

**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Фирма «Омега»**

Отчет

№7082-19 от «01» ноября 2019 года

об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства (нежилого помещения) с кадастровым номером 77:05:0011009:14761, общей площадью 121,1 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, ул.Воронежская, д. 3



Дата определения стоимости:

«11» сентября 2019 года

Заказчик оценки:

**Общество с ограниченной ответственностью
«МП «Приоритет»**

Сопроводительное письмо

01 ноября 2019 года

Конкурсному управляющему
ООО «МП «Приоритет», г-ну
Сорокину А.И.

Уважаемый Александр Петрович!

В соответствии с Договором № 112/19 от 11.09.2019 г. об оказании оценочных услуг, сотрудники ООО Фирма «Омега» произвели оценку рыночной стоимости объекта капитального строительства (нежилого помещения), кадастровый номер 77:05:0011009:14761, общей площадью 121,1 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, ул. Воронежская, д. 3.

Оценка объекта была проведена по состоянию на 11.09.2019 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет в совокупности (без учета НДС¹):

13 271 495 рублей

Тринадцать миллионов двести семьдесят одна тысяча четыреста девяносто пять рублей.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297, №298, №299, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611, Сводом стандартов и правил СРО РОО (ССО РОО 2015).

С уважением,
генеральный директор



Желтухин Л.Ю.

¹ С 1 января 2015 года любые операции по реализации имущества должника, признанного банкротом в судебном порядке, не являются объектом обложения НДС. Статья 146. п. 15. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) (п. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). В частности, реализация имущества, изготовленного в ходе текущей производственной деятельности организаций-банкротов, не является объектом обложения НДС (Письма Минфина России от 30.09.2015 N 03-07-14/55736, от 21.05.2015 N 03-07-11/29287, от 06.05.2015 N 03-07-11/26074, ФНС России от 17.08.2016 N СД-4-3/15110@, Решение Верховного Суда РФ от 15.03.2018 по делу N АКПИ17-1162).

ООО «Фирма «Омега»

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

Оглавление

Сопроводительное письмо	2
Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
3.1. Термины и определения	8
3.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки	10
Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости	10
3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета	11
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	12
Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1. Сведения о Заказчике	13
4.2. Сведения об оценщике	13
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	15
4.4. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
Раздел 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОРГАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	17
Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
9.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ	30
9.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москва первое полугодие 2019 г.	39
9.3. Обзор предложений по продаже нежилых помещений в г. Москва, ЮАО	48
9.4. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений	50
Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
10.1. Затратный подход	52
10.2. Сравнительный подход	53
10.3. Доходный подход	54
Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
11.1. Оценка сравнительным подходом	55
11.2. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	65
Раздел 12. Итоговое согласование результатов	80
Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	81
Литература	82
Приложения	83

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Основание для проведения оценки**

Основание для проведения оценки: Договор об оказании оценочных услуг № 112/19 от 11.09.2019 г. между ООО «Фирма «Омега» и ООО «МП «Приоритет».

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 1.1.

Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки	Объект капитального строительства, нежилое помещение, кадастровый № 77:05:0011009:14761, общей площадью 121,1 кв.м., расположенный по адресу: г.Москва, ул. Воронежская, д. 3.
Субъект права	ООО «МП» Приоритет»
ОГРН субъекта права и дата присвоения ОГРН	1027737002512 от 09.12.2002 г.
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АР 930218 от 04.02.2015 г. Выписка ЕГРН от 26.04.2019 № 00-00-4001/5087/2019-12662
Общая площадь, кв. м.	112,1 кв.м.
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	7995659,17
Адрес расположения объекта недвижимого имущества	г.Москва, ул. Воронежская, д. 3
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация в установленном законом порядке
Ограничения (обременения) права	№ 77-77/005-77/005/001/2015-535/1 от 04.02.2015 (Залог в силу закона) № 77:05:0011009:14761-77/015/2017-2 от 27.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/015/2017-6 от 07.08.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/009/2019-15 от 11.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/005/2019-17 от 20.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/005/2019-19 от 22.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77/015-77/015/023/2015-206/1 от 15.12.2015 (Запрещение сделок с имуществом) ²
Фактическое использование	Нежилое помещение офисного назначения
Дата оценки	11.09.2019
Дата осмотра	11.09.2019
Дата составления отчета	01.11.2019
№ отчета	7082-19

² Данные взяты с официального сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>

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

В процессе проведенных работ путем применения стандартных подходов к оценке получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 1.2. Результаты оценки, рублей (без учета НДС)

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода, рублей
Нежилое помещение	13 646 543	не применялся	12 896 447

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет, без учета НДС³:

13 271 495 рублей

Тринадцать миллионов двести семьдесят одна тысяча четыреста девяносто пять рублей.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Отдельные этапы оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Результаты оценки могут быть использованы для информирования собственников о стоимости объекта оценки в целях последующего принятия управленческого решения.

³ С 1 января 2015 года любые операции по реализации имущества должника, признанного банкротом в судебном порядке, не являются объектом обложения НДС. Статья 146, п. 15. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). В частности, реализация имущества, изготовленного в ходе текущей производственной деятельности организаций-банкротов, не является объектом обложения НДС (Письма Минфина России от 30.09.2015 N 03-07-14/55736, от 21.05.2015 N 03-07-11/29287, от 06.05.2015 N 03-07-11/26074, ФНС России от 17.08.2016 N СД-4-3/15110@, Решение Верховного Суда РФ от 15.03.2018 по делу N АКПИ17-1162).

Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором об оказании оценочных услуг и дополнительным соглашением к нему Заказчиком было поставлено следующее задание на оценку:

Таблица 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Объект капитального строительства, нежилое помещение, кадастровый № 77:05:0011009:14761, общей площадью 121,1 кв.м., расположенный по адресу: г.Москва, ул. Воронежская, д. 3.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав: этаж 1, помещение IV- комнаты с 1 по 3, с 5 по 14, 14а
Субъект права	ООО «МП» Приоритет»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АР 930218 от 04.02.2015 г. Выписка ЕГРН от 26.04.2019 № 00-00-4001/5087/2019-12662
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	7995659,17
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности, оценивается без учета ограничений (обременений) Имеющиеся ограничения (обременения): № 77-77/005-77/005/001/2015-535/1 от 04.02.2015 (Залог в силу закона) № 77:05:0011009:14761-77/015/2017-2 от 27.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/015/2017-6 от 07.08.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/009/2019-15 от 11.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/005/2019-17 от 20.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/005/2019-19 от 22.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77/015-77/015/023/2015-206/1 от 15.12.2015 ⁴ (Запрещение сделок с имуществом)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Реализация в установленном законом порядке
Фактическое использование	По назначению
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	11.09.2019 г.
Срок проведения оценки	11.09.2019 - 01.11.2019 г.г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Право на Объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

⁴ Данные взяты с официального сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>

	<p>3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.</p>
	<p>4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.</p>
	<p>5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке и дополнительными соглашениями к нему. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p>
	<p>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.</p>
	<p>7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p>
	<p>8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p>
	<p>9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
<p>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость</p>	<p>Не приводит</p>

Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Термины и определения

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Активный рынок - рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Безрисковая ставка – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, т.е. минимальный доход, который инвестор может получить на свой капитал, вкладывая его в наиболее ликвидные активы.

Входная цена - цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи. Для учета возврата капитала применяется ставка возмещения.

Возмещение – сумма периодических доходов, которые необходимы для возврата капиталовложений в течение инвестиционного периода. Ежегодная ставка возмещения зависит от темпа изменения дохода от объекта, продолжительности его получения и дохода от будущей перепродажи объекта, если владение не является бессрочным.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дисконтирование – процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Назначение оценки - проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Нормативный срок службы – это срок службы зданий или сооружений, который определен в нормативных актах.

Под сроком **оставшейся экономической жизни** здания понимают период с даты его оценки до конца срока экономической жизни. Данный период использует эксперт-

оценщик для того, чтобы оценить будущие доходы. Срок оставшейся экономической жизни объекта увеличивают его модернизация или ремонт.

Все рассмотренные выше стадии жизненного цикла и срока жизни объектов недвижимого имущества связаны между собой. Собственником недвижимого имущества для реализации адекватных мер, которые обеспечат повышение доходности имущества и ее сохранность, должно учитываться нахождение недвижимости в определенной (любой) стадии жизненного цикла.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, участвующие в гражданском обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации. К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (ст.128ГК). Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т.д.), относят к **недвижимому имуществу** (недвижимости) (ст. 130 ГК). Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Ожидаемый поток денежных средств - взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Оценка стоимости - профессиональная услуга с конечным результатом в виде заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

Оценщик - физическое лицо, имеющее соответствующий уровень специальной подготовки, профессиональную компетентность и оформившее свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Право собственности - право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1(ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Право собственности – это определенная совокупность правомочий, принадлежащих лицу-правообладателю. Право собственности является центральным правовым институтом во всякой системе права, важнейшим для рыночной экономики. Право собственности – это единственный вид вещного права, являющегося правом на свою вещь. Все остальные вещные права – это права на чужие вещи. Вещное право – право, дающее лицу юридическую власть над вещью. Объектом вещного права является вещь в материальном значении этого слова.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

- 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.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г. или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в редакции от 21.07.2014г.).

▪ Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки..

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

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

Субъекты оценки - исполнители услуг по оценке, деятельность которых регулируется законодательными актами и нормативно-методическими документами по *оценочной деятельности*, и потребители их услуг (заказчики). В качестве исполнителей услуг по оценке могут выступать как физические (индивидуальные предприниматели), так и юридические (оценочные организации) лица.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Срок службы — это календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и здания в целом, при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта.

Улучшения - выполненные человеком на земельном участке обработка почвенного слоя и/или здания и сооружения различного назначения.

Фактор фонда возмещения - один из шести финансовых коэффициентов, который показывает размер регулярных платежей, которые позволяют накопить к определенному моменту времени сумму, равную единице, при условии, что в начальный момент времени сумма равна нулю.

Цель оценки - установление вида стоимости и выражение мнения о величине стоимости объекта в соответствии с назначением оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

3.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были

собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе, как правило, осуществляются:*

- *Осмотр объекта оценки, включающий:*
 - Интервью с Заказчиком или его представителем;
 - Визуальный осмотр и фотографирование оцениваемого объекта и окружающей территории;
 - Осмотр района расположения объекта оценки.

- *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, включающее:*

- Сбор правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;

- Сбор информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

- Сбор информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации, связанной с объектом оценки.

- *Анализ рынка, к которому относится объект оценки.*

На данном этапе оценщиком собирается и анализируется информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по сопоставимым объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также собирается и анализируется информация, касающаяся рыночных сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки, и другая специальная информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путем изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки.

3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.*

На данном этапе оценщиком для оценки стоимости объекта оценки используются стандартные подходы к оценке стоимости. В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления. Пояснения по использованию методов в рамках подходов и обоснование отказа от применения подходов приведены в рамках данного отчета.

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

На данном этапе оценщиком анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и с точки зрения целей и задач оценки, формируется заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5. *Составление отчета об оценке.*

На данном этапе результаты оценки оформляются в виде письменного отчета и передаются Заказчику.

3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления Отчета об оценке – 01.11.2019 г.

Порядковый номер Отчета об оценке – 7082-19.

3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**Таблица 3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Наименование объекта(ов)	Площадь объекта, кв.м.	Кадастровый №	Правоустанавливающие / Правоподтверждающие документы	Технические документы, характеризующие объект оценки	Источник получения
Нежилое помещение	121,1	77:05:0011009:1 4761	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АР 930218 от 04.02.2015 г. Выписка ЕГРН от 26.04.2019 № 00-00-4001/5087/2019-12662	Экспликация	Копия, предоставленная Заказчиком

Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о Заказчике**

Таблица 4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МП «Приоритет»
Сокращенное наименование	ООО «МП «Приоритет»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	1027737002512
Дата присвоения ОГРН	от 09.12.2002 г.
ИНН / КПП	7737128615 / 772401001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810238060114763 в Московский банк Сбербанка России, г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Адрес почтовый/юридический Место нахождения	113535, г. Москва, ул. Газоровод, дом 15

4.2. Сведения об Оценщике

Таблица 4.2. Сведения об Оценщиках

Сведения об Оценщике, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
ГРАЧЕВ ПАВЕЛ АЛЕКСАНДРОВИЧ	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Оценочный стаж, согласно данным РОО – 14 лет⁵.</u> • <u>Образование – высшее:</u> • 1994 год – Московский государственный институт электронной техники. • <u>Профессиональная подготовка:</u> • 2002 год – Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ. • Диплом ПП 064929, выдан 27.06.2002г.; • по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • 2002 год – Институт профессиональной оценки • Диплом ПП 322930, выдан 27.06.2002г. • по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • 2005 год – Государственный университет по землеустройству, регистрационный номер диплома 3007, выдан 09.11.2005г. • по программе повышения квалификации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» • <u>Член СРО: выписка из реестра СРО о том, что является членом Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №006909 от 08.10.2010 года;</u> • <u>Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 6/19/134правила/936 от 17.04.2019 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах» на сумму 30 000 000 рублей, период страхования с 01.05.2019 по 30.04.2020 г.</u> • <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 004543-1 от 13.03.2018 г.;</u>

⁵ <http://sraroo.ru/about/reestr/380946/>

	<ul style="list-style-type: none"> • Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега» № 3 от 09.10.2001 г. • Контактные данные: т. 8(495) 626-88-37, эл. Адрес omega-94@mail.ru • Почтовый адрес Оценщика/место нахождения Оценщика: 115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1
<p>КОГАН БОРИС ВЯЧЕСЛАВОВИЧ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Московского технического университета АВС №0700763 от 18.06.1998г., специальность «Сети связи и системы коммутации» • Диплом Института профессиональной оценки о профессиональной переподготовке ПП-I №007607 от 29.06.2007г., специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» • Включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 26 мая 2010г., регистрационный №006617; • Полис обязательного страхования ответственности Оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование» № 001PIL-450872/2019 от 23.04.2019г. период страхования с «01» мая 2019 г. по «30» апреля 2020 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» №009745-1 от 12 апреля 2018г. • Трудовой договор с Исполнителем оценки ООО «Фирма «Омега» № 55 от 20 мая 2019г. • Стаж работы в оценочной деятельности с 2007г. • Контактные данные: т. 8(495) 626-88-37, эл. адрес omega-94@mail.ru • Почтовый адрес Оценщика/место нахождения Оценщика: 115230, г. Москва, Каширское шоссе, д.19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

Таблица 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Омега»
Сокращенное наименование	ООО «Фирма «Омега»
Местонахождение	115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1
Местонахождение оценщика при выполнении оценочных работ	115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1
Сведения о государственной регистрации	ОГРН: 1027739878671, дата присвоения ОГРН: 25.12.2002 г.
ИНН	7711052560
Страховой полис	Полис страхования профессиональной ответственности: № 49/18/165/804 от 09.10.2018 г., выдан обществом с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» на сумму 100 000 000 рублей, период страхования с 23.10.2018 г. по 22.10.2019 г.
Соответствие юридического лица требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Соответствует

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

Иные организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

4.4. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

ООО «Фирма «Омега» не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика

Размер денежного вознаграждения ООО «Фирма «Омега» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Раздел 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОРГАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из того, что информация Заказчика о наличии указанных в Таблице 1.1. прав у собственников на оцениваемый объект является достоверной. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта были получены, исходя из представленных Заказчиком документов и данных визуального осмотра.
2. Осмотр произведен сотрудником ООО «Фирма «Омега». С учетом вышесказанного, а также общего состояния здания, для дальнейших расчетов состояние здания в целом и его помещений принимается как удовлетворительное.
3. Оцениваемое право рассматривается свободным от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Заказчиком была поставлена задача расчет земли не производить в данном расчете и отдельно не выделять.
5. Объекты оценки, по предположениям оценщика, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.
6. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной информации.
7. 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 это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится без учета ограничений и обременений существенно влияющих на показатель рыночной стоимости.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- 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. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611;
5. Свод стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО (ССО РОО 2015),

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов Российской Федерации по оценке оцениваемых объектов оценки.

Применение Свода стандартов оценки Российского Общества Оценщиков обусловлено членством оценщика в СРО «Российское Общество Оценщиков».

Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инспекция включала осмотр территории и самого здания, где расположены объекты оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, осмотр физического состояния имущества, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объектов и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- описание физических характеристик оцениваемых объектов недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемых объектов недвижимости;
- правоустанавливающие документы на объекты оценки.

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 7.1.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Таблица 7.1. Точное описание объекта оценки

Объект оценки	Объект капитального строительства, нежилое помещение, кадастровый № 77:05:0011009:14761, общей площадью 121,1 кв.м., расположенного по адресу: г.Москва, ул. Воронежская, д. 3.
Субъект права	ООО «МП» Приоритет»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АР 930218 от 04.02.2015 г. Выписка ЕГРН от 26.04.2019 № 00-00-4001/5087/2019-12662
Общая площадь, кв.м.	121,1
Этажность здания	17 этажное жилое здание
Расположение объекта оценки	1
Расположение помещений и состав	Состав: этаж 1, помещение IV- комнаты с 1 по 3, с 5 по 14, 14а
Адрес расположения объекта недвижимого имущества	г.Москва, ул. Воронежская, д. 3.
Кадастровая стоимость здания, руб.	7995659,17
Балансовая стоимость нежилых помещений, руб.	Не предоставлена
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация в установленном законом порядке
Ограничения (обременения) права	№ 77-77/005-77/005/001/2015-535/1 от 04.02.2015 (Залог в силу закона) № 77:05:0011009:14761-77/015/2017-2 от 27.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/015/2017-6 от 07.08.2017 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/009/2019-15 от 11.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/005/2019-17 от 20.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77:05:0011009:14761-77/005/2019-19 от 22.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77/015-77/015/023/2015-206/1 от 15.12.2015 (Запрещение сделок с

	имуществом)
Функциональное назначение оцениваемого объекта недвижимого имущества	Помещение офисного назначения в жилом многоквартирном доме
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Текущее использование	Офисные помещения свободного назначения
Год постройки	1987
Здание	Панельное П-44
Техническая документация	Экспликация
Типичное использование окружающей недвижимости	Район расположения объекта оценки характеризуется спальным районом. Застройка преимущественно жилая, административно-торговая. Плотность застройки средняя, рядом проходят центральные магистрали Каширское шоссе. Возле метро Домодедовская сосредоточена торговая недвижимость
Округ	ЮАО г.Москва
Район	Орехово-Борисово Южное
Выход на красную линию	Отсутствует, расположен внутри района 
Ближайшее метро	Домодедовская, доступность пешая
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, электричество, центральное отопление, в здании установлены кондиционеры и система видеонаблюдения
Наружная отделка, описание	Здание находится в хорошем состоянии
Внутренняя отделка оцениваемых помещений, описание	Удовлетворительная
Состояние объекта оценки, принятое Оценщиком по результатам визуального осмотра	Состояние принимается как удовлетворительное
Доступ для посетителей	Удобен

Данных по земельному участку не предоставлены Заказчиком. Справочная информация о нем взята с публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>. Площадь земельного участка на котором расположено здание согласно кадастровой карте – не определена.



источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в объеме, приведенном в Таблице 7.1. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам-аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных.

По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 3, относится к ЮАО, район Орехово-Борисово Южное. Здание, в котором располагается объект оценки, построен в 1987 году.

Обобщенное местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 793 456 чел. (2019). Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющий территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской, Каховской линий метро, а также станции

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

«Шаболовская» и «Ленинский проспект» Калужско-Рижской линии и станция «Лесопарковая» Бутовской линии.

Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озеленённые территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоёма (в том числе: малых рек, ручьёв — 22; прудов — 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы.

193 природных объекта на территории округа квалифицируются как памятники природы местного значения [источник не указан 2809 дней], например, такие как долина реки Городни, Аршиновский парк, усадьба Загорье, Шмелёвский и Царицынский ручьи с долинами. Царицынский парк занимает площадь свыше 100 гектаров — от района Царицыно до города Видное. Федеральное учреждение культуры «Государственный историко-архитектурный художественный и ландшафтный музей-заповедник „Царицыно“» преобразовано в учреждение культуры города Москвы (с тем же наименованием) и передано в государственную собственность города Москвы на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 25.02.2004 № 260-р.

Из года в год округ подтверждает звание одного из самых благоустроенных в столице, завоёвывая призовые места в конкурсе «Московский дворик» [источник не указан 2809 дней]. Отрадно, что при активном участии населения все больше дворов в округе становятся красивыми и ухоженными. С каждым годом растёт число участников конкурса «Улучшаем своё жилище». Другие достопримечательности округа: ансамбль историко-архитектурных памятников XVI—XIX веков «Донской монастырь»; одно из древнейших мест Москвы — музей-заповедник «Коломенское»; историко-архитектурный ансамбль XVI—XVIII веков «Симонов монастырь».

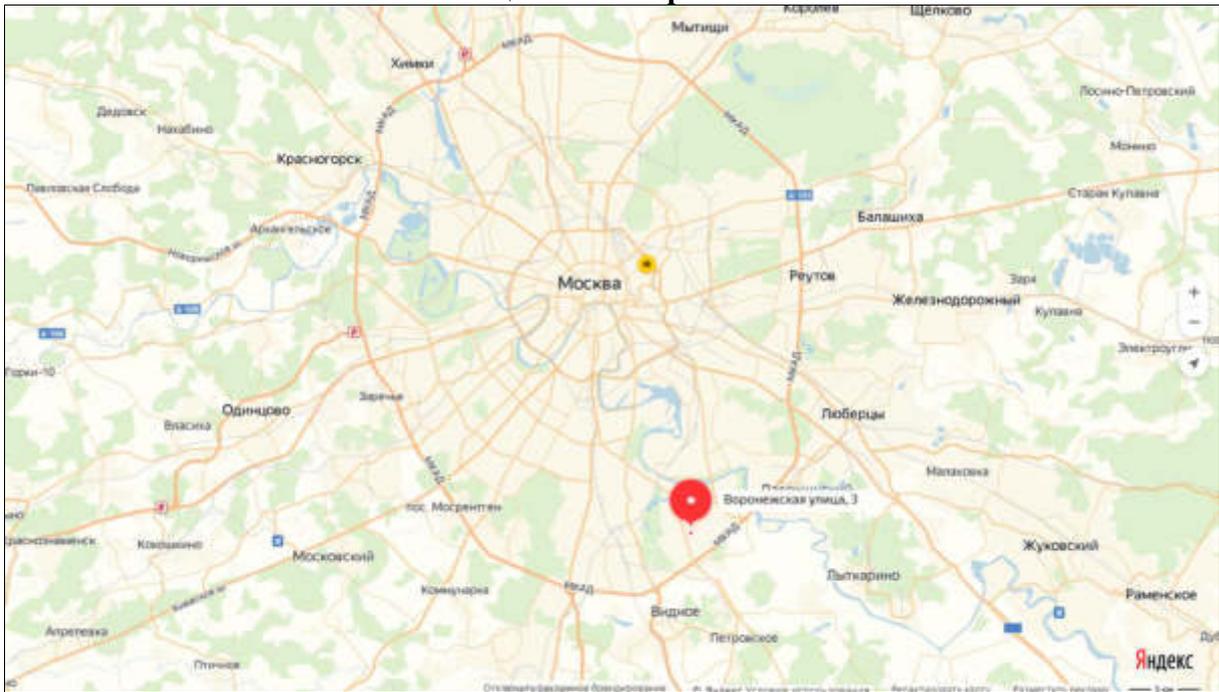
Население [\[править \]](#) [\[править код \]](#)

Численность населения						
2002 ^[9]	2009 ^[10]	2010 ^[11]	2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[15]
1 593 065	↘ 1 572 626	↗ 1 716 808	↗ 1 729 743	↗ 1 739 361	↗ 1 754 613	↗ 1 760 813
2016 ^[16]	2017 ^[17]	2018 ^[18]	2019 ^[4]			
↗ 1 774 351	↗ 1 776 789	↗ 1 785 343	↗ 1 793 456			

ООО «Фирма «Омега»

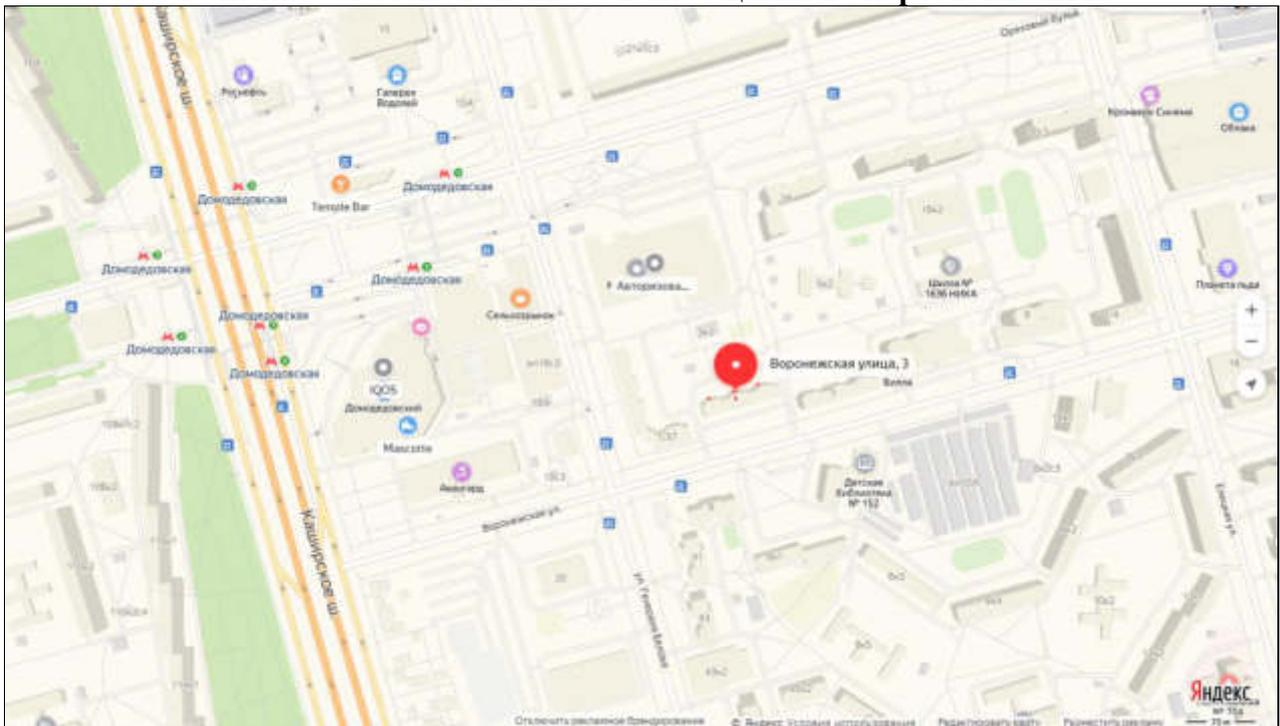
115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

Объект оценки на карте г. Москва



источник: <http://maps.yandex.ru>

Уточненное местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



источник: <http://maps.yandex.ru>

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы о средней инвестиционной привлекательности объекта оценки, что обусловлено:

- Нежилое помещение расположено в многоквартирном жилом доме на 1 этаже;
- Расположено в ЮАО г. Москвы, в пешей доступности от метро, в спальном районе;

Отчет №7082-19 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

- В зоне средней плотности застройки, ближайшее окружение жилые дома, административные здания, возле метро присутствует торговая зона;
- Ближайшее метро на расстоянии примерно 500 м;
- Ближайшие транспортные магистрали: Каширское шоссе, в 2 км расположен МКАД, ул. Воронежская;
- Низкий проходной трафик.

Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;

- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;

- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;

- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения

имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости,

прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Предполагается, что на земельные участки распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, Госкомприроды, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику. Рассматриваемый земельный участок (земли населенных пунктов) возможно использовать только в соответствии с его видом разрешенного использования. Поэтому физическая возможность, экономическая целесообразность и максимальная продуктивность не рассматриваются.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объекта всего здания – административно-офисное.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из строительных характеристик Объекта, инженерного обеспечения, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его эксплуатация как объекта административно-офисного назначения.

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Наличие своевременного проведения капитального ремонта существенно увеличивает срок полезного использования здания. Техническое состояние,

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

конструктивные характеристики имеющегося здания позволяют эксплуатировать его в течение длительного срока, при условии соблюдения мероприятий по ППР, капитальному и текущему ремонту.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование его по прямому функциональному назначению – для эксплуатации нежилого помещения в качестве офисного-торгового.

Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в Москве.

Фактор	Влияние
ВВП Страны, Региона	Рост ВВП обуславливает рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции влечет рост стоимости недвижимости в рублевом исчислении
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок влечет рост стоимости недвижимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества выдаваемых разрешений на строительство и соответствующее снижение объемов строительства определяет рост стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены коммерческой недвижимости через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

9.1 Обзор макроэкономической ситуации в РФ⁶

Данный обзор основан на Прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года, разработанном МЭР РФ, а также на анализе общих тенденций развития мировой экономики и мировых рынков.

Внешние условия

В 2017 году рост мировой экономики ускорился до 3,7 % после достижения посткризисного минимума в 2016 году. Восстановление экономической активности в мире сопровождалось ростом инвестиций, промышленного производства и торговли. При этом увеличение темпов экономического роста наблюдалось в широком круге развитых и развивающихся стран.

В 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в прошлом году. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии после исчерпания временных негативных эффектов, связанных с введением единого налога на товары и услуги. В 2018 году, по данным Международного валютного фонда, ожидается рост мировой экономики на уровне 3,9%.

Вместе с тем наблюдаемое ускорение глобального роста в значительной степени носит циклический характер, обусловленный восстановлением после периода слабой экономической динамики. По оценке Международного валютного фонда, глобальный разрыв выпуска может перейти в положительную область уже в текущем году. Таким образом, потенциал дальнейшего восстановительного роста мировой экономики практически исчерпан.

Так, текущая фаза роста американской экономики, начавшаяся в 3 квартале 2009 г., является одной из самых длительных в послевоенной истории США. О том, что экономический цикл входит в «зрелую» фазу, свидетельствует, в том числе, рекордно низкая безработица, растущая загрузка производственных мощностей, а также тенденции на финансовых рынках (высокие относительно фундаментальных факторов цены на акции, снижение наклона кривой доходности государственных облигаций). Начиная с

⁶ <http://economy.gov.ru/minec/resources/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf>

2020 года замедлению роста американской экономики также будет способствовать исчерпание краткосрочного позитивного эффекта от стимулирующих мер налогово-бюджетной политики.

Ключевые экономики еврозоны также продолжают расти темпами выше потенциальных, несмотря на некоторое замедление в начале текущего года. В последующие годы ожидается снижение темпов их роста до уровней, соответствующих долгосрочным трендам. Существенным источником неопределенности для европейских стран на среднесрочном горизонте остается ожидаемый выход Великобритании из Евросоюза, который должен состояться после завершения переходного периода в декабре 2020 г.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Ужесточение глобальных финансовых условий и введение крупнейшими экономиками взаимных торговых ограничений окажет негативное влияние на развивающиеся страны. При этом в группе повышенного риска находятся те страны, которые не реализовали структурные макроэкономические реформы, направленные на обеспечение устойчивости к колебаниям внешней конъюнктуры. Повышение глобальной волатильности на мировых финансовых рынках и снижение аппетита международных инвесторов к риску уже привели к негативным явлениям в отдельных странах (Турция и Аргентина).

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы. Среди крупнейших развивающихся экономик прогнозируется сохранение опережающих темпов роста в Индии, при этом перспективы его ускорения во многом зависят от прогресса в реализации структурных реформ.

С учетом описанных циклических и структурных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти,

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне.

В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В то же время в краткосрочной перспективе возможен дальнейший рост цен на нефть под влиянием снижения поставок из ряда крупных стран – нефтепроизводителей (в первую очередь Ирана и Венесуэлы). Аналогичная ситуация наблюдалась в 2011-2013 годах, когда из-за сокращения предложения со стороны Ирана и Ливии цены на нефть некоторое время держались на уровне, превышающем фундаментально обоснованные значения. Результатом стало наращивание инвестиций в нефтедобычу, в том числе на сланцевых месторождениях, что привело к формированию избытка предложения на мировом рынке и последующему обвалу цен в 2015-2016 годах. Таким образом, завышенный из-за разовых факторов уровень цен в краткосрочной перспективе несет риски их более существенного снижения в дальнейшем.

Текущая ситуация на мировых рынках российского экспорта

Ситуация на мировых товарных рынках с начала 2018 года складывается позитивно. Цена на нефть марки «Юралс» начала расти, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров.

Для компенсации выпадающих объемов страны – участницы соглашения ОПЕК+ в конце июня приняли решение об увеличении добычи нефти примерно на 1 млн. баррелей до конца текущего года. Вместе с тем в июле-августе цены на нефть сохранялись на высоких уровнях на фоне перебоев поставок из Канады и Ливии, продолжающегося снижения добычи в Венесуэле, а также ожидаемого возобновления санкций США против Ирана в связи с ядерной программой. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в целом за 2018 год прогнозируется на уровне 69,6 долл. США за баррель (69,7 долл. США за баррель за январь-август).

Цены на другие значимые товары российского экспорта (черные и цветные металлы, стальной прокат, уголь) в текущем году также были выше, чем в соответствующий период предыдущего года. Эти тенденции на мировых рынках в совокупности с увеличением физических объемов отдельных товарных групп ненефтегазового экспорта привели к существенному расширению профицита текущего счета, который в январе-августе увеличился до 69,0 млрд. долл. США против 19,1 млрд. долл. США за аналогичный период прошлого года. В целом за год положительное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 94,3 млрд. долл. США (5,8 % ВВП).

Вместе с тем применяемое с 2017 года бюджетное правило и сопряженный механизм сглаживания влияния цен на нефть на экономику позволили изолировать внутренние экономические параметры от колебаний котировок на внешних товарных рынках. Дополнительные поступления от нефтегазового экспорта абсорбировались с внутреннего финансового рынка через покупки иностранной валюты Минфином России (за период с начала года по 22 августа – 35,4 млрд. долл. США). Покупки валюты в рамках бюджетного правила являлись основным источником пополнения международных резервов, объем которых по состоянию на 1 сентября 2018 г. достиг 460,6 млрд. долл.

США.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития РФ

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть.

В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала.

Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Инфляция

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронуло около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составил 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Таблица 9.1. Прогнозные значения индекса потребительских цен

Базовый	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Оценка		Прогноз					
Показатели инфляции:								
• потребительские цены (ИПЦ)								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	102,5	103,4	104,3	103,8	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год, %	103,7	102,7	104,6	103,4	104,0	104,0	104,0	104,0
Товары								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	101,9	103,3	104,1	103,3	103,9	103,8	103,9	103,9
в среднем за год, %	103,5	102,3	104,4	103,1	103,8	103,8	103,9	103,9
продовольственные товары								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	101,1	103,0	103,7	102,9	103,5	103,5	103,5	103,6
в среднем за год, %	103,0	101,4	104,0	102,8	103,4	103,5	103,5	103,5
<i>без плодоовощной продукции</i>								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	101,0	102,9	103,6	103,0	103,6	103,6	103,4	103,5
в среднем за год, %	103,4	101,5	104,1	102,8	103,4	103,6	103,5	103,4
непродовольственные товары								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	102,8	103,7	104,5	103,8	104,3	104,1	104,3	104,3
в среднем за год, %	104,0	103,3	102,6	101,3	104,3	104,2	104,2	104,3
<i>с исключением бензина</i>								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	102,3	103,3	104,6	103,9	104,3	104,2	104,4	104,4
в среднем за год, %	103,8	102,7	104,9	103,6	104,4	104,2	104,3	104,4
Услуги								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	104,4	103,6	105,0	105,0	104,4	104,3	104,3	104,2
в среднем за год, %	104,2	103,8	105,2	104,2	104,5	104,4	104,3	104,3
<i>организаций ЖКХ</i>								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	104,9	103,5	104,3	104,0	104,0	103,9	103,9	103,9
в среднем за год, %	105,3	104,0	104,7	103,4	104,0	103,9	103,9	103,9
<i>прочие услуги</i>								
рост цен на конец периода, % к декабрю предыдущего года	104,1	103,7	105,3	105,4	104,6	104,5	104,5	104,4
в среднем за год, %	103,7	103,7	105,5	104,6	104,8	104,6	104,5	104,4

Экономический рост

2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на

уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенные вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность.

Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортным по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Таблица 9.2. Сценарии прогноза социально-экономического развития России

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Таблица 9.3. Темпы роста компонентов производства ВВП

в % к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Валовой внутренний продукт	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,2	0,4	0,6	0,9	1,8	2,2	2,5	2,8
Добыча полезных ископаемых	1,4	1,7	2,0	2,0	1,9	1,9	2,0	1,9
Обрабатывающие производства	0,1	3,3	2,6	3,0	3,7	3,7	3,8	4,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	0,2	1,7	1,0	1,9	2,4	2,4	2,4	2,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-0,0	-0,8	-0,3	-0,0	0,4	0,4	0,6	0,6
Строительство	0,5	1,3	2,4	6,3	6,0	5,9	5,3	4,7
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3,3	2,4	2,0	2,2	2,6	2,7	2,8	2,9
Транспортировка и хранение	3,6	2,3	2,0	1,8	3,9	2,7	2,8	3,0
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	2,1	2,1	-0,2	1,8	4,1	4,5	4,5	4,5
Деятельность в области информации и связи	3,7	2,5	0,6	2,6	4,9	5,5	5,6	5,6
Деятельность финансовая и страховая	1,5	1,0	0,0	1,8	4,4	4,9	5,0	4,9
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	2,4	2,1	0,9	2,7	5,1	5,5	5,5	5,5
Деятельность профессиональная, научная и техническая	0,6	2,7	1,2	4,5	6,7	7,2	7,2	7,1
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,6	0,4	-1,1	0,8	3,5	4,0	4,1	4,1
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1,0	-1,3	-0,8	1,4	3,8	4,3	4,5	4,5
Образование	-0,1	-0,1	-0,3	1,5	3,8	4,1	4,3	4,3
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	0,5	0,6	0,0	1,7	3,9	4,2	4,4	4,4
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,9	-1,7	-1,7	1,0	3,5	4,1	4,2	4,2
Предоставление прочих видов услуг	-0,1	0,9	-0,5	1,6	3,9	4,4	4,4	4,4
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств	-2,0	2,1	-0,3	1,8	4,0	4,4	4,4	4,5
Итого в основных ценах по видам деятельности	1,6	1,7	1,3	2,5	3,7	3,8	3,9	3,9
Чистые налоги на продукты и импорт	1,4	3,1	1,7	-1,9	-2,3	-2,6	-2,5	-2,4
Промышленность	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3

Цены (тарифы) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе

**Таблица 9.4. Индексация регулируемых цен (тарифов) на продукцию компаний
инфраструктурного сектора**

Показатели	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	факт		прогноз						
Газ - индексация оптовых цен для всех категорий потребителей, исключая населения	0,0	июль 3,9%	июль 3,4%	июль 1,4%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%
- индексация оптовых цен для населения	июль 2,0%	июль 3,9%	июль 3,4%	июль 1,4% ***	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%
- индексация тарифов на транспортировку газа по распределительным сетям	июль 2,0%	июль 3,9%	июль 3,4%	июль 1,4%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%
Электроэнергия - индексация тарифов сетевых компаний для всех категорий потребителей, исключая населения	июль 7,5%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%
- индексация тарифов для населения	июль 7,5%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 3,3% ***	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%
Совокупный платеж граждан за коммунальные услуги - размеры индексации	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 2,4% ***	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%
Железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе - индексация тарифов	январь 9,0%	январь 6,0% *)	январь 5,4%**))	январь 3,5%	январь 3,6%	январь 3,9%	январь 3,8%	январь 3,9%	январь 3,9%
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом в регулируемом секторе - индексация тарифов	январь 4,0%	январь 4,0%	январь 0,0%	январь 3,5%	январь 3,6%	январь 3,9%	январь 3,8%	январь 3,9%	январь 3,9%
Услуги в морских портах Российской Федерации - индексация ставок портовых сборов	июнь 5,0%	январь 0,0%	январь 0,0%	январь 4,5%	январь 3,3%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3,9%

Регулируемые цены и тарифы в сфере газоснабжения

Изменение регулируемых цен на газ влияет на динамику потребительских цен как прямо – через конечное потребление населением и бюджетной сферой, так и косвенно – через рост стоимости электрической и тепловой энергии. В целях сдерживания влияния данного фактора на инфляцию индексация оптовых цен на газ для всех категорий потребителей, включая население (без учета НДС), в 2019 г. составит 1,4 %, в 2020 – 2024 гг. рост указанных цен не превысит 3 %.

В целях предотвращения дисбалансов на рынке газа в прогнозном периоде необходимо индексировать тарифы на услуги по транспортировке газа по магистральным газопроводам для независимых производителей газа темпами, не превышающими динамику индексации оптовых цен на газ.

Индексация тарифов на транспортировку газа по газораспределительным сетям в целом по стране будет осуществляться темпами не выше инфляции и также будет ограничена уровнем оптовых цен на газ.

Цены и тарифы в электроэнергетике

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций для потребителей кроме населения в среднем по стране в период 2019-2024 гг. составит не более 3,0 % ежегодно. Размер индексации тарифов сетевых организаций для населения на 2019 год в среднем по Российской Федерации составит 3,3 % (без учета НДС).

В целях снижения объема перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе тарифы сетевых организаций для населения в 2020-2024 годах будут индексироваться по 5 % ежегодно.

Динамика цен для конечных потребителей на розничном рынке в прогнозный период будет обусловлена, помимо роста регулируемых тарифов сетевых организаций, динамикой нерегулируемых цен на оптовом рынке электрической энергии (мощности).

Темп роста нерегулируемых цен на оптовом рынке в 2019 году составит 11,0 %, в
Отчет №7082-19 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

2020 и 2021 годах рост цен не превысит общий уровень инфляции и составит 3,0 % и 3,9 % соответственно. В среднем за 2022-2024 годы рост нерегулируемой цены на оптовом рынке составит не более 3,0 % ежегодно.

Цены и тарифы в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения

В сфере теплоснабжения будет осуществляться поэтапный переход на новую модель рынка тепловой энергии. Внедрение метода ценообразования по принципу «альтернативной котельной» позволит перейти на конкурентное ценообразование на тепловую энергию в ряде регионов, в которых имеются соответствующие объективные условия для формирования ценовых (конкурентных) зон. В регионах, не имеющих таких условий, к 2020 г. будет осуществлен переход на эталонный метод регулирования цен (тарифов) на тепловую энергию

В сфере водоснабжения и водоотведения в 2018-2019 годах будет осуществлен переход на эталонный метод регулирования тарифов на основе сравнительного анализа расходов организаций, оказывающих соответствующие услуги. Рост платы граждан за коммунальные услуги в 2019 году прогнозируется на уровне 2,4 % (без учета НДС), в период 2020-2024 годов не более 4 % ежегодно.

Тарифы на железнодорожные перевозки

В прогнозный период индексация тарифов на грузовые железнодорожные перевозки и услуги инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования будет осуществляться в соответствии с порядком, определенным распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2017 г. № 2991-р. С учетом этого в 2019 году индексация составит 3,5 %, в 2020 г. – 3,6 %, в 2021 г. – 3,9 %, в 2022 г. – 3,8 %, в 2023 и 2024 г. – 3,9 %.

При этом в базе индексации сохраняются установленные ранее целевые надбавки к тарифам:

по капитальному ремонту инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования в размере 2%

по компенсации расходов, связанных с корректировкой налогового законодательства Российской Федерации, в размере 1,44 %.

Индексация тарифов на пассажирские перевозки в дальнем следовании в регулируемом сегменте (перевозки в плацкартных и общих вагонах) в 2019-2024 годах будет соответствовать темпам изменения тарифов на грузовые перевозки (без учета НДС).

Морской транспорт

В настоящее время сохраняется государственное ценовое регулирование на ряд услуг, оказываемых в морских портах Российской Федерации (портовые сборы). В отношении данных услуг рост тарифов не превысит значения прогнозного уровня цен и составит в 2019 году – 4,5 %, в 2020 году – 3,3 % и в 2021-2024 годах – 3,9 %.

Промышленность

В период 2018-2024 годов в базовом варианте развития экономики РФ темпы прироста промышленного производства составят ежегодно в среднем 3 %. В обрабатывающих отраслях промышленности положительные темпы роста ожидаются практически по всем отраслям.

В базовом варианте в 2018-2024 годах ожидается постепенное восстановление производства товаров инвестиционного спроса. Важную роль продолжит играть государственный заказ, что окажет положительное влияние на развитие машиностроительного комплекса. Устойчивая позиция сохранится в секторах-

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

экспортерах: топливно-энергетическом комплексе, металлургии, химическом производстве. Реализация государственных инфраструктурных проектов будет обеспечивать спрос на услуги строительного сектора. Рост в пищевой промышленности продолжится высокими темпами с учетом продолжения реализации программы импортозамещения и развития отечественных производственных мощностей. Позитивная динамика также ожидается в отраслях легкой промышленности. По предварительному прогнозу к 2024 году промышленное производство увеличится на 22,8 % по сравнению с 2017 годом, опережающими темпами будут расти обрабатывающие производства – прирост за период 2018-2024 годов составит 28,1 %.

Рост инвестиционного спроса определит высокие темпы роста отраслей машиностроения (производство компьютеров, электронных и оптических изделий возрастет на 17,6 % (9,1 % к 2021 г.), производство электрического оборудования – на 19,0 % (10 % к 2021 г.), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 64,9 % (35 % к 2021 году).

Из промежуточных производств наиболее высокими темпами будут развиваться отрасли, совмещенные с производством товаров инвестиционного назначения (производство химических веществ и химических продуктов увеличится на 49,3 % (21,6 % к 2021 г.), производство резиновых и пластмассовых изделий – на 49,9 % (23,3 % к 2021 г.), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения – на 20,9 % (14,5 % к 2021 г.), производство прочей неметаллической минеральной продукции – на 14,1 % (7,6 % к 2021 году).

Таблица 9.5. Динамика промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	Отчет	Оценка		Прогноз					2021 г. к 2017 г., %	2024 г. к 2017 г., %
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Промышленность – всего	2,1	3,0	2,5	2,8	3,1	3,2	3,3	3,3	12,0	23,2
Добыча полезных ископаемых	2,1	1,9	2,3	2,3	2,0	1,9	2,0	2,1	8,6	15,4
Обрабатывающие производства	2,5	3,7	2,9	3,3	3,7	3,8	3,9	4,1	14,2	28,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-0,4	1,6	1,0	1,9	2,3	2,4	2,4	2,5	7,0	15,0
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-2,1	-0,5	0,2	0,3	0,5	0,5	0,6	0,9	0,5	2,6

Выводы

Восстановление экономической активности в мире сопровождалось ростом инвестиций, промышленного производства и торговли. При этом увеличение темпов экономического роста наблюдалось в широком круге развитых и развивающихся стран.

В 2017 году рост мировой экономики ускорился до 3,7 % после достижения посткризисного минимума в 2016 году. Еще большие темпы роста наблюдались в 2018 году.

Начиная с 2020 года, в силу различных экономических и политических начнется замедление роста крупнейших экономик – США и Евросоюза. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. С учетом описанных циклических и структурных

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронуло около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, что оказывает влияние на прогноз инфляции, повышая ее плановый уровень. Однако в целом ускорение инфляции будут носить временный характер.

Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенный вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность.

9.2 Обзор рынка офисной недвижимости г. Москва первое полугодие 2019 г.⁷

Предложение

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн м², из которых 4,3 млн м² или 26% относятся к классу А и 12,2 млн м² или 74% к классу В. Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. м², что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 тыс. м² – «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В. Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 тыс. м², введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 тыс. м². Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 тыс. м². За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема

⁷<file:///C:/Users/%D0%9E%D0%BC%D0%B5%D0%B3%D0%B014/Downloads/Office%20Market%20Report%20Moscow%20H1%202019%20RUS.pdf>, <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-vedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>, <https://www.ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoy-vedvizhimosti-moskvy-ii-kvartal-2019-goda>

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе. В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения.

Основные показатели. Динамика*			I полугодие 2019	I полугодие 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²			16 505	16 302
в том числе:		Класс А	4 330	4 149
		Класс В	12 174	12 100
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²			113	39
в том числе:		Класс А	56	0
		Класс В	57	39
Объем чистого поглощения, тыс. м ²			301	297
Доля свободных площадей, %		Класс А	12,0	13,6
		Класс В	7,9	10,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**		Класс А	25 735	23 880
		Класс В	15 919	14 668
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год		Класс А	6 800	6 800
		Класс В	4 580	4 580

* Изменение по сравнению с показателем I полугодия 2018 г.
 ** Без учета операционных расходов и НДС (20%).
 Источник: Knight Frank Research, 2019



Показатель в этом классе достиг уровня 12,0%, или 518 тыс. м², тем не менее до конца года ожидается его снижение. Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7,0% в классе А и 4,0% в классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%. В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%. В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца–ТТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В. Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

ТАБЛИЦА 1: Объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2019 г.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СТРОИТЕЛЬСТВА	GVA, М²	GLA, М²
«Искра-Парк»	Ленинградский пр-т, д. 35	А	Новое строительство	71 370	62 270
SKY House	Мытная ул., д. 40–44	В+	Новое строительство	18 208	17 000
«Рассвет» (фаза I)	Столярный пер, д. 3, стр. 14–16	В+	Реконструкция	17 230	12 880
РТС «Селигерская»	Дмитровское ш., д. 98	В+	Реконструкция	18 500	11 100
«Крунит»	Нагорная ул., д. 3, стр. 1	В+	Новое строительство	13 790	9 240
МФК «Резиденция Тверская»	2-я Брестская ул., д. 6	В+	Новое строительство	32 940	5 400
Global Key	Садовая-Сухаревская ул., д. 9А стр. 1	В+	Новое строительство	2 130	1 850

Источник: Colliers International

Спрос

Суммарно по итогам первого полугодия объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 169 тыс. кв. м, что более чем в два раза меньше показателя за аналогичный период прошлого года. Самое высокое значение показателя в первом полугодии сохраняется в классе В+.

Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 95 тыс. кв. м, что составляет 56% от общего объема чистого поглощения на рынке качественных офисных площадей Москвы. Во 2 квартале показатель составил 21 тыс. кв. м против 74 тыс. кв. м в 1 квартале года.

В классе А чистое поглощение по итогам шести месяцев равно 45 тыс. кв. м. Во 2 квартале, за счет роста количества сделок, объем чистого поглощения в объектах данного класса увеличился на 29 тыс. кв. м, что на 85% больше, чем в первые три месяца года.

В зданиях класса В- показатель за два квартала составил 29 тыс. кв. м. Поглощение здесь формировалось неравномерно. Суммарный объем чистого поглощения за первое полугодие сформирован преимущественно результатами 1 квартала года. Во 2 квартале, за счет высвобождения площадей, значение чистого поглощения в классе В- было близко к нулю.

Таким образом, второй квартал сохранил положительные темпы поглощения. Однако, по сравнению с предыдущим кварталом, темпы поглощения в последние три

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

месяца снизились в 2,3 раза и составили 51 тыс. кв. м. Данное снижение объясняется стабилизацией спроса на рынке после рекордных 2017- 2018 гг., когда арендаторы реализовывали новые проекты, пользуясь открывшимися возможностями по аренде офисов по снизившимся ставкам.

Среди компаний, рассматривающих офисные помещения в аренду или на покупку, наибольшее количество обращений сохраняется от IT и медиа компаний. По сравнению с прошлым кварталом количество запросов от них выросло на 1 п.п. и на конец отчетного периода составило 18% от общего числа поступающих заявок. Компании из сферы потребительских услуг идут следом, причем процент количества заявок от таких компаний вырос на 3 п.п. и достиг 15%. Также стоит отметить увеличение спроса со стороны строительных компаний – доля их обращений выросла на 2 п.п. и составили 11% от общего числа заявок.

С учетом снизившихся объемов нового строительства и отсутствия достаточного количества свободных высококачественных площадей в центре Москвы, арендаторы все больше обращают внимание на объекты в районе ТТК и между ТТК и МКАД. Если по итогам 1 первого полугодия 2018 г. объем чистого поглощения в ЦАО составлял 66 тыс. кв. м, то в 1 полугодии текущего года этот показатель составил всего 2 тыс. кв. м. Самое высокое значение чистого поглощения зафиксировано в следующих районах: «САО до ЧТК» (суммарно 38,2 тыс. кв.м), «ЮЗАО после ЧТК» (28,8 тыс. кв.м, преимущественно в классах А и В+) и «ЗАО после ЧТК» (22,1 тыс. кв.м, сформировано поглощением в классах В+и В-). Стоит отметить увеличение количества сделок в новых объектах, ввод в эксплуатацию которых еще не осуществлен. В условиях упавших темпов нового строительства и ограниченного предложения крупных офисных блоков, арендаторы все больше рассматривают размещение своего офиса в будущих проектах.

ТАБЛИЦА 2: Крупнейшие новые сделки в I полугодии 2019 г.

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ, М ²
«Тинькофф»	«Акватория»	Ленинградское ш., д. 69	А	Аренда	68 000
«Газпромбанк»	«Аквамарин III»	Озерковская наб., д. 24	А	Продажа	18 760
«Росбанк»	«Око» (фаза II)	Пресненская наб., д. 16Б	В+	Аренда	15 420
Банк «Авангард» *	Лесная ул., 6	Лесная ул., д. 6	В+	Продажа	13 960
Частный инвестор *	«Александр Хаус»	Б. Якиманка ул., д. 1	В+	Продажа	11 570
«ПИК»	«Рассвет» (фаза I)	Столярный пер., д. 3, стр. 14–16	В+	Аренда	11 000
SOK	«ВТБ Арена Парк»	Ленинградский пр-т, д. 36	А	Аренда	8 680
«АРКС»	«Газойл Плаза»	Наметкина ул., д. 14	В+	Аренда	8 200
«КЛЮЧ»	«Сириус Парк»	Каширское ш., д. 3	В+	Аренда	6 500
«Трансстроймеханизация»	«Легион III»	Киевская ул., д. 7	В+	Аренда	6 460
«Ростех»	Маяковского ул., 11	Маяковского ул., д. 11	В+	Аренда	6 370
Coca-Cola HBC Eurasia *	Comcity	Киевское ш., 22 км	А	Аренда	5 400

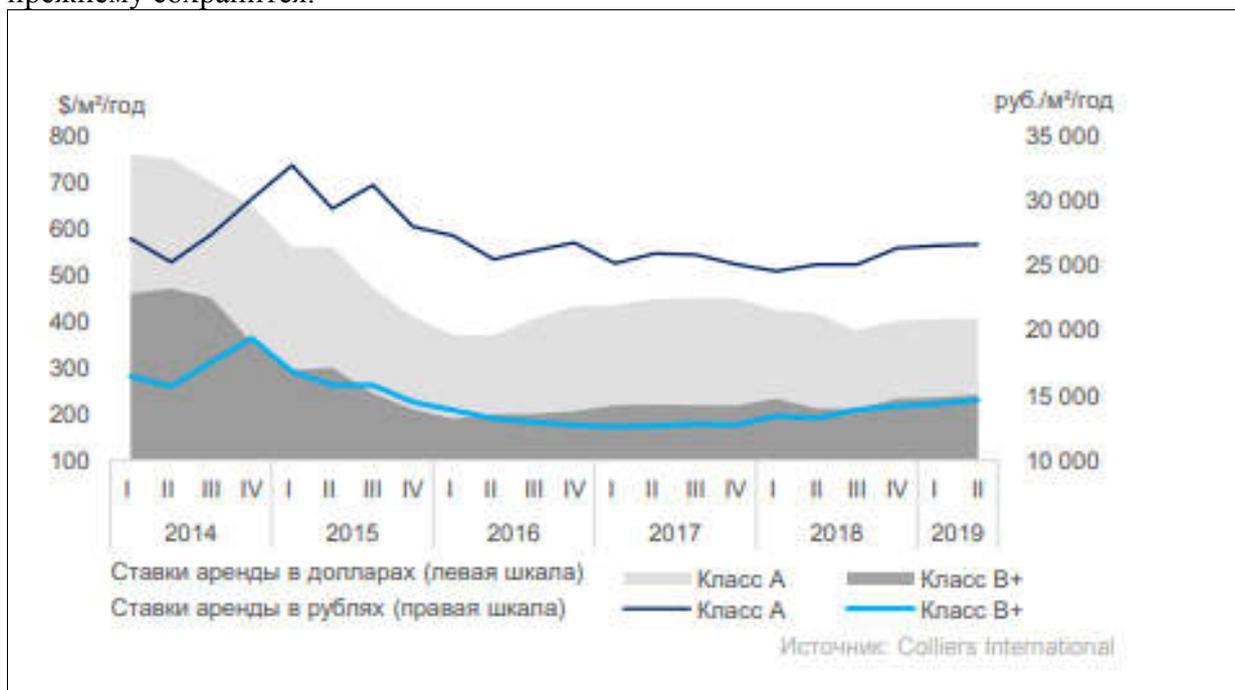
*Colliers International – консультант сделки

