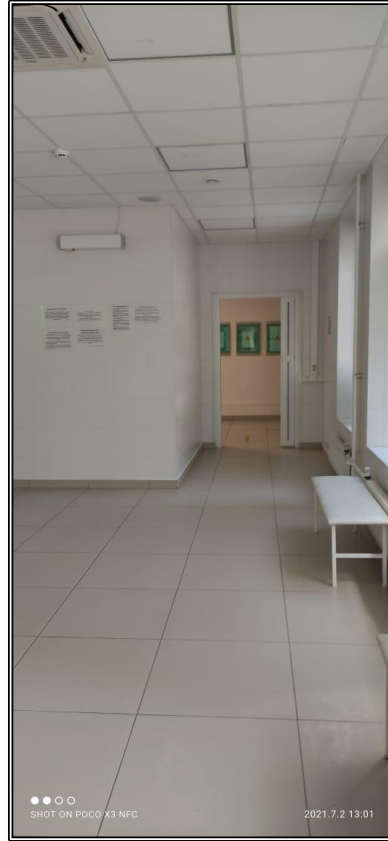
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



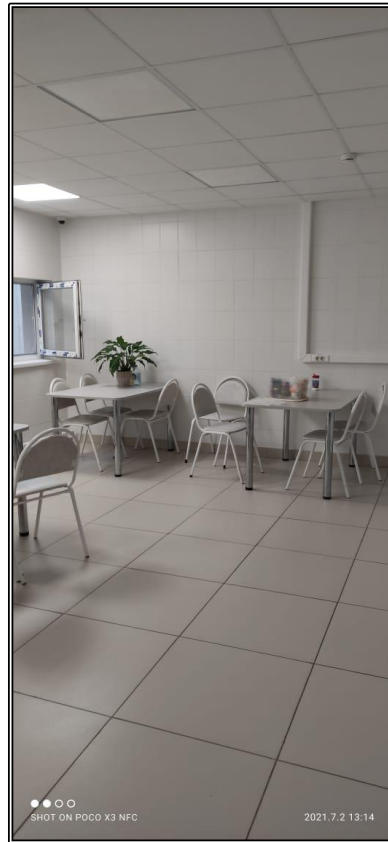
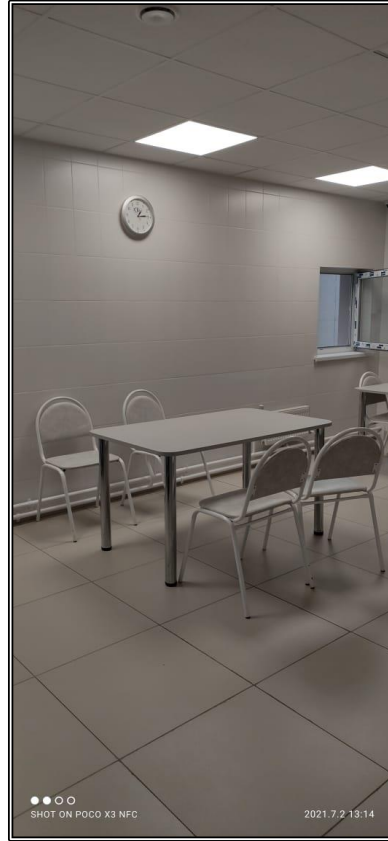
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



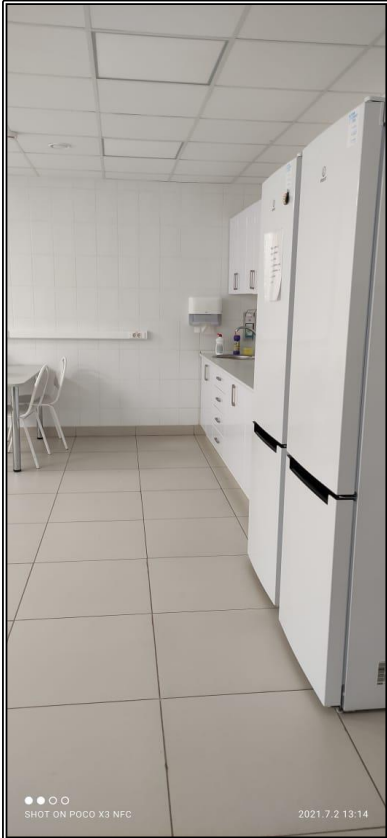
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Копии документов Оценщика



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000024-007

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Оленичу Артему Григорьевичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датском падеже)

на основании протокола от « 27 » марта 20 14 г. № 006/14

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Автономной
(указывается полное наименование)

некоммерческой образовательной организацией высшего профессионального
образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования «Институт экономики и антикризисного управления»
и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№Р/100 от 23.08.2013)

(в скобках указывается реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(Handwritten signature)

(подпись)

Ряховская А.Н.

(цифровая подпись)

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков¹.

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019030-1 « 11 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Оленичу Артему Григорьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » мая 20 21 г. № 198

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » мая 20 24 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2020 г. - БФ ТЗ № 677

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № S691R/776/00291/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № S691R/776/00284/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Оленич Артем Григорьевич
Местонахождение: 392000, г. Тамбов, ул. Карла Маркса, д. 255, кв. 2
ИНН 682969231025

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

Франшиза: 0,00 (Ноль) рублей по каждому страховому случаю.

По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Полис № S691R/776/00291/21

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Щаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» июня 2021 г. и действует до «31» мая 2022 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

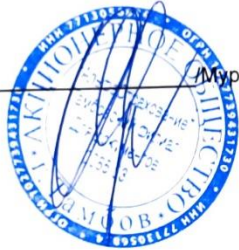
Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Муругов О.И./

Страхователь:

/Оленич А.Г./

Место и дата выдачи полиса:
г. Тамбов
«01» июня 2021 г.

Полис № S691R/776/00291/21

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Оленич Артем Григорьевич

паспорт: серия 6809 № 566941, выдан 10.12.2009 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ В
ОКТЯБРЬСКОМ Р-НЕ ГОР. ТАМБОВА
Код подразделения: 680-003

включен в реестр СРО «СФСО»:
08.06.2021, регистрационный № 906

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «08» июня 2021 г.



М.А. Скатов

000548

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Копии документов Исполнителя

Страница №1 из 12:



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 февраля 2021 г. № 109

МОСКВА

О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440

Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2020, № 15, ст. 2294; № 17, ст. 2797; № 23, ст. 3652; № 25, ст. 3896; № 27, ст. 4227; № 40, ст. 6274; № 41, ст. 6422).

2. Установить, что в 2021 году пункты 6 и 7 постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", пункт 3 приложения № 3, пункт 3 приложения № 4, пункт 4 приложения № 5, пункты 1 и 2 приложения № 6, пункты 1 и 2 приложения № 8, пункт 2 приложения № 10 и пункт 1 приложения № 13 к указанному постановлению не применяются.

3. Федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным на ведение реестров разрешений, предусмотренных настоящим постановлением, без принятия специальных решений (приказов) обеспечить внесение сведений о продлении действия разрешений, переоформлении разрешений, переносе сроков подтверждения соответствия в течение 3 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего постановления. В случае внесения сведений в реестр

8. Приложение № 2 к указанному постановлению дополнить пунктом 28 следующего содержания:

"28. Аккредитация экспертов и экспертных организаций, привлекаемых для проведения аккредитационной экспертизы организаций, осуществляющих образовательную деятельность (для экспертов и экспертных организаций, указанных в настоящем пункте, срок действия аккредитации которых истекает в 2021 году).".

9. В приложении № 3 к указанному постановлению:

а) абзац третий пункта 1 изложить в следующей редакции:

"на 2 года продлевается срок действия квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, полученных в соответствии со статьей 49¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия которых истекает после дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г., на 1 год продлевается срок действия квалификационных аттестатов на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, полученных в соответствии со статьей 49¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия которых истекает с 1 января 2021 г. до 1 января 2022 г.;";

б) в пункте 2:

в абзаце первом слова "до 1 января 2021 г." заменить словами "до 1 января 2022 г.";

в абзаце втором слово "оказание" заменить словами "прием документов для оказания".

10. Пункт 5 приложения № 7 к указанному постановлению изложить в следующей редакции:

"5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.;

на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.;

на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется."

11. В приложении № 9 к указанному постановлению:

а) абзац первый пункта 2 изложить в следующей редакции:

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1889940355

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «14» января 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО "Исследовательский Центр ГЛАВ-ЭКСПЕРТ" 105062, Москва г, Подсосенский пер, 26 стр 2, эт 2 оф. 208 р/с 4070281050000050885 в ПАО "МТС-БАНК" к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 ИНН 9709060831
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.01.2021г. по 24 часа 00 минут 13.01.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 14.01.2021г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5 300,00 (Пять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1889940355 от «14» января 2021г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Копии источников ценовой информации по объектам-аналогам

Ценовая информация, которая использовалась при расчете рыночной стоимости права аренды на земельный участок.

13.07.2021

Купить коммерческую землю 0.78га. Каширское ш., 45, Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово - база ЦИАН, объявление...

Коммерческая земля, 0,78 га

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45



0.78 га

Земли промышленности

Площадь

Категория

300 000 000 ₽ ↓

УСН

Penny Lane
Коммерческая

✓ Документы агентства
проверены

Агентство
недвижимости
На рынке с 1993 года

+7 967 201-
56-40



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Предлагается к приобретению инвестиционный проект строительства торгово-офисного комплекса. Земельный участок под проектируемый торгово-офисный комплекс расположен в Южном административном округе Москвы в районе Москворечье-Сабурово на второй линии Каширского шоссе по ходу движения в центр. Участок хорошо просматривается и находится на пути дневной миграции населения нескольких "спальных" районов Москвы и Московской области суммарной численностью свыше 1,7 млн человек. Ближайшие станции метро "Кантемировская" и "Каширская" расположены на расстоянии 2,2 км от продаваемого участка. Участок под строительство площадью 7 815 кв. м находится в долгосрочной аренде сроком до окт. 2030 г. Вид разрешенного использования: для эксплуатации комплекса мазутохранилищ. На земельном участке расположены три бывших производственных здания мазутного хозяйства площадью округленно 430 кв. м под снос. Градостроительная документация в соответствии с материалами Генерального плана развития г. Москвы Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Москвы был разработан проект Правил землепользования и застройки г. Москвы, прошедший публичные слушания, результаты которых были одобрены Правительством Москвы. При подготовке проекта ПЗЗ разработчиками в полном объеме было учтено Градостроительное обоснование размещения торгово-офисного здания. В декабре 2012 года выдан Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) на основании и в соответствии с решением ГЗК со следующими параметрами: основные виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07); объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (3004 09); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 61%; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 43 м; предельная плотность застройки - 30 тыс. кв. м/га; иные показатели: общая площадь - 35 540 кв. м, в том числе: наземная площадь - 19 940 кв. м, подземная площадь - 15 600 кв. м. Количество машиномест в подземном гараже - 380 м/м. Подготовлено архитектурно-планировочное решение. Коммуникации электричество: получены Технические условия на присоединение дополнительной мощности в объеме 1700 кВА; Схема сделки: продажа 100% долей УК юридического лица. Номер лота на нашем сайте 21160



Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/>

1/2

13.07.2021

Купить коммерческую землю 0.78га. Каширское ш., 45, Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово - база ЦИАН, объявление...

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	300 000 000 Р
Ставка	38 462 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Инвестпроект

Есть

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/>

2/2

Коммерческая земля, 0,67 га

Москва, СВАО, р-н Марфино, Ботаническая ул., 10БС1



0.67 га **Земли промышленности**

Площадь Категория

Предлагается к приобретению инвестиционный проект строительства многофункционального комплекса в р-не Марфино, СВАО, Москва. Проект подразумевает строительство многофункционального офисно-торгового комплекса, который будет включать в себя: офисные помещения, баскетбольный (волейбольный) зал-трансформер, фитнес-центр, подземный и наземный паркинги, коммунально-бытовую зону с торговыми помещениями, рестораном, кафе, предприятиями сферы услуг. Расположение участка под ре-девелопментом является одним из преимуществ проекта: находится в непосредственной близости одноименных станций метро и МЦК "Владыкино"; расположен в 100 метрах от центрального входа в Ботанический сад; удобный транспортный подъезд. Участок расположен в районе пересечения Алтуфьевского шоссе с участком Северо-Восточной хорды, который свяжет Дмитровское и Ярославское шоссе (запуск движения по участку в 2021 г.); низкая конкуренция в данной локации в сегменте офисных площадей. Технично-экономические показатели проекта: площадь участка: 6 712 кв.м (0,67 Га); общая площадь комплекса: 18 200 кв.м, в том числе наземная часть - 15 000 кв.м; подземная часть: 3 200 кв.м - паркинг на 250 м/м с автомойкой; наземная парковка: 30 м/м. Функциональное зонирование помещений надземной части: офисные помещения: 12 000 кв.м; торговые помещения: 1 000 кв.м; спортивный комплекс (баскетбольный зал с трибунами): 1 000 кв.м. Градостроительная и проектная документация: в соответствии с разработанным проектом планировки, территория микрорайона обозначена как многофункциональная общественная зона. Строительство проектируемого многофункционального комплекса "Владыкино" предусмотрено с учетом существующей жилой застройки и рассматривается как первый этап в освоении многофункциональной зоны микрорайона "Марфино"; получен ГПЗУ; подготовлено предпроектное решение; проект прошел публичные слушания. Возможно переуплотнение проекта под строительство жилья в рамках реновации жилищного фонда района Марфино. Номер лота на нашем сайте 32216

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

 [Отзыв о сайте](#)

320 000 000 ₽

УСН

Penny Lane
Коммерческая

✓ **Документы агентства**
проверены

Агентство
недвижимости
На рынке с 1993 года



+7 967 201-
56-40

13.07.2021

Продажа коммерческой земли 0.67га. Ботаническая ул., 10БС1, Москва, СВАО, р-н Марфино - база ЦИАН, объявление 252...

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	320 000 000 Р
Ставка	47 762 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Инвестпроект

Есть

Москва, СВАО, р-н Марфино, Ботаническая ул., 10БС1

[Экспорт](#)

[Печать](#)

[Пожаловаться](#)



[Отзыв о сайте](#)

Коммерческая земля, 0,14 га

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Синельниковская ул., 49



0.14 га **Земли промышленности**

Площадь Категория

Предлагается к приобретению инвестиционный проект строительства районного торгового центра в г. Москва, ЮЗАО. Земельный участок под строительство находится в Южном Бутово рядом с железнодорожной станцией МЦД-2 "Бутово". Район характеризуется высоким покупательским потоком и плотной жилой застройкой. Площадь земельного участка составляет 0,1377 Га; права на земельный участок: право аренды на срок строительства, после ввода в эксплуатацию объекта заключается долгосрочный договор аренды; вид разрешенного использования: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев (3.6.1); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4.0). Объекты капитального строительства на земельном участке: отсутствуют. Инвестиционный проект предусматривает строительство районного торгового центра. Техно-экономические показатели проекта: площадь участка: 0,1377 Га; общая площадь (ГБА): 1490 кв. м; этажность - 2; якорный арендатор: Федеральная продуктовая сеть Получен ГПЗУ, получены ТУ на коммуникации. Номер лота на нашем сайте 36208

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	60 000 000 ₽
Ставка	42 858 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Отзыв о сайте](#)

60 000 000 ₽

УСН

Penny Lane
Коммерческая

✓ **Документы агентства проверены**

Агентство
недвижимости
На рынке с 1993 года

**+7 967 201-
56-40**



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Продаю коммерческую землю 0.14га. Синельниковская ул., 49, Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово - база ЦИАН, объявлени...



Инвестпроект	Есть
--------------	------

Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Синельниковская ул., 49

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

 [Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/257769452/>

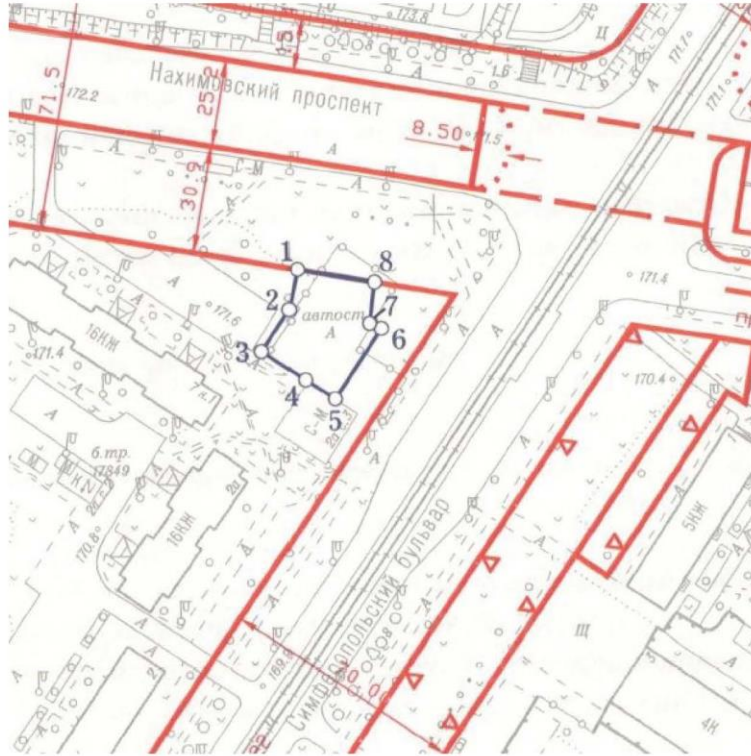
2/2

Коммерческая земля, 7,62 сот.

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Нахимовский просп., 7К1

Нахимовский проспект · 6 мин. пешком Нагорная · 17 мин. пешком

Варшавская · 19 мин. пешком



7.62 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Местонахождение земельного участка: внутригородское муниципальное образование Зюзино, Нахимовский проспект вл. 7 корп.1

Площадь земельного участка: 762 кв.м.

Исходно-разрешительная документация: ГПЗУ от 2015г.

Параметры застройки согласно ГПЗУ:

- Объекты размещения стационарных лечебно-профилактических учреждений (в т.ч. клинических) без специальных требований к размещению (1005 01)
- Объекты размещения амбулаторно-поликлинических учреждений без стационарных отделений, объекты размещения молочных кухонь (1005 03)
- Предельное количество этажей - 2-3 этажа, или придельная высота зданий, строений, сооружений 10м.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка предельная застроенность не установлена
- Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен 1524 кв.м.
- Предельная плотность застройки -20 тыс. кв.м/га
- Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

Правоустанавливающие документы: договор аренды ЗУ; до 2058 года

Отзыв о сайте

70 000 000 ₽

УСН

ID 117708

+7 967 036-
93-32



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Продажа коммерческой земли 7.62сот. Нахимовский просп., 7К1, Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино м. Нахимовский проспект - баз...

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	70 000 000 Р
Ставка	91 864 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



Инвестпроект	Есть
Обременение	Нет

ВРИ	Общественное использование объектов капитального строительства
-----	--

Технические характеристики

Подъездные пути	Асфальтированная дорога
-----------------	-------------------------

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Нахимовский просп., 7К1
Нахимовский проспект 6 мин. пешком Нагорная 17 мин. пешком
Варшавская 19 мин. пешком

О доме

Год постройки	1981
Материалы стен	Панельный
Аварийный	Нет
Этажность	16
Подъездов	3
Квартир	183

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/253851397/>

2/2

Ценовая информация, которая использовалась при расчете рыночной стоимости здания сравнительным подходом.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Продаю здание 756.1м² ул. Менжинского, 19К3, Москва, СВАО, р-н Бабушкинский м. Бабушкинская - база ЦИАН, объявлен...

Здание, 756,1 м²

Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 19К3

Бабушкинская · 7 мин. пешком



756,1 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

1958

Год постройки

Продаётся двухэтажное здание с подвалом 756,1 кв.м. Земельный участок 4731 кв.м. в долгосрочной аренде.
Москва, СВАО, ул. Менжинского д.19 корпус 3. Текущее использование : многопрофильный медицинский центр (с 2004 года) и детский клуб. 5 минут от метро Бабушкинская, огороженная территория, собственная парковка на территории. Центральные коммуникации, 115 кВт.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	230 000 000 ₽
Ставка	304 193 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Отзыв о сайте](#)

230 000 000 ₽ ↓

УСН

ID 20027137

+7 981 666-70-39



<https://www.cian.ru/sale/commercial/255314960/>

1/2

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Продаю здание 756.1м² ул. Менжинского, 19К3, Москва, СВАО, р-н Бабушкинский м. Бабушкинская - база ЦИАН, объявлен...

О здании

Год постройки	1958
Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Есть
Общая площадь	756,1 м ²

Статус участка В аренде

Вход Отдельный со двора

Парковка Наземная

Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 19К3
Бабушкинская 7 мин. пешком

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

 Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/255314960/>

2/2

13.07.2021

Купить здание 901м² Полесский проезд, 16С3, Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево м. Щукинская - база ЦИАН, объяв...

Здание, 901 м²

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Полесский проезд, 16С3

Щукинская · 13 мин. пешком



901 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

Лот: 81125. К продаже предлагается ОСЗ с землей. Общая площадь здания 901 м2. Площадь участка 1532м2. Выгодное расположение в Полесском проезде. Собственный участок с большой парковкой. Продается с оборудованием. Арендаторов не было. Не действует. Выделенная линия электричества общей доп. мощностью 240кВ. Все коммуникации. Центр расположен на западе Москвы - одно из самых престижных направлений. Он находится в зеленом спокойном районе и занимает отдельный охраняемый участок с удобным въездом и собственной автостоянкой на 20 м/м. Близлежащие станции метро / МЦК : Щукинская (1 км), Спартак (1,3 км) и Стрешнево (1,1км). Медицинский Центр оказывал услуги с 2012 года. Оборудование экспертного класса. Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	320 000 000 Р
Ставка	355 161 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Отзыв о сайте

320 000 000 Р ↓

УСН

Point Estate
Commerce

✓ Документы агентства
проверены



+7 901 221-
58-28



Олеся Ефремова
Нет отзывов

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Купить здание 901м² Полесский проезд, 16С3, Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево м. Щукинская - база ЦИАН, объяв...



О здании

Состояние Типовой ремонт

Общая площадь 901 м²

Вход Отдельный с улицы

Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Полесский проезд, 16С3

Щукинская 13 мин. пешком

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/247825716/>

2/2

Здание, 427 м²

Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Исаковского, 33к6

Строгино · 10 мин. пешком



427 м²

Площадь

2 этажа

Этажность

Продается помещение 427 м2. ОСЗ. Парковка вокруг здания. Два этажа. Год постройки 2005. Телекоммуникации: телефон (6 номеров), интернет. Электричество 80 кв. (можно увеличить).

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	120 000 000 ₽
Ставка	281 031 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 20 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



[Отзыв о сайте](#)

Онлайн-показ

120 000 000 ₽

Включены НДС

МосКом

недвижимость

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года

+7 985 216-92-24

M

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Купить здание 427м² ул. Исаковского, 33к6, Москва, СЗАО, р-н Строгино м. Строгино - база ЦИАН, объявление 260143491

О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	427 м²
Линия домов	Первая

Статус участка В собственности

Вход Отдельный с улицы

Парковка Наземная

Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Исаковского, 33к6
Строгино 10 мин. пешком

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

 Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/sale/commercial/260143491/>

2/2

Ценовая информация, которая использовалась при расчете рыночной стоимости здания доходным подходом.

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 120м² ул. Преображенский Вал, 17С1, Москва, ВАО, р-н Преображенское м. Пре...

Свободное назначение, 120 м²

Москва, ВАО, р-н Преображенское, ул. Преображенский Вал, 17С1

Преображенская площадь - 5 мин. пешком

Электrozаводская - 5 мин. на транспорте Семеновская - 18 мин. пешком



120 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

БЕЗ КОМИССИИ! ПРЯМАЯ АРЕНДА! Сдается в аренду помещение свободного назначения, общей площадью 120м², залной планировки. Деятельность рассматривается разная : торговая, ювелирная, услуги, зоомагазин , офис продаж, интернет магазин, пункт выдачи и т.д. Помещение расположено у входа в Преображенский рынок, в 5-ти минутах ходьбы от м. Преображенская площадь. Идущие покупатели на рынок мимо помещения. 1-й этаж отдельно стоящего здания, витринный окна, отдельный вход. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН запрашивайте, готовы выслать. Внутреннее состояние за выездом арендатора. Все коммуникации, Высота потолка 3 м.. Режим работы 24/7. Есть возможность размещение рекламы на фасаде. Просмотр по договоренности, оперативно! Звоните, уточняйте!

Возможное назначение

Офис

Ещё: магазин, торговое

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Отзыв о сайте

350 000 Р/мес.

Онлайн-показ

350 000 Р/мес.

Включены коммунальные платежи, УСН; без комиссии

Александр Иванов
✓ Документы агента проверены



4,5 44 отзыва
Опыт работы с 2009 года

+7 985 250-87-41

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 120м² ул. Преображенский Вал, 17С1, Москва, ВАО, р-н Преображенское м. Пре...

Ставка	35 000 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	350 000 Р
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Витринные окна

Есть

Состояние

Типовой ремонт

Москва, ВАО, р-н Преображенское, ул. Преображенский Вал, 17С1

Преображенская площадь 5 мин. пешком Электрозаводская 5 мин. на транспорте

Семеновская 18 мин. пешком

Общая площадь 120 м²

Статус участка В собственности

Экспорт

Печать

Пожаловаться

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/250774686/>

2/2

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Аренда офиса 328м² Преображенская пл., 8, Москва, ВАО, р-н Преображенское м. Преображенская площадь - база ЦИАН,...

Офис (А), 328 м²

в бизнес-центре «Прео 8»

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Преображенская пл., 8

Преображенская площадь · 1 мин. пешком Семеновская · 15 мин. пешком

Электрозаводская · 8 мин. на транспорте



328 м²

Площадь

7 из 27

Этаж

Свободно

Помещение

А

Класс

Уважаемые арендаторы! Предлагаем в аренду офисное помещение с отделкой под арендатора в БЦ класса А площадью 328 кв.м Бизнес-центр "Прео 8" (7 этаж). До здания 3 минуты пешком от ст.м Преображенская площадь.

Операционные расходы включены в ставку

-Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

К услугам арендаторов - центральное кондиционирование, система контроля доступа, охрана, видеонаблюдение, интернет, телефония.

Провайдер: Вест-Колл, Мегафон, МТС, Билайн.

Подземная парковка: 10 000 руб., не вкл. НДС за м/м в месяц.

Инфраструктура: кафе, бар, ресторан, столовая, торговый центр, отделение банка, нотариальные услуги, конференц-зал, химчистка..

Звоните, напомним планировку и презентацию по помещению. Показ возможен в день обращения.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена

902 000 Р/мес.

 [Отзыв о сайте](#)

33 000 Р за м²/год

902 000 Р/мес.

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

РЕНТАВИК

На рынке с 2010 года



+7 499 444-17-65



Коммерческий отдел

Нет отзывов

<https://www.cian.ru/rent/commercial/259432717/>

1/3

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Аренда офиса 328м² Преображенская пл., 8, Москва, ВАО, р-н Преображенское м. Преображенская площадь - база ЦИАН,...

Налог	НДС включен: 150 334 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Номер налоговой	7718
Высота потолков	3,2 м
Состояние	Под чистовую отделку

Парковка	Подземная
Количество мест	1050

Парковка	Подземная
Количество мест	1050

Парковка	Наземная
Количество мест	373

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Преображенская пл., 8
Преображенская площадь 1 мин. пешком Семеновская 15 мин. пешком
Электрозаводская 8 мин. на транспорте

Бизнес-центр Прео 8

Год постройки 2010

[Отзыв о сайте](#)

Бизнес-центр

<https://www.cian.ru/rent/commercial/259432717/>

2/3



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Аренда офиса 328м² Преображенская пл., 8, Москва, ВАО, р-н Преображенское м. Преображенская площадь - база ЦИАН,...

Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,69 га
Общая площадь	117 520 м²

-  Приточная вентиляция
-  Центральное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Спринклерная система пожаротушения

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

 [Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/259432717/>

3/3

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять офис 51 м² Краснобогатырская ул., 90С1, Москва, ВАО, р-н Преображенское м. Семеновская - база ЦИАН, объявлен...

Офис, 51 м²

в ЖК «Наследие», 1 очередь, сдан

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Краснобогатырская ул., 90С1

Семеновская · 3 мин. на транспорте Электrozаводская · 5 мин. на транспорте

Преображенская площадь · 7 мин. пешком



51 м²

Площадь

1 из 13

Этаж

Свободно

Помещение

В квартале премиум-класса "Наследие" предлагается приватный офисный блок на 1 этаже с отдельным входом с улицы Бухвостова, большие панорамные окна, высота потолков 5,6 метров. Без отделки под ремонт, общий коридор, кухня и санузел и зона ресепшн на 2 помещения. Квартал премиум-класса "Наследие" проект известного архитектора Владимира Плоткина, в районе бывшей промзоны, недалеко от Преображенской площади Москвы. Здесь новых здания в ретро-стиле 60-годов переменной этажности 1 7 13 16. В

 [Отзыв о сайте](#)

114 000 ₽/мес. ↓

Включены НДС; без комиссии

TimeProperty

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года



+7 994 222-41-12

<https://www.cian.ru/rent/commercial/245690052/>

1/3

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять офис 51 м² Краснобогатырская ул., 90С1, Москва, ВАО, р-н Преображенское м. Семеновская - база ЦИАН, объявлен...

состав комплекса кроме домов, входит детский сад на 220 мест, досуговый центр для детей разного возраста и двухуровневый подземный паркинг рассчитанный на 1750 машиномест. Развита и внутренняя инфраструктура комплекса - кафе-бар, приемные пункты химчистки и прачечной, салон красоты и SPA-салон, турагентство, отделение банка, магазины и салон связи. Жилой комплекс расположен в двух шагах от Преображенской площади, рядом с Мосгорсудом.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	114 000 Р/мес.
Ставка	26 824 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 19 000 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Юридический адрес	Предоставляется
Планировка	Открытая
Состояние	Под чистовую отделку
Мебель	Нет
Доступ	Свободный

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Краснобогатырская ул., 90С1
Семеновская 3 мин. на транспорте Электрозаводская 5 мин. на транспорте
Преображенская площадь 7 мин. пешком

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/245690052/>

2/3

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять офис 51 м² Краснобогатырская ул., 90С1, Москва, ВАО, р-н Преображенское м. Семеновская - база ЦИАН, объявлен...

Год постройки	2016
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	51 м²
Статус участка	В собственности

О доме

Год постройки	2016
Материалы стен	Монолитный
Аварийный	Нет
Этажность	13
Подъездов	11
Квартир	482

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

 [Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/245690052/>

3/3

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 116м² Вельяминовская ул., 6, Москва, ВАО, р-н Соколиная гора м. Семеновская -...

Свободное назначение, 116 м²

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вельяминовская ул., 6

Семеновская · 4 мин. пешком Электрозаводская · 14 мин. пешком

Рубцовская откроется в 2020 · 25 мин. пешком



116 м²

Площадь

1 из 12

Этаж

Свободно

Помещение

Объектом занимается Александр Стефанович. ПРЯМОЙ КОНТАКТ С СОБСТВЕННИКОМ. БЕЗ КОМИССИИ. 4 м/п м.Семеновская. Сдается в аренду помещение 115,4 м2 (выделено желтым цветом), 1 этаж, 1 линия, фасадное, панорамные окна, отдельный вход с улицы. Ранее располагался магазин кожгалантерея/обувь. Состояние за выездом арендатора. Планировка зальная, с/у. Коммуникации центральные. Потолки 6 м. Электрика - минимум 15 КВт, возможно увеличение. На фасаде наружная реклама. Вокруг развитая инфраструктура, активный автомобильный и пешеходный трафик, рядом остановка общественного транспорта. Условия обсуждаются. УСН.

Возможное назначение

🏢 Офис

🏪 Торговая площадь

Ещё: фрукты, медицинский центр, другое, аптека, продукты, магазин, шоурум, коммерция, мастерская, детские товары, детский магазин, зоотовары, интернет магазин, клиентский офис, клиника, косметология, кулинария, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, посуда, представитель...

[Показать всё](#) ▾

👤 Эта информация находится у владельца объявления.

🗣️ [Отзыв о сайте](#)

Онлайн-показ

299 990 ₽/мес. ↓

Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

Pan Capital Realty

Агентство
недвижимости
На рынке с 2007 года



+7 904 566-
92-64

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 116м² Вельяминовская ул., 6, Москва, ВАО, р-н Соколиная гора м. Семеновская -...

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	299 990 Р/мес.
Ставка	31 034 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	6 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	4

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вельяминовская ул., 6

Семеновская 4 мин. пешком Электрозаводская 14 мин. пешком Рубцовская 25 мин. пешком

Тип здания	Жилой дом
Общая площадь	116 м²
Статус участка	В собственности



[Отзыв о сайте](#)

ВЕНТИЛЯЦИЯ

<https://www.cian.ru/rent/commercial/214970442/>


2/3

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 116м² Вельяминовская ул., 6, Москва, ВАО, р-н Соколиная гора м. Семеновская -...

 Местное кондиционирование

 Центральное отопление

 Сигнализация

О доме

Год постройки	1978
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	12
Подъездов	5
Квартир	330

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться

 Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/214970442/>

3/3

Свободное назначение, 135 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Стромынка, 21к1

Электровзаводская · 4 мин. на транспорте

Преображенская площадь · 12 мин. пешком Сокольники · 17 мин. пешком



388 000 ₽/мес. ↓

Включены НДС; без комиссии

ЭТАЖИ

На рынке с 2000 года

+7 983 666-74-37



Палагачев Дейвид Емилов

5,0

3 отзыва

Шикарное предложение на Стромынке

135 м²

Площадь

1 из 6

Этаж

Свободно

Помещение

Сдаю отличное коммерческое помещение, retail - 135 м² на первой линии ул. Стромынка с панорамным остеклением и центральным входом. Помещение с ремонтом. Имеются вспомогательные, дополнительные помещения для персонала, складирования и т. д., имеется отдельное помещение где расположены все мощности. В объекте с 2008 года находился крупный сетевой арендатор. Подойдет под различный бизнес (ресторан, кафе, общепит, магазин, салон-красоты, пекарня, ветеринарная клиника, стоматология, мед учреждение, хоз-товары, образовательное учреждение, йога, офис, коворкинг, магазин одежды, аптека, и т.д.). В собственности более 10 лет. Звоните, оперативно покажем, предложение актуально!

Возможное назначение

Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)



[Отзыв о сайте](#)

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Сдам помещение свободного назначения 135м² ул. Стромынка, 21к1, Москва, ВАО, р-н Сокольники м. Электрозаводская - ...

Условия сделки

Цена	388 000 Р/мес.
Ставка	34 489 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 64 666 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	2 месяца
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Высота потолков	2,95 м
Витринные окна	Есть
Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	2

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Стромынка, 21к1

Электрозаводская 4 мин. на транспорте Преображенская площадь 12 мин. пешком

Сокольники 17 мин. пешком

Год постройки	1928
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	135 м²
Статус участка	В собственности



[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/243018071/>

2/3

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Сдам помещение свободного назначения 135м² ул. Стромынка, 21к1, Москва, ВАО, р-н Сокольники м. Электrozаводская - ...

О доме

Год постройки	1928
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	6
Подъездов	3
Квартир	48

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться

 Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/243018071/>

3/3

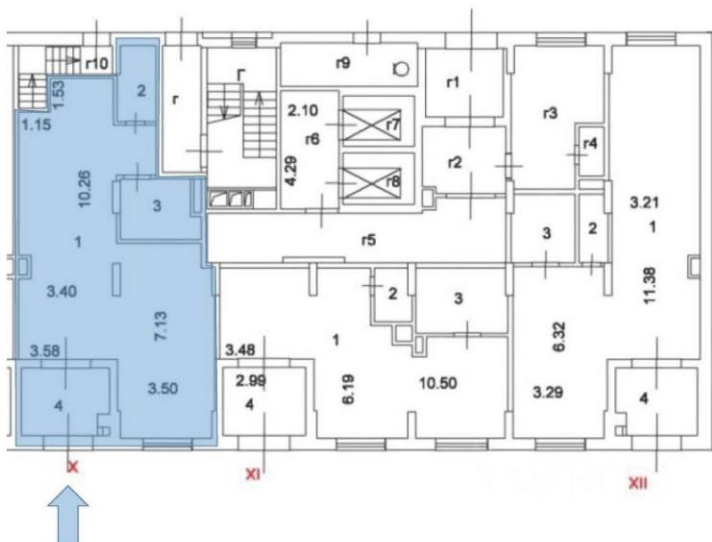
Свободное назначение, 77 м²

в ЖК «Семеновский парк», Дом 28/4к3, сдан

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вольная ул., 28/4к3

Соколиная гора · 10 мин. пешком Семеновская · 20 мин. пешком

Измайлово · 4 мин. на транспорте



77 м²

Площадь

1 из 25

Этаж

Свободно

Помещение

Сдается одно из лучших помещений в ЖК Семеновский парк на данный момент в помещении идёт ремонт, сдача с полной отделкой на длительный срок - помещение свободного назначения на 1-м этаже. Помещение свободно, отлично расположено, отдельный вход, кондиционеры, приточно-вытяжная вентиляция, мокрые точки. Обеспечительный платёж возможно разбить на две части, арендные каникулы обсуждаются. Цена указана с учётом НДС; Электрическая мощность 25 кВт.; Пожарная сигнализация; Система видеонаблюдения. Жилой комплекс находится в районе Соколиная гора в непосредственной близости от крупнейшего в Европе Измайловского парка. Так как район граничит с ЦАО, то отсюда максимально быстро можно добраться до главных достопримечательностей и крупнейших торговых-развлекательных площадок Москвы. В пешей доступности от ЖК Семеновский парк станция метро Семеновская и станция МЦК Соколиная гора. Район отличается развитой сетью наземного транспорта, а также имеет удобный выезд на основные транспортные магистрали города ТТК, шоссе Энтузиастов и Щелковское шоссе

Возможное назначение

Торговая площадь

Ещё: салон красоты, аптека, продукты, магазин, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский сад, интернет магазин, кулинария, нотариальная контора,

[Отзыв о сайте](#)

Онлайн-показ

200 000 ₽/мес. ↑

Включены НДС; без комиссии

ФРИДОМ

✓ Документы агентства проверены

ФРИДОМ

Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года

+7 983 666-06-85

+7 901 129-53-43

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 77м² Вольная ул., 28/4к3, Москва, ВАО, р-н Соколиная гора м. Соколиная гора - Б...

свободное назначение,
торговля, торговое

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	200 000 Р/мес.
Ставка	31 169 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 33 333 Р
Обеспечительный платеж	200 000 Р
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Номер налоговой	19
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4,5 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15

[Отзыв о сайте](#)

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 77м² Вольная ул., 28/4к3, Москва, ВАО, р-н Соколиная гора м. Соколиная гора - Б...

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вольная ул., 28/4к3

Соколиная гора 10 мин. пешком Семеновская 20 мин. пешком


Измайлово 4 мин. на транспорте

Год постройки 2019

Тип здания Жилой дом

Общая площадь 77 м²

Статус участка В собственности

 Приточная вентиляция

 Центральное отопление

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться

 Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/245861160/>

3/3

13.07.2021

Сдам помещение свободного назначения 41.9м² 9-я Парковая ул., 32, Москва, ВАО, р-н Измайлово м. Первомайская - база...

Свободное назначение, 41,9 м²

Москва, ВАО, р-н Измайлово, 9-я Парковая ул., 32

Первомайская · 1 мин. пешком



41,9 м²

Площадь

1 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

ОТ СОБСТВЕННИК. Без комиссии!

Помещение свободного назначения общей площадью 41,9 кв.м., в 15 метрах от выхода из станции метро "Первомайская".

Помещение находится на первой линии.

Отдельный вход, витринные окна, тамбуры-витрины, рекламное пространство.
Электричество - 15 кВт.

Плотная жилая застройка. Густонаселенный район, развитая инфраструктура.

Интенсивный пешеходный и автомобильный трафики.

Арендные каникулы, 3 месяца льготная арендная ставка.

По всем вопросам звоните.

Номер объекта: #1/566267/116

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

[Отзыв о сайте](#)

110 000 ₽/мес. ↓

УСН; без комиссии

КОЛИЗЕЙ

На рынке с 2014 года



КОЛИЗЕЙ
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

+7 983 666-
33-54

+7 983 666-
46-14



Александр Перцев

4,6

10 отзывов

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Сдам помещение свободного назначения 41.9м² 9-я Парковая ул., 32, Москва, ВАО, р-н Измайлово м. Первомайская - база...

Цена	110 000 Р/мес.
Ставка	31 504 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	110 000 Р
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Москва, ВАО, р-н Измайлово, 9-я Парковая ул., 32
Первомайская 1 мин. пешком

Тип здания	Свободное
Общая площадь	41,9 м²

О доме

Год постройки	1960
Материалы стен	-
Аварийный	Нет
Этажность	5
Подъездов	4
Квартир	55

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/258664421/>

2/2

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 55.3м² ул. Наташи Качуевской, 5, Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский м. Улица Д...

Свободное назначение, 55,3 м²

в ЖК «Дмитриевский», Дом 5, сдан

Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, 5

Улица Дмитриевского · 5 мин. пешком Косино · 9 мин. на транспорте

Лухмановская · 17 мин. пешком



55,3 м²

Площадь

1 из 19

Этаж

Свободно

Помещение

В аренду предлагается помещение свободного назначения на 1 этаже ЖК "Дмитриевский" по адресу: ул. Наташи Качуевской, 5. Большие витринные окна, 2 вход, с главной улицы, рядом с метро, второй вход с внутреннего двора. В соседних помещениях расположены ДоДо, ФоБо. Помещение находится рядом с метро улица Дмитриевского, с большим пешеходным трафиком. Идет строительство 2ой очереди ЖК "Дмитриевский", напротив будет построен транспортно-пересадочный узел с перехватывающей парковкой. Дом заселен. Рядом парк, ярмарка, тц.

Возможное назначение

 Торговая площадь

Ещё: кафе/ресторан, аптека, интернет магазин, зоомагазин, детский магазин, одежда, пекарня, выпечка, парикмахерская, салон красоты, цветы, медицинский центр

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

 [Отзыв о сайте](#)

154 840 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Беговая Плаза

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

Б

+7 912 099-00-70

+7 912 099-00-80

<https://www.cian.ru/rent/commercial/247017195/>

1/3

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 55.3м² ул. Наташи Качуевской, 5, Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский м. Улица Д...

Цена	154 840 Р/мес.
Ставка	33 600 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Требуется капитальный ремонт
Количество мокрых точек	1

Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский, ул. Наташи Качуевской, 5
Улица Дмитриевского 5 мин. пешком Косино 9 мин. на транспорте
Лухмановская 17 мин. пешком

Год постройки	2019
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	55,3 м²
Статус участка	В собственности



[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/247017195/>

2/3

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 55.3м² ул. Наташи Качуевской, 5, Москва, ВАО, р-н Косино-Ухтомский м. Улица Д...

О доме

Год постройки	2019
Материалы стен	Монолитный
Аварийный	Нет
Этажность	19
Подъездов	3
Квартир	308

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться

 Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/247017195/>

3/3

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 55м² Тагильская ул., 4А, Москва, ВАО, р-н Метрогородок м. Локомотив - база Ци...

Свободное назначение, 55 м²

Москва, ВАО, р-н Метрогородок, Тагильская ул., 4А

Локомотив · 6 мин. на транспорте Черкизовская · 6 мин. на транспорте

Бульвар Рокоссовского · 17 мин. пешком



55 м²

Площадь

1 из 24


Этаж

Свободно

Помещение

Помещение в ЖК СИРЕНЕВЫЙ ПАРК
В формирующемся торговом коридоре;
Первый этаж жилого дома (24эт.);
Отдельный вход с фасада;
Зальная планировка;
Витринное остекление;
С/у в границах помещения;
Под чистовую отделку.

Возможное назначение

 Торговая площадь

Ещё: свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

 [Отзыв о сайте](#)

Онлайн-показ

160 000 ₽/мес. ↓

УСН; без комиссии

RUSSIERTY

✓ Документы агентства
проверены



Агентство
недвижимости
На рынке с 2004 года

+7 966 052-
94-79

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Снять помещение свободного назначения 55м² Тагильская ул., 4А, Москва, ВАО, р-н Метрогородок м. Локомотив - база Ци...

Условия сделки

Цена	160 000 Р/мес.
Ставка	34 910 Р за м ² /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	170 000 Р
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Юридический адрес	Предоставляется
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15

Москва, ВАО, р-н Метрогородок, Тагильская ул., 4А

Локомотив 6 мин. на транспорте Черкизовская 6 мин. на транспорте

Бульвар Рокоссовского 17 мин. пешком

Общая площадь 55 м²

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260042550/>

2/2

Свободное назначение, 83 м²

в торговом центре «Олимп»

Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Свободный просп., 20А

Новогиреево · 1 мин. пешком Перово · 5 мин. на транспорте



83 м²

Площадь

2 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Лот 395695 Предложение от Собственника! Аренда ПСН 83 м2 на 2м этаже в здании ТЦ Олимп у м.Новогиреево (1 мин пешком). Удобное транспортное сообщение, высокий пешеходный и автомобильный трафик. Первая проходная и проезжая линия, постоянные клиентопотоки. Отдельный вход с фасада 1го этажа. Открытая планировка. Все коммуникации. Свой с/у. Вытяжка. Окна на трафик. Арендаторы: Альфа банк, Русский стандарт, Москальян, Россельхозбанк, Кибер, Ломбард 585, Много Цветов и другие. Возможный профиль: общепит, кафе, ресторан, оптика, услуги, сервис, ремонт, банк, ломбард, касса, ателье, химчистка, фото, туры, страхование, нотариус, косметология, салон эпиляции, массаж, спа, тнп, одежда, обувь, секонд хенд, хозяйствы, для дома, для ремонта, детские, зоотовары, стройматериалы, интернет магазин, пункт самовывоза, выдачи, доставка, даркКитчен, товары, шоурум, бутик, ювелирный, интерьер, посуда, игрушки, канцтовары, подарки, сувениры, косметика, бижутерия, аксессуары, парфюмерия, бытХимия, текстиль, ткани, белье, букмекеры, ставки, бар.

В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Алексей Владимирович, доб. 322, ЛОТ 395695

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена

230 000 Р/мес.

 [Отзыв о сайте](#)

33 253 Р за м²/год

Онлайн-показ

230 000 Р/мес.

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

Апекс-Недвижимость

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года



+7 909 685-80-83

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Сдам помещение свободного назначения 83м² Свободный просп., 20А, Москва, ВАО, р-н Новогиреево м. Новогиреево - баз...

Налог	НДС включен: 38 333 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Планировка	Открытая
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Наземная

Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Свободный просп., 20А
Новогиреево 1 мин. пешком Перово 5 мин. на транспорте

Торговый центр Олимп

Год постройки	2001
Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,15 га
Общая площадь	3 406,4 м²
Масштаб торгового комплекса	Районный

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260229782/>

2/3

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Сдам помещение свободного назначения 83м² Свободный просп., 20А, Москва, ВАО, р-н Новогиреево м. Новогиреево - баз...

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться

 Отзыв о сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260229782/>

3/3

Свободное назначение, 90 м²

Москва, ВАО, р-н Богородское, бул. Маршала Рокоссовского, 30

Бульвар Рокоссовского



90 м²

Площадь

1 из 9

Этаж

Свободно

Помещение

Лот 12567.

Аренда торгового помещения в 12 минутах ходьбы и 5 минутах на общественном транспорте от м. Бульвар Рокоссовского, на 1 этаже 9-этажного дома в заселенном жилом массиве.

Торговое соседство: ВкусВилл, Столички, FixPrice, салон красоты Provocateur, минимаркет Еврохолл, ТД Славич (с якорными арендаторами: Пятерочка, KFC, DNS, Бетховен, Мясницкий ряд, Рублевский)

Большой торговый зал, парковка возле входа. Выполнен ремонт за выездом арендатора - продуктового магазина Мясновъ и Отдохни. Алколицензия, универсальная планировка. Поблизости расположены якорные арендаторы, которые создают большой пешеходный поток. В 20 метрах от входа - трамвайная остановка. Возможность установки вывески на фасаде здания. Все городские коммуникации.

Технические параметры:

Общая площадь - 90 м²; Высота потолков - 2.8 м; Мощность электроэнергии - 40 кВт

Коммерческие условия:

Месячная арендная плата - 250 000 рублей (УСН)

Арендная плата за 1 м² в месяц - 2700 рублей

Арендная плата за 1 м² в год - 32 400 рублей

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

[Отзыв о сайте](#)

250 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

S5D

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года



+7 901 808-23-00

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

13.07.2021

Сдам помещение свободного назначения 90м² бул. Маршала Рокоссовского, 30, Москва, ВАО, р-н Богородское м. Бульвар ...

Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.
Ставка	33 334 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 41 666 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



Москва, ВАО, р-н Богородское, бул. Маршала Рокоссовского, 30
Бульвар Рокоссовского

Общая площадь 90 м²

О доме

Год постройки	1966
Материалы стен	Блочный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	4
Квартир	128

[Экспорт](#)

[Печать](#)

[Пожаловаться](#)



[Отзыв о сайте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/258120071/>

2/2

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Копии документов заказчика

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 26.08.2020, поступившего на рассмотрение 26.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
26 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-15672245		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер: 77:03:0003016:1052			
Номер кадастрового квартала: 77:03:0003016			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1567/14; Условный номер 2104041 (8.02.1992 ГУП МосгортГИ; Условный номер 5398 Москва, ул. 2-я Пугачёвская улица, д. 6			
Адрес (местоположение): 1571.2			
Площадь, м2: Нежилые			
Назначение: Здание			
Наименование: 3. в том числе подземных 1			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1985			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1985			
Год завершения строительства: 58938980.1			
Кадастровая стоимость, руб: 77:03:0003016:86			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 77:03:0003016:3565, 77:03:0003016:3566, 77:03:0003016:3567			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Егизарян Оганес Гарникович			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Инициалы, фамилия	
Сертификат: 673165747045168401188718679677818655	
Выдатель: Росреестр	
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
26 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-15672245	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	77:03:0003016:1052

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Фототехника-Юной", ИНН: 7733556680, ОГРН: 1057749217294
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:03:0003016:1052-77/003/2019-4 13.11.2019 11:33:20
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	Сертификат: 672165747451068760118871887967819855 Выдан: Рязань /действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021
	Инициалы, фамилия

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Раздел 4 Лист 3

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

Здание				
Вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-15672245				
Кадастровый номер: 77:03:0003016:1052				
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
Масштаб 1:900		Условные обозначения:		
полное наименование должности				
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ				
СВЯДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП				
Инцидлы, фамилия				
Сертификат: 67316974745 МЭИ №01188718879677818855 Волеизъявитель: Росреестр Действителен с 04.02.2018 по 04.05.2021				

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

№ квартала	1567
№ дела	14
UNOM	2104041
Реестровый №	02104041

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва				
Административный округ	Восточный административный округ				
Муниципальный округ, поселение	Преображенское				
Населённый пункт					
Микрорайон, квартал, иное					
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	2-я Пугачёвская улица				
дом	6	корпус	-	строение	-
Иное описание местоположения					
Наименование	учреждение				
Кадастровый номер	77:03:0003016:1052				
Назначение	нежилое				
Функциональное назначение					
Количество проживающих в жилых помещениях	-				

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 3203178 Дата регистрации 02.12.2004 г.

Дата последнего обследования строения: **24.08.2018 г.**

Дата печати паспорта: 10.10.2018 г.



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
Всего				

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м ²
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		792,0
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м ²	Основная площадь, м ²
1	2	3	4
Учрежденческие	2	1054,6	446,9
Прочие	1	489,4	303,9
Итого по нежилым помещениям	3	1544,0	750,8
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	3	1544,0	750,8
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала	1	489,4	303,9
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м ²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во, шт.	Общедомовой счетчик, шт.	Кол-во квартирных счетчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	1544,0				
Канализация	централизованная	1544,0				
Отопление	центральное от ТЭЦ	1544,0				
Горячее водоснабжение	централизованное	1544,0				
Ванны (тип водоснабжения)		1544,0				
Души	есть			2		
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	1544,0				
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Вкл. в застр.	Высота, м	Объем, м ³	Подземный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	учреждение	2	$39.79 \cdot 11.04 + 6.85 \cdot 8.40 + 9.89 \cdot 9.00 + 8.36 \cdot 6.86 + 0.97 \cdot 3.73 + 3.50 \cdot 0.97$	650,3	v	6,6	4292	
A	переход	1	$12.13 \cdot 3.88$	47,1	v	3,3	155	
B	переход	1	$2.76 \cdot 3.84$	10,6	v	3	32	
B	тамбур	1	$1.80 \cdot 3.48$	6,3	v	2,5	16	
Г	тамбур	1	$1.80 \cdot 3.39$	6,1	v	2,5	15	
-	подвал	1	$12.54 \cdot 6.40 + 12.08 \cdot 5.0 + 5.0 \cdot 8.49$	183,1		3,1	568	v
-	подвал	1	$6.08 \cdot 3.57$	21,7		2,4	52	v
-	подвал	1	$24.16 \cdot 1.68 + 5.52 \cdot 4.22$	63,9		3	192	v
-	подвал	1	$9.30 \cdot 13.20 + 2.70 \cdot 4.22$	134,2		3,2	429	v
-	подвал	1	$3.57 \cdot 6.60$	23,6		2,6	61	v
-	подвал	-	$8.40 \cdot 6.30 + 10.45 \cdot 15.72 + 12.06 \cdot 3.80 - 3.51 \cdot 5.50 - 0.53 \cdot 4.23$	241,5		2,7	652	v
-	площадки	-	$0.83 \cdot 3.57 + 1.80 \cdot 2.92 + 2.17 \cdot 2.96$	14,9	v	0	0	
-	ландус	-	$1.93 \cdot 1.24$	2,4	v	0	0	
-	приямок	-	$2.23 \cdot 1.02$	2,3	v	0	0	
-	сход в подвал	-	$3.70 \cdot 1.09 + 3.77 \cdot 1.04 + 1.04 \cdot 3.27$	11,4	v	0	0	
частей: 15	Всего:						6464	

Площадь застройки: 751,4 м²

Площадь съёмки: _____ м²

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес (г)	Потеря к удельному весу в %	Удельный вес (г) с поправкой	Износ в %	Процент % износа по удельному весу элементов на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружние и внутренние капитальные стены							
3	Перегородки							
4	Перекрытия арочные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
4	Кровля							
5	Полы							
6	Проемы оконные							
6	Проемы дверные							
7	Наружняя отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
Электроснабжение								
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер В

Наименование части тамбур

Группа капитальности 2 Этажность 1 Сборник 28 Таблица

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес кг	Потеря в радиусе по %	Удельный вес с поправкой	Износ в %	Процент износа на удельный вес (кг делен на 100)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита		6		6.0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	стеклопакеты сплошные		29		29.0		
3	Перекрытия чердачные	железобетонные плиты		10		10.0		
	Перекрытия междустяжные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция			18		18.0		
	Кровля	мягкая по ж/б основанию						
5	Полы	керамическая плитка		10		10.0		
6	Проемы оконные	металлическая рама со стеклопакетом		10		10.0		
	Проемы дверные	металлические с остеклением						
7	Наружняя отделка	окраска без штукатурки		8		8.0		
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	окраска						
8	Центральное отопление			3		3.0		
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция	естественная						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка						
9	Прочие работы	прочие работы		6		6.0		
				100		100		

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер Г
 Наименование части тамбур
 Группа капитальности 2 Этажность 1 Сборник 28 Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес кг	Площадь в м ²	Удельный вес (кг) с поправкой	Износ в %	Процент износа по удельный вес ко делен на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	монолитная железобетонная плита		6		6.0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены Перегородки	стеклопакеты сплошные		29		29.0		
3	Перекрытия чердачные Перекрытия междуэтажные Перекрытия подвальные	железобетонные плиты		10		10.0		
4	Крыша конструкция Кровля	мягкая по ж/б основанию		18		18.0		
5	Полы	керамическая плитка		10		10.0		
6	Проблемы оконные Проблемы дверные	металлическая рама со стеклопакетом металлические с остеклением		10		10.0		
7	Наружная отделка Архитектурное оформление Внутренняя отделка	окраска без штукатурки окраска		5		8.0		
8	Центральное отопление Печное отопление Водопровод Канализация Горячее водоснабжение Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Ванны с газовой колонкой Ванны с дровяной колонкой Ванны с горячим водоснабжением Радио Телефон Телевидение Лифты Электроплиты Электрооснабжение	естественная 220 В. Скрытая проводка		3		3.0		
9	Прочие работы	прочие работы		6		6.0		
				100		100		

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ части	Литер	Наименование	1	2	3	4
а		учреждение				
б	8	№ сборника	8			
в	7в	№ таблицы	7в			
г	24,20	Стоимость 1 м ² (1 м ²) по таблице	24,20			
д	м ²	Единица измерения	м ²			
е	1,06	Удельный вес строения	1,06			
ж		Поправка на высоту помещения				
з		Поправка на ср. площадь квартиры				
и		Поправка на этажность				
к		Поправка на отклонение от группы кап.				
л		Поправка на объем строения				
м		Поправка на отсутствие паркета				
н	1,01	Поправка на кровлю	1,01			
о		Поправка на отсутствие газа				
п	0,93	Поправка на подвал	0,93			
р		Поправка на благоустройство				
с		Поправка на сантехоборудован				
т		Поправка на фундамент				
у		Поправка на материал стен				
ф		Поправка на отделочные работы				
х	1,00	Удельный вес с поправкой	1,00			
ц	24,20	Стоимость 1 м ² (1 м ²) с поправкой, руб.	24,20			
ч	5000	Объем части, м ³	5000			
ш	1571,2	Площадь части, м ²	1571,2			
щ	121000,00	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	121000,00			
ъ	12,00	% износа	12,00			
ы	106480,00	Действительная стоимость по сборнику, руб.	106480,00			
я	31177,34	Коефф. пересчета к ценам 1990 г.	31177,34			
а		Коефф. инфляции				
б		Инвентаризационная стоимость, руб.				
Коефф. инфляции:		1,01				
Всего		1,24				
		1,6				
Восстановительная стоимость строения, руб.			314 182,09			
Действительная стоимость строения, руб.			276 567,09			

Работу выполнил инженер

Ферасимова И. С.

24.08.2018 г.

Проверил бригадир

Попов П. В.

10.10.2018 г.

Начальник Первого территориального управления

Куц А. В.

10.10.2018 г.

Руководитель группы
по инвентаризации
строений и сооружений
на инженерном участке
Первое ТУ П.В. Попов

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 11 листов

Исследовательский Центр
Глав-Эксперт
Исследовательский Центр
Исследовательский Центр

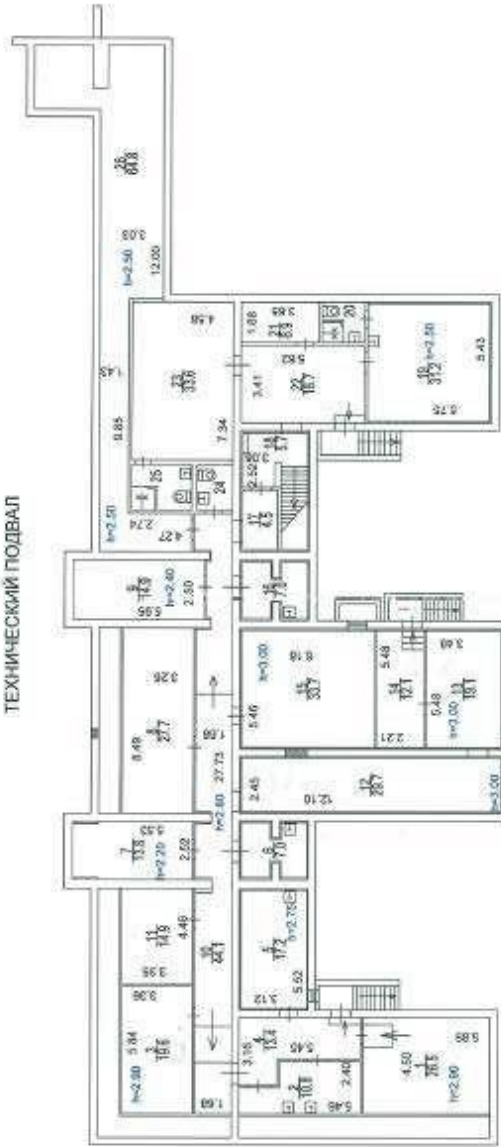
Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: _____ (улицы № 2, 8 мп.
_____ (наименование объекта))
домов № 1, _____ (дом) _____ (кв.)
корпус _____ (строение (сооружение))
квартал № _____ (567) _____ (Восточный АО с/Москвы)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПОДВАЛ



Руководитель группы
по проектированию
архитектуры и интерьеров
А.С. Макарова
Проект 22.11.2018


Полный план составлен по состоянию
на _____ г.
_____ г.
Получен с/лет _____ г.
Получен _____ г.
_____ г.

Масштаб 1:200

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Первое территориальное управление
Адрес: 107081, г. Москва, Преображенская пл., д. 4
Телефон: 8(499) 748-13-54, 8(499) 748-13-60, 8(499) 748-13-73, 8(499) 748-13-78
к заказу 84 34 301729 от 13.08.2018 г.



ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 2-я Пугачёвская улица, дом 6

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
техподв.	1	склад	26,5	26,5				290	прочая 24.08.2018 г.	
	2	склад	10,8	10,8				290	прочая 24.08.2018 г.	
	3	склад	19,6	19,6				290	прочая 24.08.2018 г.	
	4	коридор	13,4		13,4			290	прочая 24.08.2018 г.	
	5	кабинет	17,2	17,2				275	прочая 24.08.2018 г.	
	6	склад	7,0	7,0				295	прочая 24.08.2018 г.	
	7	склад	13,8	13,8				220	прочая 24.08.2018 г.	
	8	склад	27,7	27,7				290	прочая 24.08.2018 г.	
	9	пункт тепловой	14,9		14,9			240	прочая 24.08.2018 г.	
	10	коридор	44,1		44,1			280	прочая 24.08.2018 г.	
	11	кабинет	14,9	14,9				290	прочая 24.08.2018 г.	
	12	склад	29,7	29,7				300	прочая 24.08.2018 г.	
	13	склад	19,1	19,1				300	прочая 24.08.2018 г.	
	14	склад	12,1	12,1				300	прочая 24.08.2018 г.	
	15	комната отдыха	33,7	33,7				300	прочая 24.08.2018 г.	
	16	кабинет	7,0	7,0				250	прочая 24.08.2018 г.	
	17	коридор	4,5		4,5			250	прочая 24.08.2018 г.	
	18	коридор	5,7		5,7			250	прочая 24.08.2018 г.	
	19	раздевалка	31,2		31,2			250	прочая 24.08.2018 г.	
	20	санузел	3,2		3,2			250	прочая 24.08.2018 г.	
	21	гардеробная	6,9		6,9			250	прочая 24.08.2018 г.	
	22	коридор	18,7		18,7			250	прочая 24.08.2018 г.	
	23	раздевалка	33,6		33,6			250	прочая 24.08.2018 г.	
	24	санузел	3,6		3,6			250	прочая 24.08.2018 г.	



02 34 18 0007971

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 2-я Пугачёвская улица, дом 6

стр. 2

	25	санузел	5,7		5,7				250	прочая 24.08.2018 г.
	26	водомерная	64,8	64,8					250	прочая 24.08.2018 г.
Итого по помещению			489,4	303,9	185,5					
Нежилые помещения всего			489,4	303,9	185,5					
в т.ч. Прочие			489,4	303,9	185,5					

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе	в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
1	1	зал	63,3		63,3				300 учрежд. 24.08.2018 г.
	2	зал	49,9		49,9				учрежд. 24.08.2018 г.
	3	приемная	20,5	20,5					учрежд. 24.08.2018 г.
	4	холл	25,2	25,2					учрежд. 24.08.2018 г.
	5	тамбур	4,0		4,0				учрежд. 24.08.2018 г.
	6	клетка лестничная	15,2		15,2				учрежд. 24.08.2018 г.
	7	холл	8,2	8,2					учрежд. 24.08.2018 г.
	8	кабинет	2,1	2,1					учрежд. 24.08.2018 г.
	9	раздевалка	19,8		19,8				учрежд. 24.08.2018 г.
	10	раздевалка	10,1		10,1				учрежд. 24.08.2018 г.
	11	раздевалка	28,5		28,5				учрежд. 24.08.2018 г.
	12	кабинет	3,2	3,2					учрежд. 24.08.2018 г.
	13	санузел	4,7		4,7				учрежд. 24.08.2018 г.
	14	холл	16,9	16,9					учрежд. 24.08.2018 г.
	15	приемная	53,1	53,1					учрежд. 24.08.2018 г.
	16	клетка лестничная	15,1		15,1				учрежд. 24.08.2018 г.
	17	тамбур	3,7		3,7				учрежд. 24.08.2018 г.
	18	холл	25,2	25,2					учрежд. 24.08.2018 г.
	19	зал	61,7		61,7				учрежд. 24.08.2018 г.
	20	санузел	2,8		2,8				учрежд. 24.08.2018 г.
	21	кабинет	3,1	3,1					учрежд. 24.08.2018 г.
	22	серверная	2,7		2,7				учрежд. 24.08.2018 г.
	23	помещение техническое	13,8		13,8				учрежд. 24.08.2018 г.
	24	коридор	19,0		19,0				учрежд. 24.08.2018 г.
	25	медкабинет	5,8	5,8					учрежд. 24.08.2018 г.
	26	помещение техническое	4,7		4,7				учрежд. 24.08.2018 г.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 2-я Пугачёвская улица, дом 6

стр. 3

	27	процедурная	14,7	14,7					учрежд. 24.08.2018 г.
	28	электрощитовая	5,4		5,4				учрежд. 24.08.2018 г.
	29	коридор	5,4		5,4				учрежд. 24.08.2018 г.
	30	склад	19,8	19,8					учрежд. 24.08.2018 г.
	31	склад	7,5	7,5					учрежд. 24.08.2018 г.
	32	склад	8,4	8,4					учрежд. 24.08.2018 г.
	33	тамбур	5,5		5,5				учрежд. 24.08.2018 г.
	34	тамбур	5,4		5,4				учрежд. 24.08.2018 г.
Итого по помещению			554,4	213,7	340,7				
Нежилые помещения всего			554,4	213,7	340,7				
в т.ч. Учрежденные			554,4	213,7	340,7				

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	поджий	балконов			прочих
2	1	зал	100,6		100,6				300 учрежд. 24.08.2018 г.	
	2	склад	12,2	12,2					учрежд. 24.08.2018 г.	
	3	приемная	20,2	20,2					учрежд. 24.08.2018 г.	
	4	холл	25,5	25,5					учрежд. 24.08.2018 г.	
	5	тамбур	3,9		3,9				учрежд. 24.08.2018 г.	
	6	клетка лестничная	15,3		15,3				учрежд. 24.08.2018 г.	
	7	комната персонала	24,4	24,4					учрежд. 24.08.2018 г.	
	8	кухня	5,7		5,7				учрежд. 24.08.2018 г.	
	9	кабинет	9,7	9,7					учрежд. 24.08.2018 г.	
	10	кухня	4,3		4,3				учрежд. 24.08.2018 г.	
	11	коридор	4,8		4,8				учрежд. 24.08.2018 г.	
	12	санузел	2,4		2,4				учрежд. 24.08.2018 г.	
	13	коридор	26,2		26,2				учрежд. 24.08.2018 г.	
	14	холл	74,3	74,3					учрежд. 24.08.2018 г.	
	15	холл	25,1	25,1					учрежд. 24.08.2018 г.	
	16	тамбур	3,5		3,5				учрежд. 24.08.2018 г.	
	17	клетка лестничная	15,3		15,3				учрежд. 24.08.2018 г.	
	18	кабинет	11,9	11,9					учрежд. 24.08.2018 г.	
	19	комната	4,8	4,8					учрежд. 24.08.2018 г.	
	20	комната	2,6	2,6					учрежд. 24.08.2018 г.	

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, 2-я Пугачёвская улица, дом 6

стр. 4

21	комната	2,8	2,8					учрежд. 24.08.2018 г.
22	процедурная	19,7	19,7					учрежд. 24.08.2018 г.
23	помещение техническое	5,1		5,1				учрежд. 24.08.2018 г.
24	помещение техническое	9,5		9,5				учрежд. 24.08.2018 г.
25	коридор	6,9		6,9				учрежд. 24.08.2018 г.
26	санузел	2,7		2,7				учрежд. 24.08.2018 г.
27	зал	60,8		60,8				учрежд. 24.08.2018 г.
Итого по помещению		500,2	233,2	267,0				
Нежилые помещения всего		500,2	233,2	267,0				
в т.ч. Учрежденческие		500,2	233,2	267,0				

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	1544,0	750,8	793,2				
Нежилые помещения всего	1544,0	750,8	793,2				
в т.ч. Учрежденческие	1054,8	448,9	607,7				
Прочие	489,4	303,9	185,5				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 02.12.2004 г. № 3203178

Экспликация на 4 страницах

10.10.2018 г.

Исполнитель



Герасимова И. С.

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

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

полное наименование органа регистрации прав

Рислет 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.11.2019 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № _____	Рисдела Л. _____	Всего листов раздела Л. _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: 8
07.11.2019 № 77/00/357/2019-5358				
Кадастровый номер: 77:03:0003016:86				

(или объект недвижимости)

Номер кадастрового квартала:	77-03-0003016
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул 2-я Пугачевская, вл 6
Площадь:	2347 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	120529058,44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77-03-0003016:1052
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Инженер I категории	Пущина Лариса Борисовна (подпись, фамилия)
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
<u>07.11.2019</u> № <u>77/100/357/2019-5358</u>	Всего разделов: <u>8</u>
Кадастровый номер:	<u>77:03:0003016:86</u>
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ
Сведения о наделённом намере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоне:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межведомственного взаимодействия:	данные отсутствуют
Инженер I категории	Пушнина Лариса Борисовна (подпись, фамилия)
(последнее наименование должности)	М.П. (подпись)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № _____	Раздел 2
(из объекта недвижимости)	
07.11.2019 № 77/100/357/2019-5358	Всего листов выдано: 8
Кадастровый номер:	77:03:0003016:86
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, ул.2-я Пугачёвская, вл.б: весь объект - земельный участок площадью 2347 кв. м
дата государственной регистрации:	18.01.2018
номер государственной регистрации:	77-03-0003016:86-77/003/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.06.2059
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Фёдоров Анна Александровна
3.1.1.	
основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 25.08.2010 №1765-03 ДЗР; Договор аренды земельного участка от 07.10.2010 №ММ-03-034963, дата регистрации 18.11.2010, №77-77-14/017/2010-449; Дополнительное соглашение от 27.02.2014 к договору аренды земельного участка от 07.10.2010 №ММ-03-034963, дата регистрации 11.04.2014, №77-77-03/014/2014-184; Дополнительное соглашение (к договору аренды земельного участка от 07.10.2010 №ММ-03-034963) от 18.12.2017
3.	
вид:	Аренда, ул.2-я Пугачёвская, вл.б: весь объект - земельный участок площадью 2347 кв. м
дата государственной регистрации:	18.01.2018
номер государственной регистрации:	77:03:0003016:86-77/003/2018-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.06.2059
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Клейнер Сергей Сергеевич, дата рождения: 21.08.1974, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 018-155-132-25, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 11 № 299183, выдан 04.07.2011 Отделением ОУФМС России по городу Москве по району Филевский парк
3.1.2.	
основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 25.08.2010 №1765-03 ДЗР; Договор аренды земельного участка от 07.10.2010 №ММ-03-034963, дата регистрации 18.11.2010, №77-77-14/017/2010-449; Дополнительное соглашение от 27.02.2014 к договору аренды земельного участка от 07.10.2010 №ММ-03-034963, дата регистрации 11.04.2014, №77-77-03/014/2014-184; Дополнительное соглашение (к договору аренды земельного участка от 07.10.2010 №ММ-03-034963) от 18.12.2017

Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правомогущая и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию; соглашения об уступке требования по договору, не связанному с отчуждением имущества
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют
Иванов И.И.	Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: <u>8</u>	
07.11.2019 № 77/100/357/2019-5358	
Кадастровый номер: <u>77:03:0003016:86</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Инженер 1 категории	
(полное наименование должности)	
М.П. (подпись)	
Пучинава Лариса Борисовна (инициалы, фамилия)	



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3.1</u> Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1.1</u>
07.11.2019 № 77/00/357/2019-5358	Всего листов выписки № <u>8</u>
Кадастровый номер:	77:03:0003016:86

(наименование)

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закреплений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	15	164° 49'	28.60	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	1	70° 45'	19.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	2	20° 1'	1.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	3	51° 52'	2.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	4	71° 49'	29.90	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	5	344° 8'	6.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	6	341° 46'	13.30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	7	251° 30'	5.80	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	8	341° 29'	6.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	9	342° 36'	52.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	10	281° 50'	2.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	11	253° 14'	8.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	12	162° 36'	42.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	13	252° 39'	35.04	данные отсутствуют	77:03:0003016:7921	Адрес отсутствует
15	15	14	164° 21'	11.93	данные отсутствуют	77:03:0003016:7921	Адрес отсутствует
Исполнитель				Пучнина Лариса Борисовна			
(полное наименование должности)				(подпись, фамилия)			



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>Раздела 3.2</u>	Всего листов выписки <u>8</u>
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Всего листов раздела <u>3.2.1</u>	Всего разделов: _____
07.11.2019 № 77/100/357/2019-5358	
Кадастровый номер: <u>77-03-0003016-86</u>	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка			
Система координат			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	14334.51	14377.85	данные отсутствуют
2	14328.05	14359.36	данные отсутствуют
3	14326.32	14358.73	данные отсутствуют
4	14324.75	14356.73	данные отсутствуют
5	14315.42	14328.32	данные отсутствуют
6	14309.51	14330	данные отсутствуют
7	14296.88	14334.16	данные отсутствуют
8	14298.72	14339.66	данные отсутствуют
9	14292.54	14341.73	данные отсутствуют
10	14242.36	14357.45	данные отсутствуют
11	14241.83	14359.98	данные отсутствуют
12	14244.21	14367.88	данные отсутствуют
13	14284.97	14355.11	данные отсутствуют
14	14295.42	14388.56	данные отсутствуют
15	14306.91	14385.34	данные отсутствуют
Идентификатор категории			
(полное наименование должности)			Пучина Лариса Борисовна (инициалы, фамилия)



Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>07.11.2019</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов выписки: <u>8</u>
№ <u>77/100/357/2019-5358</u>	Всего разделов: <u>3</u>
Кадастровый номер:	<u>77:03-0003016:86</u>

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости для обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Фесток А. А.
данные отсутствуют	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Клейнер С. С.
Инженер 1 категории		
(полное наименование должности)		
Пучнича Лариса Борисовна (инициалы, фамилия)		



Глав-Эксперт

Исследовательский Центр

Прошито и пронумеровано 9 лист.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве