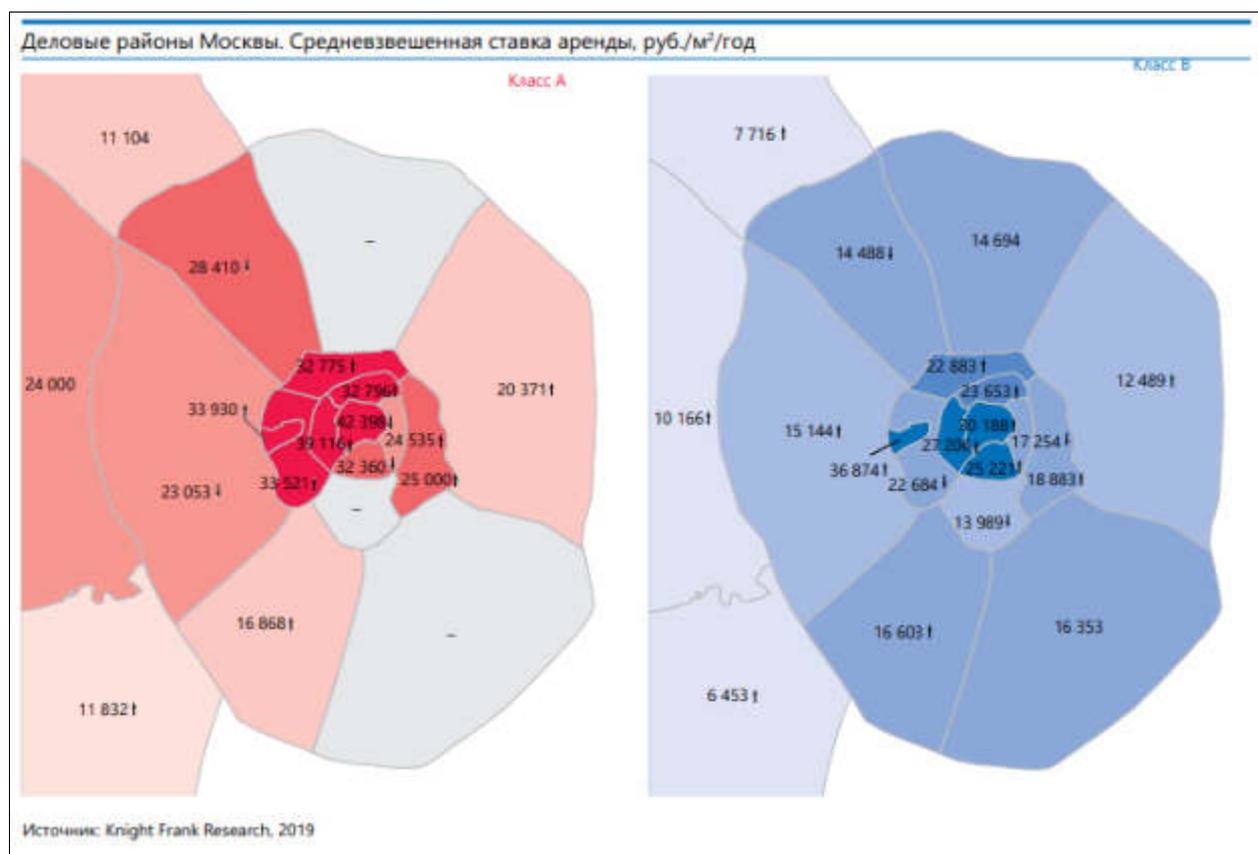
Источник: Colliers International



Коммерческие условия

В I полугодии 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В+/- продолжили свой рост, который наблюдается с 2018 г. За полгода в офисах класса А средневзвешенная ставка аренды изменилась на 1,2%, и ее значение составило 26 635 руб./м² /год. В классе В+/- ставка увеличилась на 2,2%, составив в абсолютном выражении 13 989 руб./м² /год. Рынок находится в комфортной фазе восстановления и достаточно стабильного спроса, что позволяет собственникам, даже несмотря на увеличение объемов ввода, повышать ставки. Особенно это заметно в бизнес-центрах, расположенных в наиболее востребованных субрынках в пределах ТТК. Так, за первые шесть месяцев средневзвешенная ставка аренды внутри Бульварного кольца выросла на 4%, а внутри Садового кольца – на 6%. В то же время ставки аренды в объектах в более удаленной локации остаются пока на прежнем уровне. До конца 2019 г. активного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в сторону повышения по-прежнему сохранится.





Вакантные площади

Эффект отложенного высвобождения площадей, а также увеличившиеся темпы роста нового строительства привели к росту уровня вакантных площадей. По итогам двух кварталов 2019 г. доля незанятых помещений увеличилась по сравнению с прошлым кварталом на 0,3 п.п. и составила 8,9% в среднем по рынку.

Ввод нового крупного объекта и выход на рынок освободившихся помещений повлияли на увеличение вакантных площадей в объектах класса А.

В течение 2 квартала показатель здесь вырос на 0,4 п.п. и составил 12,5%. По итогам шести месяцев объем свободных площадей увеличился на 0,1 п.п. Сейчас каждый восьмой квадратный метр класса А остается вакантным.

В классе Б+, за счет ввода в эксплуатацию новых объектов в течение последних трех месяцев, уровень свободных офисов вырос на 0,4 п.п. и достиг 10,4%. Тем не менее, по сравнению с концом прошлого года показатель продолжил тенденцию снижения. Здесь доля вакантных помещений на протяжении шести месяцев сократилась на 0,5 п.п. В объектах класса Б- наблюдалась такая же динамика как и в классе Б+. По сравнению с прошлым кварталом уровень свободных площадей незначительно вырос на 0,1 п.п., а по сравнению с концом 2018 г. снизился на 0,3 п.п. И по итогам июня составил 5,5%. Если говорить о полугодовой динамике уровня вакантных площадей в целом по рынку, то по сравнению с концом прошлого года показатель снизился на 0,2 п.п. В абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 1,8 млн. кв. м офисных площадей. Свободные качественные офисы в настоящее время представлены во всех районах Москвы. Однако, в некоторых субрынках показатель очень отличается от среднерыночных значений. Наибольшее изменение предложения свободных помещений в течение 2 квартала произошло в следующих районах: - Доля вакантных площадей в среднем по всем классам выросла в районах "ЮЗАО до ЧТК" (на 3,2 п.п. до 14,1%) и «САО до ЧТК» (на 2,1 п.п. до 10,3%);

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

- Уменьшение показателя произошло в локациях «ЗАО после ЧТК» (на 2,4 п.п. до 19,5%) и «ЮВАО после ЧТК» (на 3,7 п.п. до 4,2%);

- Также стоит выделить увеличение уровня свободных площадей на территории ММДЦ «Москва-Сити». По итогам 2 квартала показатель вырос на 1,1 п.п. до 13,1%. Это связано с существенным увеличением предложения в объектах Сити, относящихся к классу Б+, а именно вводу части второй фазы комплекса «ОКО».

В структуре предложения высококлассных помещений дефицит больших качественных помещений продолжает усиливаться. Крупным компаниям, которые стремятся оптимизировать свои занимаемые площади и консолидировать их в одном объекте, становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент единые офисные блоки площадью более 10 тыс. кв. м доступны лишь в 24 введенных офисных зданиях класса А/Б+, а площадью более 15 тыс. кв. м – только в 14 объектах. Это приводит к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также дает старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты.

Рассматривая динамику заполнения невостребованных офисов, можно отметить, что снижение уровня свободных площадей происходит непрерывно каждый квартал, начиная со 2 квартала кризисного 2015 г. И впервые за четыре года, во 2 квартале 2019 г., доля незанятых помещений в Москве в среднем по всем классам выросла. Это явилось следствием увеличения объемов ввода нового предложения и стабилизацией спроса со стороны арендаторов. Тем не менее, дополнительные вакантные площади в наиболее востребованных зданиях и локациях будут и дальше быстро уходить с рынка.



Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м²) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом, если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

снижение цены, как в офисах класса А, так и класса В. Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./м², в офисах класса В – 133 568 руб./м², в особняках – 243 307 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./м².

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

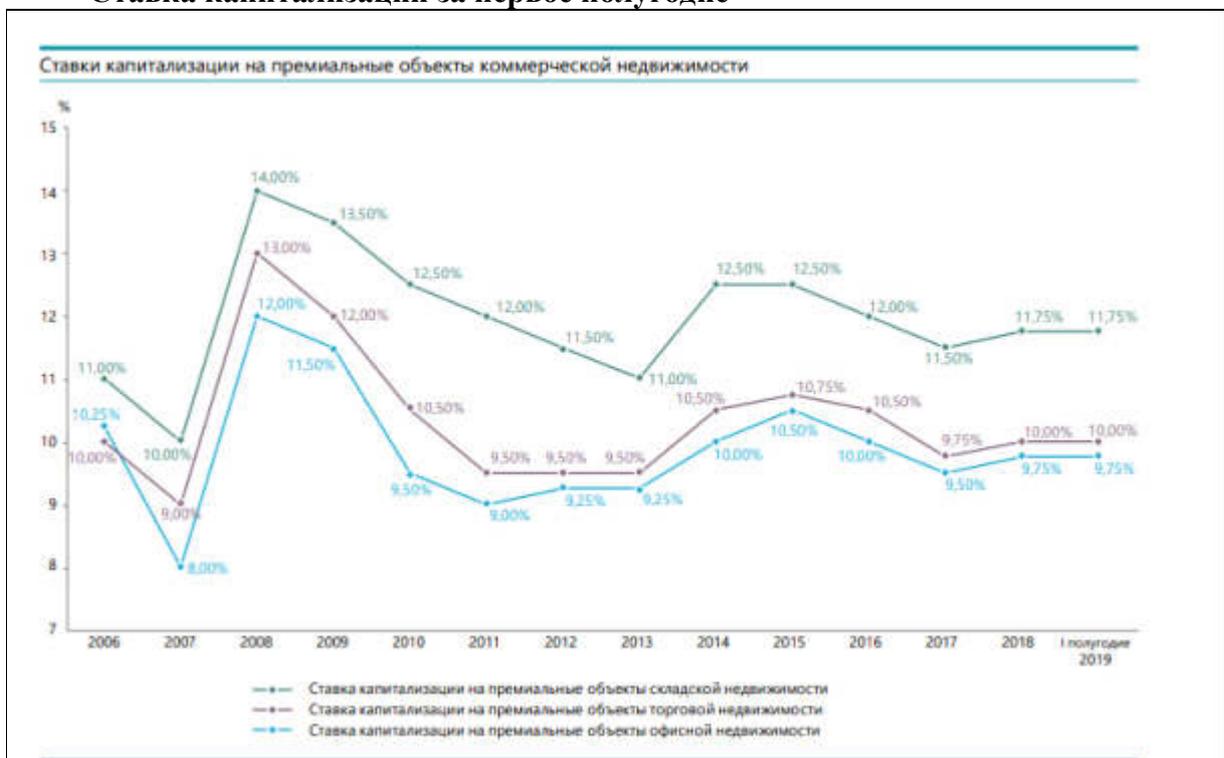
	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Обособняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	-	346 550	276 564	454 283
Садовое кольцо	289 022	200 429	261 463	258 376
ТТК	278 194	142 380	225 792	233 653
ТТК-МКАД	189 919	114 242	96 074	148 056
За МКАД	165 000	100 775	-	95 242

* Без учета НДС (20%).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2019

Ставка капитализации за первое полугодие⁸



⁸ <https://www.knightfrank.ru/research/rynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2019-6618.aspx?search-id=3dc014aa-21ec-433d-8fb3-a3f8596884ad&report-id=599&rank=1>

http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1p_2019.pdf



9.3. Обзор предложений по продаже нежилых помещений в г. Москва, ЮАО

Таблица 9.8. Цены продажи нежилых помещений

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена, руб. / кв.м.	Источник информации
1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Шухова, 5, пешая доступность до метро	6 600 000	30,0	220 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/216551363/
2	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к2, пешая доступность от метро	43 990 000	258,2	170 371,80	https://www.cian.ru/sale/commercial/183993322/
3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Крутицкая наб., 25, пешая доступность от метро	5 500 000	31,5	174 603,17	https://www.cian.ru/sale/commercial/191892674/
4	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Орджоникидзе, 9К2. пешая доступность от метро	20 000 000	251,0	79 681,27	https://www.cian.ru/sale/commercial/216688960/
5	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская наб., 18к1, пешая доступность от метро	21 500 000	112,0	191 964,29	https://www.cian.ru/sale/commercial/217153859/
6	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 11-я Текстильщиков, 9, пешая доступность от метро	11 000 000	88,0	125 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/211086892/
7	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 18К2, пешая доступность	7 824 000	65,2	120 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/215642584/
8	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к1	13 500 000	65,5	206 106,87	https://www.cian.ru/sale/commercial/213709819/
9	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 7К2, пешая доступность от метро	13 300 000	120,9	110 008,27	https://www.cian.ru/sale/commercial/193478683/
10	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Саратовская ул., 3к4, пешая доступность от метро	9 500 000	90,2	105 321,51	https://www.cian.ru/sale/commercial/209477672/
11	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 3-я Кабельная ул., 2, пешая доступность от метро	11 800 000	79,0	149 367,09	https://www.cian.ru/sale/commercial/206114104/
12	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, ул. Верхняя Хохловка, 39/47, пешая доступность от метро	18 000 000	140,0	128 571,43	https://www.cian.ru/sale/commercial/214522082/
13	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 23, пешая доступность от метро	2 700 000	13,9	194 244,60	https://www.cian.ru/sale/commercial/195327429/
14	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Энергетическая ул., 16К2, пешая доступность от метро	16 590 000	100,0	165 900,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/210646924/
15	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Верхние Поля, 28, пешая доступность от метро	20 000 000	134,0	149 253,73	https://www.cian.ru/sale/commercial/211537228/
			МИНИМУМ	79 681,27	
			МАКСИМУМ	220 000,00	
			СРЕДНЕЕ ЗНАЕНИЕ	152 692,94	

Вывод:

Как видно из выборки объектов, стоимость продажи нежилых офисных помещений находятся в диапазоне от 79681 до 220000 руб./кв.м и более. Среднее значение – 92152692,9 руб./кв.м.

Конечно, надо понимать, что разброс цен, а соответственного и его диапазон очень разный и зависит от многих факторов, как от нестабильного рынка, так и личных пожеланий Продавца и физических характеристик объекта. Данная стоимость аналогов не очищена от торга, дополнительных отличительных ценообразующих факторов и НДС (20%).

ООО «Фирма «Омега»

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

Таблица 9.9. Цены аренды офисных помещений

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб./кв.м./ год	Источник информации
1	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1С1	175	15 085	https://www.cian.ru/rent/commercial/212356798/
2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Партийный пер., 1К58С1	116,4	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/164975718/
3	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Фруктовая ул., 14	128,0	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/217211632/
4	Москва, ЮАО, р-н Донской, Ленинский просп., 19	132,8	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/192541843/
5	Москва, ЮАО, р-н Донской, 2-й Рощинский проезд, 8С5	102,6	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/13761444/
		МИНИМУМ	12 000	
		МАКСИМУМ	18 000	
		СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	15 017	

Вывод:

Как видно из выборки объектов, стоимость ставки аренды нежилых офисных помещений находятся в диапазоне от 12000 до 18 000 руб./кв.м. Среднее значение – 15 017 руб./кв.м./год.

Конечно, надо понимать, что разброс цен, а соответственного и его диапазон очень разный и зависит от многих ценообразующих факторов.

9.4. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений

Основные ценообразующие факторы для объектов административно-офисной недвижимости:

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
 - расположение (удаленность) относительно центра города;
 - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
- Класс офиса;
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.
- Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Таблица 9.10. Ценообразующие факторы на рынке продажи офисной недвижимости г. Москвы

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения)
Продаваемое право	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с продажей права собственности
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: диапазон 9,9-10,8%%. Скидка 10,3% для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 279)
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие схожее расположение – 0%
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	Диапазон скидок 0,89 – 1,32 для диапазона площади 100-250 кв.м. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 184, таблица 96)
Этажность помещения	Объект оценки расположен на 1 этаже жилого многоквартирного дома. Имеет отдельный вход, наличие окон. Как правило, чем выше этаж относительно подвального помещения, тем стоимость объекта повышается. Подобренные аналоги имеют как сопоставимый этаж, так и выше/ниже, что требует введение корректировки. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 218)
Состояние помещений объекта недвижимости	Объект оценки определили состояние как «удовлетворительное». Подобренные аналоги имеют как сопоставимое внутреннее

	состояние, так и отличное «хорошее, отличное». Данный факт требует корректировки. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 244). Состояние «удовлетворительное» соотнесли с таблицей как « требует косметического ремонта». Корректировка составит удовлетворительное к хорошему – 0,86, удовлетворительное к отличному – 0,70.
Функциональное назначение объекта	Рынок офисно-торговых, административных помещений данного округа и района развит. Можно подобрать сопоставимые аналоги. Корректировка не требуется.
Наличие парковки	Объект оценки не имеет парковку организованную. Имеется придомовая в общем доступе. Подобранные аналог № 2 имеет организованную парковку. Данный факт увеличивает стоимость объекта, что требует ведение корректировки в размере 0,82. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр.173).

Таблица 9.11. Ценообразующие факторы на рынке аренды офисной недвижимости г. Москвы

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения)
Продаваемое право	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с продажей права собственности
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: диапазон 8,6-9,7%%. Скидка 9,2% для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 279)
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие схожее расположение – 0%
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	Как правило, цена продажи 1 м2 объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Диапазон скидок 0,87 – 1,36 для диапазона площади 100-250 кв.м. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 184, таблица 100)
Этажность помещения	Объект оценки расположен на 1 этаже жилого многоквартирного дома. Имеет отдельный вход, наличие окон. Как правило, чем выше этаж относительно подвального помещения, тем стоимость объекта повышается. Подобранные аналоги имеют как сопоставимый этаж, так и выше/ ниже, что требует введение корректировки. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 218)
Состояние помещений объекта недвижимости	Объект оценки определили состояние как «удовлетворительное». Подобранные аналоги имеют как сопоставимое внутреннее состояние, так и отличное «хорошее». Данный факт требует корректировки. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 244). Состояние «удовлетворительное» соотнесли с таблицей как «требует косметического ремонта». Корректировка составит удовлетворительное к хорошему – 0,86
Функциональное назначение объекта	Рынок офисно-торговых, административных помещений данного округа и района развит. Можно подобрать сопоставимые аналоги. Корректировка не требуется.

Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Всего известно три основных методологических подхода к оценке недвижимости:

10.1. Затратный подход

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа.

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

Основные этапы процедуры оценки:

- Расчет стоимости юридических прав в отношении оцениваемого земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
- Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений за вычетом износа.

Данный отчет должен соответствовать требованиям, предъявляемым Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7).

В частности, в соответствии с п. 24б ФСО № 7,

«...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства», а также п. 24 в ФСО № 7,

«...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют».

Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок).

Также, применение затратного подхода затруднено в виду отсутствия данных по земельному участку.

Нет возможности, корректно определить наличие всех видов физического износа для данного здания.

В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.

Объект оценки – это нежилые помещения в общем здании. Выделить долю затрат приходящиеся на конкретные помещения не предоставляется возможным.

В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный и доходный подходы.

Таким образом, использование затратного подхода для определения стоимости объекта оценки в данном отчете нецелесообразно, и не противоречит положениям данного стандарта и требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

Вторичный рынок продажи аналогичных объектов в г. Москве существует, и информация по ценам доступна. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход

использовался путем применения метода сравнения продаж, как наиболее достоверно отражающего рыночную стоимость объекта оценки.

10.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

В рамках данного исследования доходный подход использовался путем применения метода прямой капитализации. Такой вид расчета актуален при наличии всех необходимых данных, а также при условии, что ожидаемая прибыль будет стабильной или же сохранит незначительные темпы роста.

Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**11.1. Оценка сравнительным подходом**

Для оценки объекта недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина скидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

Подраздел 1. Описание сопоставимых объектов-аналогов

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости
- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик

- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, а также применение корректировок приведено в Таблицах 11.1-11.2.

Подраздел 2. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Подраздел 3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений;
- состояние объекта.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы

цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Расчет объекта оценки нежилого помещения

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, Лейфер Л.А., 2018, стр. 279). Корректировка на торг принята в размере среднего значения для активного рынка. Скидка составит 10,3% для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке			
8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков			
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 168			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Корректировка на размер помещения

Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией 2018, Лейфер Л.А., стр. 184, таблица 96).

Таблица 96

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	

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
121,1	258,2	112,0	65,2	65,5
Корректировка	1,08	1,00	0,92	0,92

Корректировка на состояние объекта оценки

Объект оценки определили состояния как «удовлетворительное». Подобранные аналоги имеют как сопоставимое внутреннее состояние, так и отличное «хорошее, отличное». Данный факт требует корректировки.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 244).

Состояние «удовлетворительное» сосотнесли с таблицей как «требует косметического ремонта».

Корректировка составит «удовлетворительное» к «хорошему» – 0,86, «удовлетворительное» к «отличному» – 0,70.

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

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

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на 1 этаже жилого многоквартирного дома. Имеет отдельный вход, наличие окон. Как правило, чем выше этаж относительно подвального помещения, тем стоимость объекта повышается. Подобранные аналоги имеют как сопоставимый этаж, так и выше/ ниже, что требует введение корректировки.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 218).

Таблица 113

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Корректировка на функциональное назначение объекта

Рынок офисно-торговых, административных помещений данного округа и района развит. Можно подобрать сопоставимые аналоги. Корректировка не требуется.

Наличие парковки

Объект оценки не имеет парковку организованную. Имеется придомовая в общем доступе. Подобранный аналог № 1 имеет организованную парковку. Данный факт увеличивает стоимость объекта, что требует ведение корректировки в размере 0,82.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр.173).

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Других характеристик, влияющих на стоимость, не выявлено у оцениваемого объекта и у объектов-аналогов. Корректировка не вводилась.

Подраздел 4. Согласование результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**Среднее значение**

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому объекту-аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

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

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

Оценщик рассчитал (расчет дисперсии, среднеквадратичного (стандартного) отклонения, коэффициента вариации) данный показатель с использованием программы Excel⁹

Выборка считается однородной, если Var меньше 30,0%. Коэффициент вариации составил 22,11%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Таблица 11.1. Расчет коэффициента вариации

Максимальное	148 085,09
Минимальное	96 994,02
Размах вариации	51 091,06
Среднее линейное отклонение	17698,43712
Дисперсия по генеральной совокупности	552985642,6
Дисперсия по выборке	645149916,3
Среднеквадратичное отклонение генеральное	23515,64676
Среднеквадратичное отклонение по выборке	25399,8015
Коэффициент вариации	22,11%

⁹ <http://statanaliz.info/excel/formuly/37-raschet-dispersii-v-excel>

Таблица 11.2. Описание объектов-аналогов для объекта оценки

При выборе сопоставимых аналогов, Оценщик проверял их на наличие соответствующих критериев, схожести с объектом оценки, а также каждый аналог был прозвонен и уточнена дополнительная информация. Очень часто, информация, указанная в объявлении не соответствует действительности выясненной в ходе прозвона Продавцов. Полученная информация от Продавца бралась за основу и принималась достоверной. Все уточнения указывались в дополнительной информации к объявлениям. Оценщики решили в рамках сравнительного подхода подобрать наибольшее число аналогов в данном районе и сопредельных с объектом оценки, чтобы показать динамику цен и их сопоставимость. Все уточнения указывались в дополнительной информации к объявлениям. Некоторые объекты аналоги выставлены организациями на УСН (Упрощенная система налогообложения) без учета НДС¹⁰.

Объекты сравнения	Объект оценки	НДС включен Объект №1	УСН Объект №2	НДС включен Объект №3	НДС включен Объект №4
Цена предложения, рублей (с учетом НДС)		43 990 000	21 500 000	7 824 000	13 500 000
Цена предложения, рублей (без учета НДС)		36 658 333	21 500 000	6 520 000	11 250 000
S общая, кв.м	121,1	258,2	112,0	65,2	65,5
Цена предложения, рублей/ кв.м.(с учетом НДС)		141 977	191 964	100 000	171 756
Местоположение	г. Москва, ЮАО, р-он Орехово-Борисово Южное, ул. Воронежская, д. 3	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к2, пешая доступность от метро	Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Нагатинская наб., 18к1, пешая доступность от метро	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 18К2, пешая доступность	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к1
Текущее состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Отличное
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая	текущая
Дополнительная информация	Нежилые помещения административно-офисного назначения, расположенные на 1 этаже жилого многоквартирного дома	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, Подземная и бесплатная гостевая парковка	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома	Нежилое помещение на 2 этаже жилого дома	Нежилое помещение на 1 этаже жилого дома
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commerci	https://www.cian.ru/sale/commer	https://www.cian.ru/sale/commercial/215	https://www.cian.ru/sale/comme

¹⁰ В связи с применением УСН, налогоплательщики освобождаются от уплаты налогов, уплачиваемых в связи с применением общей системой налогообложения:

- ✓ налога на прибыль организаций, за исключением налога, уплачиваемого с доходов по дивидендам и отдельным видам долговых обязательств;
- ✓ налога на имущество организаций, однако, с 1 января 2015 г. для организаций, применяющих УСН, устанавливается обязанность уплачивать налог на имущество в отношении объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость (п. 2 ст. 346.11 НК РФ, п. 1 ст. 2, ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 02.04.2014 № 52-ФЗ);
- ✓ налога на добавленную стоимость.

ООО «Фирма «Омега»
115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

		al/183993322/	cia/217153859/	642584/	rcial/213709819/
Телефон продавца		тел.+7 985 061-22-42	тел.+7 925 532-34-11, +7 925 011-01-25	тел. +7 916 880-42-20	тел. +7 916 052-35-47

ООО «Фирма «Омега»

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.3. Корректировка сравнимых продаж объекта оценки

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
S общая кв. м.	121,1	258,2	112,0	65,2	65,5
Цена предложения 1 кв.м., рублей		141 977	191 964	100 000	171 756
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		141 977	191 964	100 000	171 756
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		141 977	191 964	100 000	171 756
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		141 977	191 964	100 000	171 756
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		141 977	191 964	100 000	171 756
Коэффициент корректировки на торги		0,897	0,897	0,897	0,897
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		127 353	172 192	89 700	154 065
<i>Адрес расположения</i>	<i>г. Москва, ЮАО, р-он Орехово-Борисово Южное, ул. Воронежская, д. 3</i>	<i>Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к2, пешая доступность от метро</i>	<i>Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Нагатинская наб., 18к1, пешая доступность от метро</i>	<i>Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 18К2, пешая доступность</i>	<i>Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к1</i>
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		127 353	172 192	89 700	154 065
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,08	1,00	0,92	0,92
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		137 541	172 192	82 524	141 740
<i>Этаж расположения</i>	<i>первый этаж</i>	<i>первый этаж</i>	<i>первый этаж</i>	<i>2 этаж</i>	<i>первый этаж</i>
Коэффициент корректировки на этажность		1,00	1,00	1,29	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		137 541	172 192	106 456	141 740
<i>Наличие отдельного входа</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		137 541	172 192	106 456	141 740
<i>Наличие парковки</i>		<i>парковка есть</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
Коэффициент корректировки на наличие парковки		0,82	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		112 784	172 192	106 456	141 740
<i>Функциональное назначение объекта</i>	<i>свободное помещение, офисно-торгового назначения</i>	<i>Офисные помещения класса В</i>	<i>Офисные помещения класса В</i>	<i>Офисные помещения класса В</i>	<i>Офисные помещения класса В</i>
Коэффициент корректировки на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		112 784	172 192	106 456	141 740
<i>Состояние</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Удовлетворительное</i>	<i>Отличное</i>
Корректировка на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м.		0,86	0,86	1,00	0,70
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		96 994	148 085	106 456	99 218
Усредненная стоимость 1 кв.м., рублей	112 688				
Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), рублей	13 646 543				

Отчет №7082-19 об оценке рыночной стоимости нежилого помещения

Данный отчет должен соответствовать требованиям, предъявляемым Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7).

В частности, в соответствии с п. 22 ФСО № 7,

«сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений»;

«в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным»/

Таким образом, использование сравнительного подхода для определения стоимости объекта оценки в данном отчете определяется требованиями действующего законодательства в области оценочной деятельности и величину рыночной стоимости объекта оценки, определенную в рамках сравнительного подхода, можно рассматривать в качестве ориентира рыночной стоимости.

11.2. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Теоретические основы доходного подхода

При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценка рыночной стоимости имущества основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни (период времени, в течение которого объект может быть использован, как источник прибыли) в стоимость. Для объектов недвижимости основным типичным видом дохода являются арендные платежи, получаемые собственником объекта при сдаче его в аренду.

Доходный подход может быть реализован с использованием методов, которые представлены на нижеследующей схеме.

Рисунок 1. Методы доходного подхода



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

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

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

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

В данном случае, исходя из цели оценки и имеющейся информации, целесообразно применение метода прямой капитализации доходов, так как, выполняются условия, когда¹¹:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{NOY}{Rk} \quad \text{или} \quad C = \frac{ЧОД}{КК}, \text{ где}$$

C - стоимость объекта недвижимости (ден.ед.);

КК - коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Так как в рамках данного Отчета расчет производился методом прямой капитализации, то далее Оценщик рассмотрел основные этапы и особенности расчета данным методом.

Алгоритм расчета метода прямой капитализации дохода.

Алгоритм расчета чистого операционного дохода

1. Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

¹¹ Источник информации: С.В. Гриненко. [Экономика недвижимости](http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm). Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРГУ, 2004. [Http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_5_3.htm)

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учёта всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S,$$

$A_{\text{ст}}$ – средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

Расчёт потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов.

Исследование арендных ставок данных помещений проводилось по данным интернет-сайтов агентств недвижимости. Описание процесса внесения корректировок, а также таблицы расчета арендных ставок по рассматриваемым помещениям приведены в Таблице 11.5 - 11.6.

Оценщики, при расчете арендных ставок, опирались на рыночные данные, т.к. практикой показано, как правило арендные площади сдаются внутри аффилированным лицам по заниженной ставке, что никак не является реальным показателем рыночной ставки аренды.

Описание процесса внесения корректировок для расчета арендной ставки объекта оценки, офисной недвижимости

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Скидка на торг выбрана в размере 9,2% для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 279)

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%

Корректировка на местоположение относительно центра

В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие схожее расположение, объекты аналоги и объект оценки сопоставимы, корректировка не вводилась.

Корректировка на размер помещения

Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией 2018, Лейфер Л.А., стр. 185, таблица 100).

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

121,1	175,0	116,4	128,0	132,8	102,6
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Корректировка на состояние объекта оценки

Объект оценки определили состояния как «удовлетворительное». Подобренные аналоги имеют как сопоставимое внутреннее состояние, так и отличное «хорошее, отличное». Данный факт требует корректировки.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 244).

Состояние «удовлетворительное» соотнесли с таблицей как «требуется косметического ремонта».

Корректировка составит отношению «удовлетворительное» к «хорошему» – 0,86.

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на 1 этаже жилого многоквартирного дома. Имеет отдельный вход, наличие окон. Как правило, чем выше этаж относительно подвального помещения, тем стоимость объекта повышается. Подобренные аналоги имеют как сопоставимый этаж, так и выше/ ниже, что требует введение корректировки.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2018, Лейфер Л.А., стр. 218).

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Других характеристик, влияющих на стоимость, не выявлено у оцениваемого объекта и у объектов-аналогов. Корректировка не вводилась.

Подраздел 4. Согласование результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Среднее значение

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому объекту-аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

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

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

Оценщик рассчитал (расчет дисперсии, среднеквадратичного (стандартного) отклонения, коэффициента вариации) данный показатель с использованием программы Excel¹²

Выборка считается однородной, если Var меньше 30,0%. Коэффициент вариации составил 20,08%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Таблица 11.4. Расчет коэффициента вариации

Максимальное	13 665,40
Минимальное	7 808,80
Размах вариации	5 856,60
Среднее линейное отклонение	1548,328864
Дисперсия по генеральной совокупности	4401099,311
Дисперсия по выборке	5501374,139
Среднеквадратичное отклонение генеральное	2097,879718
Среднеквадратичное отклонение по выборке	2345,500829
Коэффициент вариации	20,08 %

¹² <http://statanaliz.info/excel/formuly/37-raschet-dispersii-v-excel>

Таблица 11.5. Описание объектов-аналогов для аренды офисного нежилого помещения

При выборе сопоставимых аналогов, Оценщик проверял их на наличие соответствующих критериев, схожести с объектом оценки, а также каждый аналог был прозвонен и уточнена дополнительная информация. Очень часто, информация указанная в объявлении не соответствует действительности выясненной в ходе интервьюирования Продавцов. Полученная информация от Продавца бралась за основу и принималась достоверной. Все уточнения указывались в дополнительной информации к объявлениям. Некоторые объекты аналоги выставлены организациями на УСН (Упрощенная система налогообложения) без учета НДС¹³.

Наличие НДС в цене		УСН	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
S общая, кв.м	121,10	175	116,4	128,0	132,8	102,6
Стоимость аренды 1кв.м., рублей/год		15 085	12 000	18 000	14 000	16 000
Стоимость аренды 1кв.м., рублей/год (без НДС)		15 085	10 000	15 000	11 667	13 333
Местоположение	г. Москва, ЮАО, р-он Орехово-Борисово Южное, ул. Воронежская, д. 3	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1С1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Партийный пер., 1К58С1	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Фруктовая ул., 14	Москва, ЮАО, р-н Донской, Ленинский просп., 19	Москва, ЮАО, р-н Донской, 2-й Рошинский проезд, 8С5
Текущее состояние (принятое к расчетам)	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительно	Хорошее
Объем передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая	текущая	текущая

¹³ В связи с применением УСН, налогоплательщики освобождаются от уплаты налогов, уплачиваемых в связи с применением общей системой налогообложения:

- ✓ налога на прибыль организаций, за исключением налога, уплачиваемого с доходов по дивидендам и отдельным видам долговых обязательств;
- ✓ налога на имущество организаций, однако, с 1 января 2015 г. для организаций, применяющих УСН, устанавливается обязанность уплачивать налог на имущество в отношении объектов недвижимости, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость (п. 2 ст. 346.11 НК РФ, п. 1 ст. 2, ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 02.04.2014 № 52-ФЗ);
- ✓ налога на добавленную стоимость.

ООО «Фирма «Омега»

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

Дополнительная информация	Нежилые помещения административно-офисного назначения, расположенные на 1 этаже жилого многоквартирного дома	нежилое помещение на 1 этаже	нежилое помещение на 1 этаже	нежилое помещение на 1 этаже	нежилое помещение на 5 этаже	нежилое помещение на 2 этаже
Коммунальные расходы		входят	входят	входят	входят	входят
Эксплуатационные расходы		входят	входят	входят	входят	входят
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/212356798/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164975718/	https://www.cian.ru/rent/commercial/217211632/	https://www.cian.ru/rent/commercial/192541843/	https://www.cian.ru/rent/commercial/13761444/
Телефон продавца		тел. +7 919 760-47-66	тел. +7 916 932-05-12	тел. +7 916 080-37-46	тел. +7 919 962-77-41	тел. +7 916 921-58-08

Таблица 11.5. Корректировка ставки аренды объекта оценки

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
S общая кв. м.	121,1	175,0	116,4	128,0	132,8	102,6
Арендная ставка 1 кв.м-год., рублей		15 085	10 000	15 000	11 667	13 333
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		15 085	10 000	15 000	11 667	13 333
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		15 085	10 000	15 000	11 667	13 333
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		15 085	10 000	15 000	11 667	13 333
Коэффициент корректировки на торги		0,908	0,908	0,908	0,908	0,908
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		13 697	9 080	13 620	10 593	12 107
<i>Адрес расположения</i>	<i>г. Москва, ЮАО, р-он Орехово-Борисово Южное, ул. Воронежская, д. 3</i>	<i>Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1С1</i>	<i>Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Партийный пер., 1К58С1</i>	<i>Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Фруктовая ул., 14</i>	<i>Москва, ЮАО, р-н Донской, Ленинский просп., 19</i>	<i>Москва, ЮАО, р-н Донской, 2-й Роцинский проезд, 8С5</i>
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		13 697	9 080	13 620	10 593	12 107
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		13 697	9 080	13 620	10 593	12 107
<i>Этаж расположения</i>	<i>первый этаж</i>	<i>первый</i>	<i>первый</i>	<i>первый</i>	<i>5</i>	<i>2</i>

ООО «Фирма «Омега»

74

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

Коэффициент корректировки на этаж расположения		1,00	1,00	1,00	1,29	1,29
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		13 697	9 080	13 620	13 665	15 618
<i>Отдельный вход</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
Коэффициент корректировки на наличие отдельного входа		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		13 697	9 080	13 620	13 665	15 618
Коэффициент корректировки на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		13 697	9 080	13 620	13 665	15 618
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м.		0,86	0,86	0,86	1,00	0,86
Скорректированная стоимость аренды, кв.м/год, рублей		11 780	7 809	11 713	13 665	13 431
Средневзвешенная стоимость аренды рублей/кв.м./год. (без НДС с операционными расходами)	11 680					

2. Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчёт **действительного валового дохода (ДВД)**.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (Кз)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (Кс)** составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчёт действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_z \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости. В данном случае, дополнительные доходы отсутствуют.

Уровень вакантных помещений определялся в соответствии с данными для офисной недвижимости составит среднее значение 11,1%, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 34.

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Одно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высокотренассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высокотренассная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Поправка на потери при сборе арендной платы определена в размере 0%, что связано, прежде всего, с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды. Таким образом, коэффициент сбора платежей принят равным 1,00.

3. Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы (ОР) – это расходы на содержание объекта – это расходы, необходимые для нормального функционирования объектов недвижимости и воспроизводства ДВД за исключением расходов по обслуживанию долга и подоходных налогов.

Расходы на содержание группируются по следующим укрупненным статьям:

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

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

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы (эксплуатационные);
- расходы на замещение или резервы.

К условно-постоянным относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- Налог на имущество;
- Страховые взносы;
- Зарботная плата обслуживающего персонала и налоги на нее.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

Основными условно-переменными расходами являются:

- коммунальные расходы и затраты собственника (общее отопление, водопровод, канализация, электроэнергия) за исключением платежей оплачиваемых арендаторами¹⁴;
- расходы на содержание территории;
- расходы на управление,
- на текущие ремонтные работы (расходы на замещение);
- зарплату обслуживающему персоналу (если она зависит от загрузки здания) и налоги на нее;
- расходы на управление.

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

Значение операционных расходов с учетом затрат на замещение (расходы на содержание объекта) определялось в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., стр. 62 и составило среднее значение из расширенного интервала офисно-торговых объектов 17,8%.

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высокклассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Расходы на замещение по объектам оценки в данном случае не определялись дополнительно. Согласно использованного справочника, расходы на замещение сидят в операционных расходах.

Определение коэффициента капитализации (R)

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала

¹⁴ Зачастую собственники/арендодатели передают объект недвижимости в аренду на условиях «коммунальные в цене, но электричество, водоснабжение по счетчикам». Интернет и услуги связи, как правило, оплачиваются арендаторами дополнительно.

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37
(безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Ставка капитализации чаще всего рассчитывается на основе ставки дисконтирования или рыночным данным.

В данном конкретном случае, **ставка капитализации принимается на основе рыночных данных и составит среднее значение на 1 полугодие 9,75%**¹⁵



¹⁵ <https://content.knightfrank.com>

Таблица 11.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки недвижимости в рамках доходного подхода

№	Наименование	Значение	Пояснение
1	Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	121,1	
2	Арендная плата (Аст), руб./кв.м/год без НДС	11 680	
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	1 414 402	
4	Коэффициент загрузки помещений (Кз)	0,889	Принят на основе данных «Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г., стр. 34 и составил 11,1% (среднее значение расширенного диапазона).
5	Коэффициент сбора платежей (Кс)	1,00	
6	Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	1 257 404	
7	Операционные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	0	Значение операционных расходов с учетом затрат на замещение (расходы на содержание объекта) согласно рыночным данным объектов аналогов входит в арендную ставку. Смотри принтскрины в Приложении
8	Резерв на замещение, руб./год	0	Расходы на замещение учтены в составе операционных расходов.
9	Чистый операционный доход (ЧОДоб), руб./год	1 257 404	
10	Коэффициент капитализации	9,75%	Принята согласно рыночным данным, представленной в аналитической статье https://www.knightfrank.ru/research/gynok-investitsiy-moskva-i-polugodie-2019-6618.aspx?search-id=3dc014aa-21ec-433d-8fb3-a3f8596884ad&report-id=599&rank=1
11	Рыночная стоимость единого Объекта (V), руб. без НДС	12 896 447	

Раздел 12. Итоговое согласование результатов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

В ходе проведения согласования, по объекту оценки, полученные результаты по сравнительному и доходному подходам находились в одном диапазоне и не имели существенной разницы между полученным результатом.

В этом случае, проанализировав полученные данные, Оценщики пришли к мнению, что подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости. Поэтому Оценщик счит возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

В результате применения данного метода, весовые коэффициенты распределились следующим образом:

Подход	Вес
Сравнительный	0,5
Доходный	0,5

Справедливость данного распределения весов подтверждается следующими предпосылками:

- При определении рыночной стоимости офисной недвижимости основополагающим является сравнительный подход, который отражает реальную ситуацию на рынке на дату оценки. При проведении корректировок оценщики максимально учли все основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
- При определении рыночной стоимости доходоприносящей недвижимости адекватные результаты дает также и доходный подход, поскольку в целом ситуация на рынке аренды стабильна, договора аренды имеют долгосрочный характер, заполняемость объектов высокая.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых ограничений и допущений, на дату оценки округленно составляет (без учета НДС):

Таблица 12.1. Результаты оценки по нежилому помещению

Наименование	Общая площадь, кв.м./п.м.	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода, рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода, рублей	Рыночная стоимость (без учета НДС), рублей
Объект недвижимого имущества - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, д. 3	121,1	13 646 543	не применялся	12 896 447	13 271 495

Общая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет (с учетом НДС):

13 271 495 рублей

Тринадцать миллионов двести семьдесят одна тысяча четыреста девяносто пять рублей.

Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, Грачев Павел Александрович и Коган Борис Вячеславович, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у нас мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297, №298, №299, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, Сводом стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО (ССО РОО 2015).
- в отношении оценщиков со стороны саморегулируемой организации никаких дисциплинарных воздействий, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, не применялось в течение двух лет, а также и всего периода его членства в саморегулируемой организации;
- стаж оценщиков составляет более трех лет.
- оценщики имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика в соответствии с действующим законодательством;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Оценщик

Грачев Павел Александрович

Оценщик

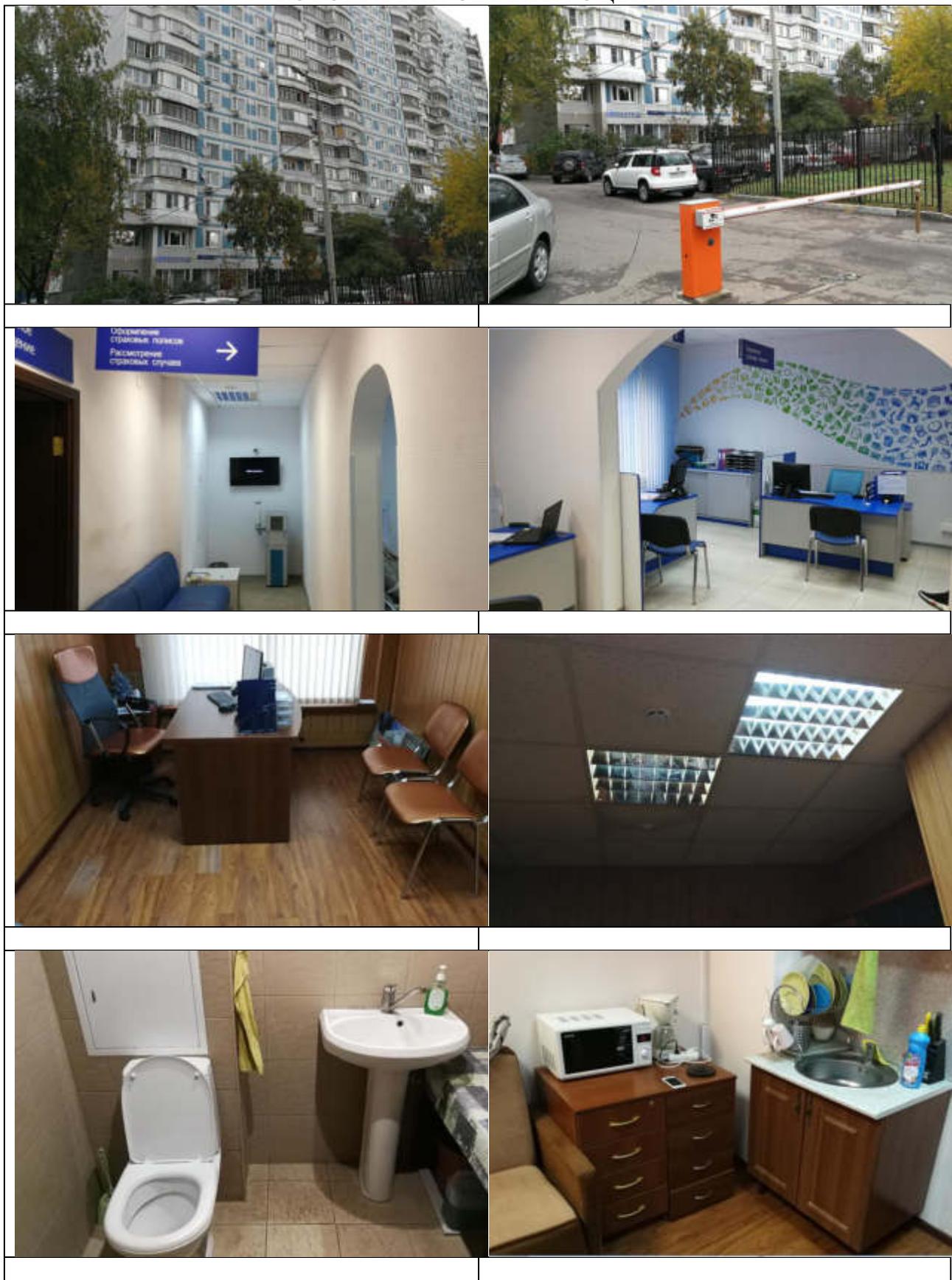
Коган Борис Вячеславович

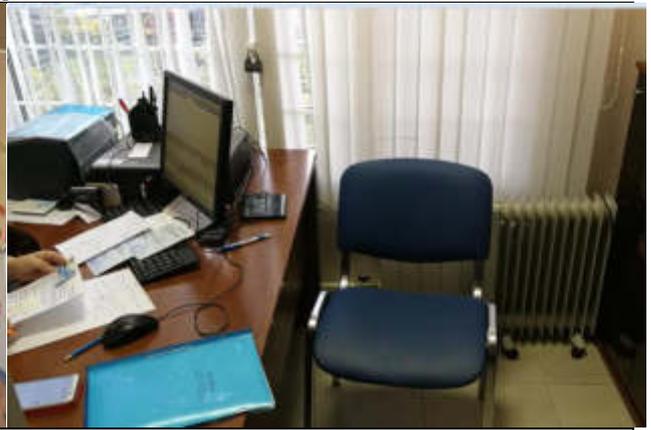
Литература

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ).
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № № 297, 298, 299 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (ФСО № 1, 2, 3);
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
6. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
7. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.
8. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости». М. 1998г.
9. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
10. Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
11. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
14. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
15. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
16. Данные сайтов cian.ru, <https://zдание.info> и др.
17. Текущие бюллетени и пресса.

Приложения

ООО «Фирма «Омега»
115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

Объекты-аналоги, подобранные для расчета нежилого помещения в сравнительном подходе

<https://www.cian.ru/sale/commercial/216551363/>

Офис, 30 м²

Москва, ЮАО р-н Даниловский, ул. Шухова, 5 [На карте](#)

▲ Шаболовская - 7 мин. пешком ▲ Тульская - 13 мин. пешком ▲ Серпуховская - 19 мин. пешком

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



4 фото

30 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Офисное помещение на 1-м этаже 5-и этажного жилого дома в исторической части Москвы, 5 минут м. Шаболовская, 12 минут м. Тульская. Высота потолков 2.80. Два входа, с фасадной стороны и со двора. Бесплатная парковка во дворе дома, напротив входа в помещение. Платная парковка по обочине улицы. Тихий район, ни шума ни автомобильных пробок.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки	
Цена	6 600 000 ₽
Стоимость	220 000 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

6 600 000 ₽

220 000 ₽ за м²

Ред:
Игорь Сонин
Ваш 3 объекта

+7 985 830-77-25

ОСН доставлены на б/дт. звоните

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

[Написать сообщение](#)



Представительский офис в Башне Федерация
В торговом центре на 15 этаже, 1 193 м², панорамные окна, статуйный вид на Кремль. Доходность до 11%.
Тел.: (495) 432-50-75



Далёкий центр JAZZ
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 80 м². Рядом с центром Москвы. Свободные планировки.
+7 (495) 104-48-17



ЖК бизнес-класса «Резиденция инвеститоров»
Помещение от 71 до 456 м² в клубном корпусе бизнес-класса.
Потопочный брендированный бизнес-сушиарьерный. Охрана, паркинг и витринное остекление.
4 минуты до Садового кольца.
+7 (495) 106-76-82

Застраховано АР Development. Прямая договоренность на сайте не действителна.

Офис (А), 258,2 м²

в ЖК «Чертаново Северное, микрорайон 7Б», Корпус 2, сдан
 Москва ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш. 120к2 [На карте](#)
 м Южная - 10 мин. пешком м Чертановская - 15 мин. пешком
 м Варшавская - 10 мин. на транспорте

КСБ
 Кредит от 8,5%
 на коммерческую недвижимость
 Онлайн-заявка

43 990 000 Р
 170 372 Р за м²

ИРБ
 ID 7540626
 Агентство недвижимости

+7 985 061-22-42

СМС доставлены на Ваш телефон

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И [откажите отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



14 фото



258,2 м² **1 из 17** **Свободно** **A**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Продается офисное помещение с отделкой на первом этаже жилого дома по адресу: Варшавское шоссе, дом 120, корпус 2. Помещение арендует крупная компания, коммерческие условия аренды по запросу. Два отдельных входа. 1-я линия домов Варшавского шоссе в сторону области. 10 минут пешком от м. Южная, Чертановская. Общая площадь 258,2 кв.м., помещение состоит из 9 комнат, в одной из которых можно оборудовать кухню. Два с/у. Высота потолков 2,7 м. Электрическая мощность 50 кВт. Подземная и бесплатная гостевая парковка. Выполнена электро- и слаботочная разводка. Договор с юр. лицом, НДС включен в стоимость.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	43 990 000 Р
Ставка	170 372 Р за м ²
Налог	НДС включен: 7 031 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать больше](#) [Пожаловаться](#)

ЖК Бизнес-класс «Резиденция коннозавода»
 Помещение от 12 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.
 Потолок офисный бизнес-категории.
 Охрана, паркинг и подземная парковка.
 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 326-78-02

Экспресс-анализ AR Development. Гарантированная декларация на сайте [max.don.ru](#)

Офисный бизнес
 Развивающаяся торговая зона и отличные виды в ЖК. Сетевые предприятия. Большой выбор площадей. До 14% годовых!
 +7 (495) 326-93-05

Деловой центр JAZZ
 Проект и концепция. Подана заявка на реновацию в ЖК. Сетевые предприятия. Свободная планировка.
 +7 (495) 324-48-17

Офис, 31,5 м²Москва ЮАО, р-н Даниловский, Крутицкая наб., 25 [На карте](#)

Дубровка - 15 мин. пешком Автозаводская - 15 мин. пешком

Пролетарская - 20 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📱](#) [🔍](#) [🚩](#) [Пожаловаться](#)

📷 30 фото

**31,5 м²**
Площадь**1 из 9**
Этаж**Свободно**
Помещение

Продан офисное помещение, находящееся на первом этаже жилого дома. Бывшая однокомнатная квартира выкупленная у города и переведена в коммерческую недвижимость. Семь рабочих мест с кухней и туалетом. Юридический адрес.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	5 500 000 #
Цена за м ²	174 604 # за м ²
Налог	НДС включен: 916 666 #
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)[Пожаловаться](#)**5 500 000 #**174 604 # за м²

RealtyLider
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Базе 14 объектов

**+7 916 613-30-44**

ОАС действует на Бюджет.счете

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите от нас больше заботы

[Написать сообщение](#)

Одинбург
Коммерческое помещение от 110 000 руб./м²
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодная инвестиция на этапе строительства - скидка до 10% на общие вступит. Помещение от 50 м².
+7 (495) 125-12-15

Скидка до 31.08.19. Подробнее и просмотреть фотографии на сайте застройщика All-Development.ru/cian.ru/af



«Ваша Федерация»
В продаже идеальное торговое помещение под арендный бизнес, от 60 м². Доходность до 14%.
Тел. (495) 191-17-21



Представительный офис в Вашей Федерации
В продаже офис на 38 этаже, 1 193 м², панорамные окна, статусный вид на Кресты. Доходность до 11%.
Тел. (495) 432-90-75

Офис, 251 м²

Москва ЮАО, р-н Донской, ул. Орджоникидзе, 9К2 На карте

- ▲ Ленинский проспект · 12 мин. пешком
- ▲ Площадь Гагарина · 12 мин. пешком
- ▲ Шаболовская · 17 мин. пешком

В избранное | | Пожаловаться



251 м² Площадь

-1 из 5 Этаж

Занято до окт 2019 Помещение

Продается офисное помещение в цокольном этаже пятиэтажного жилого дома. Приличный ремонт, хорошее состояние, отдельный центральный вход, 12 кабинетов, площадью от 9 до 26 м², два санитарно-гигиенических помещения. Освещение, отопление, водоснабжение, канализация, кондиционирование, телефонизация - все функционирует в полном объеме. Рядом недорогая наземная автостоянка. Удобное расположение, сложившаяся инфраструктура, 3 станции метро в пешей доступности. В непосредственной близости популярный выставочно-складской комплекс. Профессиональная помощь в организации и проведении сделки.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 985 200-96-10
 Пожаловаться, сообщить, что невалидно объявление на ЦИАН

Условия сделки	
Цена	20 000 000 ₽
Ставка	79 682 ₽ за м ²
Налог	НДС включен 3 333 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

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



Ипотека
от 169 094 ₽/мес

[Оставить заявку](#)

20 000 000 Р

79 682 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ИЖС

Роман Сушкин
На рынке с 2004 года
Был 10 объектов

+7 985 200-96-10

СМС доставлены на Ваш телефон

Пожалуйста, сообщите, что невалидно объявление на ЦИАН, и [отменить оповещения](#) после сделки



Одинбург
инвестиционный "50"

Канцелярское помещение от 110 000 руб./м²
 Продажа помещений на 1-м этаже ЖК "Одинбург". Выгодная инвестиция на этапе строительства - доход до 10% до конца восточной. Помещение от 10 м².
 +7 (495) 125-12-28

Стоимость до 31.08.19. Подарите и получите дополнительную скидку на сайте застройщика АР Development [www.ar-development.ru](#)



ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
 Золотой этаж от 72 до 916 м². Орбиты от 40 до 2000 м². Потолок от 4 м. Высочайший пешеходный трафик от метро ЦАО
 +7 (495) 125-16-92

Застройщик АР Development. Получите дополнительную скидку на сайте застройщика «Арт-Мейл (Страт-Групп)» - [www.art-mail.ru](#)



Потенциальный бизнес
 Различные торговые центры и стрит-ритейл в ЖК. Сетевые франчайзинги. Большой выбор площадей. До 14% годовых!
 +7 (495) 126-92-08

Офис (В), 112 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатлино-Садранки, Нагатинская наб., 18к1 [На карте](#)
 Коломенская - 7 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [+](#) [-](#) [⌂](#) [Попытка](#)



9 фото

112 м²
Площадь

1 из 25
Этаж

Занято
Помещение

В
Класс

Лот 168540. Объектом занимается Елена. Продается помещение в шаговой доступности от метро Коломенская 7 минут, помещение с евроремонт, семь комнат, система приточно-вытяжной вентиляции смонтированная по требованиям для получения медлицензии. Независимые семь кондиционеров. Помещение оборудовано под салон красоты (современное оборудование, вертикальный дорогой солярий, в т.ч. кабинет стоматологии с итальянской стоматологической установкой, полностью укомплектован всем необходимым для работы. Нарботана за пять лет работы большая база клиентов. Возможна продажа, как свободного помещения, так и со всем оборудованием. Арендаторы с первого дня открытия, хотели бы остаться. Окупаемость около 9 лет. Продана в связи с переездом.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 925 532-34-11, +7 925 011-01-25
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН.

Условия сделки

Цена	21 500 000 руб.
Ставка	191 965 руб за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Попытка](#)

21 500 000 Р

191 965 руб за м²

ПСБ
Кредит от 8,5%
на коммерческую недвижимость
[Онлайн-заявка](#)

3AM
Замоскворечье
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 1264 объекта

+7 925 532-34-11
+7 925 011-01-25

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оплатите объявление](#) после заявки

[Написать сообщение](#)

3AM Елена Уварова
Нет отзывов

 Деловой центр JAZZ
Просторный и комфорт. Продана офисов от 40 кв. Метров в центре Москвы.
Свободные планировки
+7 (495) 104-48-17

 Бизнес Федерация
В торговом центре торговые помещения под витринный бизнес, от 60 кв. Метров до 140 кв.
Тел.: (495) 195-13-21

 Оффисбург
Коммерческое помещение от 120 000 руб. м²
Продажа помещений от 1-го этажа в ЖК «Оффисбург». Выгода инвесторам на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещение от 50 м².
+7 (495) 125-12-28

Скидки до 31.08.19. Подробности и порядок оплаты на сайте [www.offisburg.ru](#)

Офис, 65,2 м²

Москва ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 19К2 На карте

Верхние котлы - 4 мин. пешком М. Нагатинская - 11 мин. пешком М. Крымская - 15 мин. пешком

В избранное [Попытаться](#)



7 фото

65,2 м²
Площадь

2 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

Продана офисный блок
Торец жилого дома, вид на МЦК,
2 этаж,
26 ИФНС
Обособленный 3-х сторонний офисный блок со своим входом.
Площадь блока 65,2 м2,
5 окон.
Отделка в стиле лофт.
Собственный с/у. (905) 538-81-33 Артем

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 880-42-20
Попытаться, скачать, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка

Условия сделки	
Цена	7 824 000 руб.
Ставка	120 000 руб за м²
Налог	НДС включен: 1 204 000 руб.
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Попытаться](#)

7 824 000 Р 120 000 руб за м²

ИФНС:
Артем Ченцов
Еще 35 объявлений

+7 916 880-42-20

ИФНС доставлены на Ваш звонок

Попытаться, скачать, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка

«Башня Федерация»
В продаже складские торговые помещения под арендой бизнес, от 83 м2. Доходность до 14%.
Тел.: (495) 591-13-21

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
Земельный участок от 72 до 918 м2. Офисы от 40 до 2000 м2. Потолки от 4 м. Высокий пятиэтажный гаражи от метал. ЦАО
+7 (495) 125-16-92

Департамент АИИ Департамент. Проектная декларация на сайте «Башня Федерация» (basha-federacya.ru) - онлайн торговля

Корпоративные помещения от 110 000 руб./м2
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодная инвестиция на этапе строительства - скидки до 10% до конца августа! Помещения от 30 м2.
+7 (495) 125-12-38

Ссылка до 31.08.23. Подробные и проектные декларации на сайте «Башня Федерация» (basha-federacya.ru) - онлайн торговля

ООО «Фирма «Омега»

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

<https://www.cian.ru/sale/commercial/213709819/>

Офис (В+), 65,5 м²

в ЖК «Чертаново Северное, микрорайон 7Б», Корпус 1, сдан
 Москва ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш. 120к1. На карте
 М. Южная - 8 мин. пешком М. Чертановская - 15 мин. пешком

В избранное | На карте | Показать



28 фото

65,5 м² Площадь | 1 из 18 Этаж | Свободно Помещение | В+ Класс

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (соответствует В+) с КАЧЕСТВЕННЫМ ОФИСНЫМ РЕМОНТОМ, УЖОМПЛЕКТОВАННОЕ МЕБЕЛЬЮ И ОБОРУДОВАНИЕМ!!!! СОБСТВЕННОСТЬ!!!! ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ В ДКП, ВОЗМОЖНА ИПОТЕКА. ПОМЕЩЕНИЕ ИДЕАЛЬНО ПОД ШИРОКИЙ СПЕКТР БИЗНЕСА И ДЛЯ АРЕНДЫ!!!! КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ... ВНИМАНИЕ!!!!...ориентировочно 5000 руб в месяц (включая воду) + электроэнергия ориентировочно 1500 руб в месяц!!!! В ПОМЕЩЕНИЕ УСТАНОВЛЕНО:

- комплект усилителя мобильной 1800 МГц и LTE, 4G связи (интернет)
- профессиональное сетевое оборудование D-link (для каждого рабочего места)
- видеонаблюдение каждой рабочей точки Hi-Watch с регистратором (с записью на 30 дней) и удаленный просмотр из любой точки мира в режиме онлайн.
- наружное видеонаблюдение Hi-Watch - (с записью на 30 дней) (охрана и крыльцо входа).
- профессиональный двухдиапазонный усилитель Wi-Fi Duxel, 2 мощные антенны с площадью сигнала (120 кв.м) и маршрутизатором.
- телевизор 42 LG с 96 каналами (бесплатный просмотр)
- 2 кондиционера Toshiba (обогрев/охлаждение/уменьшение влажности)
- антивандалные рольставни на окнах, с повышенной жесткостью. Пультное управление из каждого кабинета.
- решетки на окнах
- система очистки питьевой воды
- видеодомофон с записью прихода сотрудников (по вызову кнопки)
- кодовый замок (есть возможность автоматически вести учет время прихода/ухода сотрудников по меткам ключей и паролю)
- двухкамерный холодильник/морозильник
- микроволновая печь

ЗАКЛЮЧЕНЫ ПРЯМЫЕ ДОГОВОРА !!! С ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ и с МОСЭНЕРГОСБЫТ (13,5 КВТ). Помещение расположено на 1м этаже жилого дома на территории ЖК «ЧЕРТАНОВО СЕВЕРНОЕ», микрорайон 7 Б, выезд на территорию через шлагбаум, ИМЕЕТ ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД. Удобная транспортная доступность с дублера Варшавского Шоссе и пешеходная доступность..... до м.ЮЖНАЯ -- реально 7-8 мин.пеш. ЕСТЬ УДОБНАЯ НАЗЕМНАЯ И ПОДЗЕМНАЯ ПАРКОВКА!!!! ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ ГОТОВ К СДЕЛКЕ!!! СХЕМА СДЕЛКИ, РАСЧЕТЫ И ТРЕБ. ОБСУЖДАЕТСЯ!!!! ПОКАЗ..... КОГДА ВАМ УДОБНО!!!!

13 500 000 Р ±

206 107 м² в м²

ИД: 212138
Есть 4 объекта

+7 916 052-35-47

ИДНС доставлены на объект, проект

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите от нас больше знаний

Написать сообщение

20 ДИПО

Полная пансионная, офисная, детская торговая пансионная и административный ЦД, офисы в ЦД. Стрит-арты в ЖК. Собственный. Пансионная от 4,5 млн руб!

+7 (495) 126-92-08

«Башня Федорова»

В здании активно ведутся работы по ремонту под коммерческий бизнес, от 60 кв.м. Доходность до 14%

Тел.: (495) 391-13-21

Аренда коммерческой недвижимости от А101

От 40 000 руб в месяц с НДС. Помещение на первом этаже.

+7 (495) 126-92-79

Затраченный ООО - 41011. Предложение индивидуально. Подробные документы на сайте www.a101.ru

- все индивидуальные ринес, навесит на блок, с индивидуальным лос, тос, тос, тупиническое управление по выводу кабинета.
- решетки на окнах
- система очистки питьевой воды
- видеодомфон с записью прихода сотрудников (по вызову кнопки)
- кодовый замок (есть возможность автоматически вести учет время прихода/ухода сотрудников по меткам ключей и паролю)
- двухкамерный холодильник/морозильник
- микроволновая печь

ЗАКЛЮЧЕНЫ ПРЯМЫЕ ДОГОВОРА !!! С ЭКСПЛУАТИРУЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ и с МОСЭНЕРГОСБЫТ (13.5 кВт). Помещение расположено на 1м этаже жилого дома на территории ЖК "ЧЕРТАНОВО СЕВЕРНОЕ микрорайон 7 Б, въезд на территорию через шлагбаум, ИМЕЕТ ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД. Удобная транспортная доступность с дублера Варшавского Шоссе и пешеходная доступность..... до м.ЮЖНАЯ -- реально 7-8 мин. пеш. ЕСТЬ УДОБНАЯ НАЗЕМНАЯ и ПОДЗЕМНАЯ ПАРКОВКА !!!!! ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ ГОТОВ к СДЕЛКЕ !!! СХЕМА СДЕЛКИ, РАСЧЕТА и ТОРГ -- ОБСУЖДАЕТСЯ !!! ПОКАЗ ----- КОГДА ВАМ УДОБНО !!!!!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	13 500 000 ₽
Ставка	206 107 ₽ за м²
Налог	НДС включен 2 250 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Улучшить условия](#)

[Помогите](#)

Номер налоговой	26
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2.6 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Количество окрашенных тонов	2
Мощность, кВт	14
Доступ	Свободный

Парковка	Наземная
Количество мест	300

Инфраструктура

Фотосалон Ателье одежды Гостиница

13 500 000 ₽

206 107 ₽ за м²

ИД:

ID 212138

Еще 4 объекта

+7 916 052-35-47

НДС включен в цену, стоимость

Помогите, давайте, что мышь это объявление не СКАН. И нажмите отклик после звонка

[Написать сообщение](#)



Торговая точка, офис!
Аренда торговой точки в
департамент ТД, офис в БЦ Стратегия
в ЖК Собствник. Помещение
от 4.5 м.кв.р!
+7 (495) 126-92-05



«Башня Федерация»
В продаже идеальное торговое
помещение под кредитный бизнес от 50
м2. Доля от 1-4%
Тел: (495) 191-13-23



Аренда коммерческой недвижимости от
4101
От 45 000 руб в месяц НДС.
Помещение на первом этаже.
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Правильные
договоры на сайте www.a101.ru

Объекты-аналоги, подобранные для аренды нежилого помещения в рамках доходного подхода
<https://www.cian.ru/rent/commercial/212356798/>

Офис (В+), 175 м²

в бизнес-центре «W Plaza (В Плаза)»
 Москва ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш. 1С1 На карте
 М Тульская - 10 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать фото



10 фото

175 м²
Площадь

1 из 7
Этажи

Свободно
Помещение

В+
Класс

Бизнес-центр класса В+, 5 мин. пешком от м. Тульская и 3 минуты ж/д станции Зил. Бизнес-центр "W-Plaza 1" расположен в Донском районе Южного административного округа. Объект имеет прямую связь с Третьим транспортным кольцом. Рядом пролегают Новодниловская и Даниловская набережные. В шаговой доступности несколько супермаркетов, банков, ресторанов, фитнес-клубов. В бизнес-центре полностью своя инфраструктура: собственный тепловой пункт, подземный и наземный паркинг, неограниченное кол-во телефонных линий, высокоскоростной интернет, кафе, столовая, отделение банка, электронная пропускная система, профессиональная служба эксплуатации, большая лаунж-зона. Стоимость одного машиноместа на парковке составляет 9 690 руб / в месяц или 100 руб / в час

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

219 990 Р/мес. ▼
 13 083 Р за м² в год.

ИРЭ
Капиталь-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Ещё 126 объектов

+7 919 760-47-66

СМС-оповещения не будут рассылаться
 Пожалуйста, помните, что мысли это объявление не ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



ЖК премиум-класса «Резиденция Архитектор»
 Звездный от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО +7 (495) 125-16-92

Застройщик АЭР Девелопмент. Проектная декларация на сайте застройщика по "Звездный" (структурный) – ссылка в карточке



Деловой центр JAZZ
 Престиж и комфорт. Площадь офиса от 60 м². Работы с центром Москвы. Свободные планировки +7 (495) 504-48-17



ЖК премиум-класса «Резиденция Архитектор»
 Звездный от 72 до 916 м². Офисы от 40 до 2000 м². Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО +7 (495) 125-16-92

Застройщик АЭР Девелопмент. Проектная декларация на сайте застройщика по "Звездный" (структурный) – ссылка в карточке

Условия сделки			
Цена	219 990 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	13 083 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	1 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	9 690 Р/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-

Офис (В), 116,44 м²

в бизнес-центре «МВРОС»
Москва ЮАО, р-н Даниловский, Партийный пер. 1К58С1. На карте
М. Серпуховская - 1 мин. на транспорте

В избранное | Поделиться | Показать

Этот объект в избранном у 39 человек
Добавьте в избранное, чтобы не пропустить изменения цены



7 фото

116,44 м² 1 из 3 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Класс

Сдается офисное помещение, светлое, со свежим ремонтом, кабинетная планировка, хорошая цена. Удобное месторасположение, вся необходимая инфраструктура. Территория облагоустроена и круглосуточно охраняется. Бесплатная наземная парковка. Приходите и мы Вам с огромным удовольствием покажем отличный офис. Стоимость и условия аренды обсуждаются!!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	116 440 руб./мес.	Тип аренды	Субаренда
Стека	12 000 руб за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 19 407 руб	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

116 440 руб./мес. +

12 000 руб за м² в год.

Имя: Виктория С
Еще 2 объекта

+7 916 932-05-12

С НДС добавлены на Ваш счет

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН, и получите ответ после звонка.

Написать сообщение

20 руб/мес

Торговая торговля, офисы
Аренда торговой площади в действующем ТЦ, офисы в ВЦ Спорт-рынок в ЖК, Собственная Парковка от 4.5-5 км от МКАД

+7 (495) 126-93-05

50%

Самбург

Коммерческое помещение от 110 000 руб./м²
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Самбург». Выгодно инвестировать на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещение от 30 м².

+7 (495) 125-12-23

Ссылка на сайт: Подобрать и просмотреть объявления на сайте застройщика АИ Девелопмент mvd.com.ru/

ЖК Бизнес-класс «Ремандиум»

Помещение от 71 до 428 м² в элитном квартале бизнес-класса.
Готовый арендный бизнес (супермаркет), кафе, пекарня и другие бизнес-направления и пункты до Садового кольца

+7 (495) 106-79-82

Застройщик: АИ Девелопмент. Подробные объявления на сайте mvd.com.ru/

Офис (А), 128 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Фруктовая ул., 14 На карте
 М. Нахимовский проспект - 6 мин. пешком

В избранное Показать Поделиться Пожаловаться



11 фото

128 м²
Площадь

1 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

A
Класс

Лот 285887 Предложение от Собственника! Сдается офис площадью 128 кв.м. на 1 этаже особняка класса Б+, поделен на 5 кабинетов и зал, выполнен свежий евроремонт, предоставляется качественная мебель (при необходимости уберут), охраняемая парковка на 3-4 машино места, прямая аренда, круглосуточная охрана, приличная зеленая территория, готов к въезду.

В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы.
 Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ 285887

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[+7 916 080-37-46](tel:+79160803746)
Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН.

Условия сделки			
Цена	192 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	18 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен	Минимальный срок аренды	-

192 000 ₽/мес. -

18 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

АИ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Еще 18 объектов

+7 916 080-37-46

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»
 Помещения от 71 до 458 м² в элитном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес - супермаркет, Ойрама, паркинг и внутреннее озеленение. 4 минуты до Садового кольца. +7 (495) 306-76-82

Застройщик АИ Development. Прямая декларация на сайте наш.дом.рф

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»
 Звонки «тайм» от 72 до 918 м². Офисы от 40 до 2000 м². Пароли от 4 м. Высокий паркоочный трафик от метро ЦАО +7 (495) 325-16-92

Застройщик АИ Development. Прямая декларация на сайте «франчайзинг.ру». Бизнес-центр «Старый Детский» — элитная торговля

«Башня Федерация»
 В продаже и для аренды торговые помещения под арендный бизнес от 63 м². Доходность до 14%. Тел.: (495) 191-13-23

Офис (В-), 132,8 м²

в Бизнес-центре «на Ленинском проспекте, 19»
 Москва, ЮАО, р-н Данилов, Ленинский просп., 19 [На карте](#)

▲ Шаболовская - 10 мин. пешком ▲ Ленинский проспект - 15 мин. пешком
 ▲ Октябрьская - 17 мин. пешком

[Еще варианты](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



20 фото

132,8 м² **5 из 5** **Свободно** **В-**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Светлая офисный блок в здании класса В+ (здание института). Собственные санузлы. Отдельный вход. Пешая доступность от метро Шаболовская, Ленинский Проспект, Октябрьская и Пл. Гагарина. Территория Бизнес-центра огорожена, охраняется и имеет три удобных въезда, как с Ленинского проспекта, так и с Малой Калужской улицы. Вокруг есть как платные, так и бесплатные места для парковки. Также во внутреннем дворе есть возможность платной парковки для арендаторов. Вход по электронным пропускам. Предложение уникально тем, что в стоимость аренды включены все платежи коммунальные, эксплуатация здания и НДС. В здании есть столовая для арендаторов. Вокруг много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами. Есть возможность проведения корпоративного обучения и мероприятий в здании есть аудитория на 150-200 человек (со всеми необходимыми оборудованием). Также есть возможность отдельной аренды складских помещений. Обсуждается возможность каникул и предоставления юридического адреса. Уникальное расположение менее полутора километров от Садового кольца и всего три километра до Кремля! Без коридоров!
 Есть дополнительная возможность аренды помещений как от 14 до 500 квадратных метров, как отдельными кабинетами, так и целыми блоками с отдельными входами и собственными санузлами. Приток, на разных этажах с 1-го по 5-й.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	134 934 Р/мес.	Тип аренды	Полная Аренда
Ставка	14 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен, 23 818 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платен.	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия агента	-
Печальность	1 месяц		

154 934 Р/мес.

14 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС. Без комиссии

ИРЭО
Асса Городская недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2006 года
 Уже 32 объекта

+7 919 962-77-41

С НДС доставлены на объект бесплатно
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN, и получите больше выгод

[Написать сообщение](#)

Представительский офис в Башне Федерации
 В продаже офис на 22 этаже, 1 195 м², панорамные окна, элитный вид на Кремль. Доверенность до 10%.
 Тел. (495) 432-00-78

МК, бизнес-класс (входные контроллеры)
 Помещения от 71 до 485 м² в клубном квартале Бизнес-класса
 Полный арсенал бизнес-напарности. Офисы, переговор и переговорные комнаты. 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 356-78-82
 Застройщик АИ Девелопмент. Подробная информация на сайте [naid.com.ru](#)

Коммерческая недвижимость от 120 000 руб./мес.
 Продажа помещений на 2-м этаже в МКК Юристы. Включены инвестиции на этапе строительства. Скидка до 10% до конца апреля! Помещение от 30 м².
 +7 (495) 125-12-05
 Офиса до 31.03.19. Подробная информация на сайте [naid.com.ru](#)

Офис (В+), от 35 до 102,6 м²

в Бизнес-центре «Серпуховский Двор на Шаболовке (Бс5)»
 Москва, ЮАО м-н Донской 2-й Рашиновский проезд, БС5 на карте

▲ Ленинский проспект - 2 мин. на транспорте
▲ М Тульская - 2 мин. на транспорте
▲ Шаболовская - 2 мин. на транспорте

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

Этот объект в избранном у 48 человек
 Добавьте в избранное, чтобы не пропустить важные объявления



15 фото

от 46 667
до 136 800 Р/мес.

18 000 Р за м² в год

[Следить за изменениями цены](#)

Включены: коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС. Без комиссии.

PRO

Серпуховский Двор - II
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2010 года
 Еще 4 объекта

[Позвонить телефону](#)

от 35 до 102,6 м² 2 из 3 Свободно В+
 Площадь Этаж Помещение Класс

Бизнес - Центры Серпуховский Двор расположены по адресам: 2-й Рашиновский пр. 8 (м. Шаболовская), ул. Б. Тульская 10 (м. Тульская) и ул. Вавилова 5/3 (м. Ленинский пр.). В этих бизнес центрах сдаются в аренду качественные, светлые, отремонтированные офисы с практичной планировкой от 20 до 2000 кв.м, по цене от 10 000 руб. за кв.м. год. БЦ Серпуховский Двор работает круглосуточно, вход и выезд на территорию БЦ осуществляется по электронным пропускам. В БЦ ведется видеонаблюдение. Инфраструктура: Открытый, охраняемый паркинг во внутреннем дворе, Кафе для деловых встреч Банкоматы, платежные терминалы Собственная оптоволоконная кабельная сеть, АТС Широкий спектр сервисных услуг B2B Ритейл-зона (сувениры, канцелярские товары, мини-маркеты), Бизнес-гостиница Шинномонтаж Типография Услуги договора аренды: Договор аренды на 11 мес., Депозит не вносится. Предоставляются арендные каникулы. Время работы Администрации Пн-Чт с 8:00 до 17:00, Пт с 8:00 до 15:00.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прочая аренда
Цена	от 46 667 до 136 800 Р/мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	18 000 Р за м ² /год	Минимальный срок аренды	11 мес.
Налог	НДС включен: 7 776-22 795 Р.	Арендные каникулы	Да
Обеспечительный платеж	0 Р	Стоимость парковки	Бесплатно
Коммунальные платежи	Включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Включены		
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Помогите](#)

МК премиум-класса «Резиденция Архангелов»
 Бизнес класс от 70 до 90 кв. Офисы от 40 до 2000 кв. Парковка от 4 м. Быстрый подъездный трафик от центра ЦАО
 +7 (495) 125-16-92

Застройщик: ART Development. Подробная информация на сайте: [artrdevelopment.ru](#). "Звонки по телефону" - платная услуга

МК бизнес-класса «Резиденция Архангелов»
 Бизнес класс от 70 до 480 кв в клубном квартале бизнес-класса
 Быстрый подъезд в бизнес-квартале. Парковка, паркинг и внутреннее озеленение. 4 минуты до Садового кольца.
 +7 (495) 106-76-82

Застройщик: ART Development. Подробная информация на сайте: [artrdevelopment.ru](#)

Деловой центр JAZZ
 Простор и комфорт. Прямая аренда от 60 кв. Паркинг с охраной территории.
 Свободные планировки
 +7 (495) 104-48-17

ООО «Фирма «Омега»

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

Объекты-аналоги по аренде, подобранные для доходного подхода

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Данные, полученные с публичной кадастровой карты и Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:05:0011009:14761
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	1
Площадь ОКСа:	112,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7995659,17
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Воронежская, д.3
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Дата обновления информации:	10.09.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	77-77-05/001/2005-987
Инвентарный номер:	3691/5
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

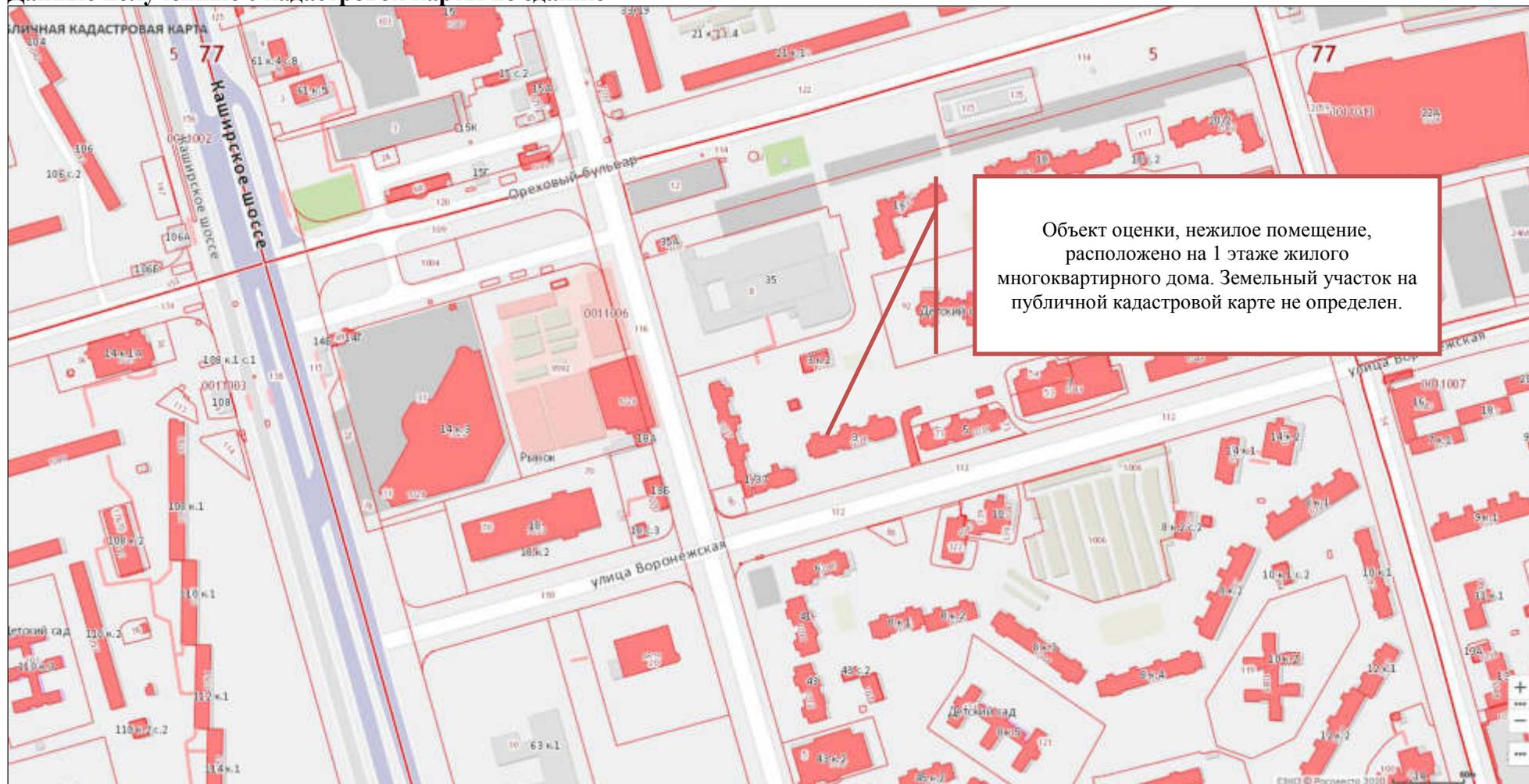
Право	Ограничение
№ 77-77/005-77/005/001/2015-534/4 от 04.02.2015 (Собственность)	№ 77-77/005-77/005/001/2015-535/1 от 04.02.2015 (Залог в силу закона)
	№ 77:05:0011009:14761-77/015/2017-2 от 27.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77:05:0011009:14761-77/015/2017-6 от 07.06.2017 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77:05:0011009:14761-77/009/2019-15 от 11.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77:05:0011009:14761-77/005/2019-17 от 20.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77:05:0011009:14761-77/005/2019-19 от 22.03.2019 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 77-77/015-77/015/023/2015-206/1 от 15.12.2015 (Запрещение сделок с имуществом)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Данные полученные с кадастровой карты по зданию





Южное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Воронежская ул., 3

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 28.07.2008

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1, 2, 5, 14, 14а)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	прием населения	16,1	16,1					265
	2	прием населения	16,2	16,2			учрежд.		
	3	прием населения	18,8	18,8			учрежд.		
	5	коридор	8,9		8,9		учрежд.		
	6	коридор	4,0		4,0		учрежд.		
	7	гардеробная	3,4		3,4		учрежд.		
	8	коридор	4,0		4,0		учрежд.		
	9	пом. для хранения	3,4	3,4			учрежд.		
	10	архив	5,7	5,7			учрежд.		
	11	комн. персонала	11,9	11,9			учрежд.		
	12	санузел	3,2		3,2		учрежд.		
	13	коридор	3,3		3,3		учрежд.		
	14	коридор	8,2		8,2		учрежд.		
	14а	коридор	5,0		5,0		учрежд.		
Итого по помещению			112,1	72,1	40,0				
--- Нежилые помещения всего			112,1	72,1	40,0				
в т.ч. Учрежденческие			112,1	72,1	40,0				

Экспликация на 1 странице

16.09.2009 г.

Исполнитель



Киришкина А.В.

93 50 001312

28.09.09
 Киришкина


Секретарь
 Елена Викторовна
 Киришкина
 93 50 001312

Южное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02.50.09.0135844

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Воронежская ул
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл. (вл.): _____ дом 3
нужно подчеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) _____
нужно подчеркнуть

на часть 1 этажа помещ. (квартира) IV

квартал № _____ Южного АО г. МОСКВЫ

1 И ЭТАЖ



4 Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Разрешение на произведенное переоборудование

В кварт. пом. № IV

Территориальному бюро технической инвентаризации не предоставлено

17.07.2008 г.

Исполнитель Нелюбова

84 50 003468

Поэтажный план составлен по состоянию на

* 17 * 07 * 2008 г.

Исполнитель Нелюбова

Проверил Дербенцева

* 22 * 07 * 2008 г.

Масштаб 1:200

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ
(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**№ 53-884

г. Москва

« 05 » 10 2014 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя начальника Управления приватизации городского имущества Департамента В.А. Найденова, действующего на основании доверенности от 29 апреля 2014 г., удостоверенной нотариусом г. Москвы Орловой Мариной Анатольевной, зарегистрированной в реестре за № 3-1-343, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ПРИОРИТЕТ", именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Ю.Б. Припаньковского, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом города Москвы от 17 декабря 2008 г. № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя объект недвижимости (далее - Объект), расположенный по адресу: г. Москва, Воронежская ул., д. 3, общей площадью 112,1 кв.м (этаж 1, пом. IV, комн. 1-3, 5-14, 14а), а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект находится в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26 августа 2005 г. № 77-77-05/001/2005-987).

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога.

1.4. Продажа Объекта осуществляется в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Покупателем в установленном законом порядке представлено Продавцу заявление о соответствии условиям отнесения к категории субъектов малого или среднего предпринимательства и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

1.5. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 Гражданского Кодекса Российской Федерации Объект находится в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объекта по акту приема-передачи.

1.6. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Покупатель обязан использовать приобретаемое имущество по назначению на срок рассрочки.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Полностью уплатить цену Объекта (пункт 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 3.4 Договора.

2.1.2. В срок не позднее десяти рабочих дней с момента оплаты первого платежа в соответствии с пунктом 3.4 направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, необходимые для государственной регистрации залога в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ и права собственности на Объект.

В срок не позднее трех рабочих дней с момента подачи заявления о государственной регистрации залога и права собственности на Объект Покупатель обязан представить Продавцу копии расписок в приеме документов на государственную регистрацию залога и права собственности на Объект.

2.1.3. Не позднее одного месяца с даты государственной регистрации предоставить Продавцу сведения о переходе права собственности.

2.2. Продавец обязан в течение десяти рабочих дней с момента получения от Покупателя копий расписок в приеме документов на государственную регистрацию (п.2.1.2) направить в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, заявления о регистрации залога и о переходе права собственности на Объект с необходимыми документами, в случае поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в пункте 3.6 Договора.

2.3. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объекта составляет **13 085 000 (тринадцать миллионов восемьдесят пять тысяч) рублей** в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 30 мая 2014 г. № 738Г/557, выполненным ООО "АБН-Консалт" и положительным экспертным заключением от 02 июня 2014 г. № 579/с-14, подготовленным НП СРО "СВОД".

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется.

3.2. Оплата по Договору осуществляется в рассрочку в течение трех лет со дня его заключения.

3.3. На сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до ___ числа каждого месяца. Все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 363 472 (триста шестьдесят три тысячи четыреста семьдесят два) рублей 23 коп. и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

3.5. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения покупателя.

3.6. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления Покупателем денежных средств в рублях на расчетный счет по следующим реквизитам:

Получатель Управление Федерального казначейства по г. Москве
(Департамент городского имущества города Москвы)

ИНН 7705031674

КПП 770501001

ОКТМО – указывается в соответствии с местонахождением объекта

Банк получателя - Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва.

БИК 044583001

Расчетный счет 40101810800000010041

КБК – 07111402023028000410 «Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, в части реализации основных средств по указанному имуществу»

В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора, адрес Объекта и наименование Покупателя.

Изменение реквизитов для перечисления денежных средств по Договору публикуются на информационных ресурсах Продавца.

Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств, в размере и сроки, указанные в настоящем договоре.

4. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА

4.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливается залог недвижимого имущества, приобретаемого Покупателем по настоящему Договору, который является также соглашением о залоге

недвижимого имущества в соответствии с нормами статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.2. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право, в силу которого имущество, на которое устанавливается залог, принадлежит залогодателю, является правом собственности, переход которого от Продавца к Покупателю будет зарегистрирован в установленном порядке органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Предметом залога является имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора. Последующий залог допускается только с согласия Продавца.

4.4. Оценка имущества произведена в установленном порядке и указана в пункте 3.1 Договора.

4.5. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, на имущество, находящееся в залоге у Продавца, может быть обращено взыскание во внесудебном порядке.

При этом период просрочки должен составлять не менее 3-х месяцев.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,5 % от неуплаченной суммы (п. 3.1 Договора) за каждый день просрочки.

5.2. В случае уклонения от государственной регистрации перехода права собственности и государственной регистрации залога на Объект Покупатель обязан уплатить Продавцу штраф в размере 5 % от цены объекта.

5.3. Покупатель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по Договору, обязан возместить Продавцу убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек.

5.4. В случае не поступления на расчетный счет средств, указанных в пункте 3.1 Договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты (не представление подтверждающих оплату документов) Продавец в одностороннем порядке вправе расторгнуть настоящий Договор путем направления уведомления, при этом договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента направления уведомления.

5.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним.

6.2. Споры, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обоими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящим Договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе отсутствие задолженности по арендной плате на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

Департамент городского имущества
города Москвы
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
ИНН 7705031674
КПП 770501001
ОГРН 1037739510423 (дата внесения
записи: 08 февраля 2003 г.,
регистрационный орган: Межрайонная
инспекция МНС № 39 по г. Москве)

Заместитель начальника
Управления приватизации
городского имущества
Департамента



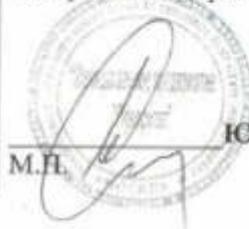
В.А. Найденов

М.П.

Покупатель:

Общество с ограниченной
ответственностью "МУНИЦИПАЛЬНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ "ПРИОРИТЕТ"
РФ, 113535, г. Москва,
Газопровод ул., д. 15
ИНН 7737128615
КПП 772401001
ОГРН 1027737002512 (дата внесения
записи: 09 декабря 2002 г.,
регистрационный орган: Межрайонная
инспекция Федеральной налоговой
службы № 46 по г. Москве)

Генеральный директор



Ю.Б. Припаньковский

М.П.

Договор аренды нежилого помещения № 1

г. Москва

«22» февраля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Муниципальное предприятие «Приоритет», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Сорокина А.П., действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 19.02.2019 года по делу № А40-171991/2016-66-231, с одной стороны, и *Общество с ограниченной ответственностью «ДИРКОМЭКО»*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Крючковой И.И., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, дом 3, площадью 112,1 кв.м., этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 3, с 5 по 14, 14а (далее – помещение).
- 1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности: Свидетельство №77-77/005-77/005/001/2015-534/4, 77-АР 930218 от 04.02.2015г., кадастровый номер 77:05:0011009:14761.
- 1.3. Арендатор имеет право использовать адрес Помещения в качестве адреса регистрации (адрес места нахождения) своего постоянно действующего исполнительного органа.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 11 (одиннадцати) месяцев.
- 2.2. Обязательство Арендодателя передать Помещение, указанное в п. 1.1, настоящего Договора, со всеми его принадлежностями (мебель, инвентарь и т.д.), будет считаться исполненным с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещения.
- 2.3. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды в отношении Помещения на новый срок с согласованной сторонами ценой.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Размер месячной арендной платы за арендуемое помещение на момент заключения Договора составляет: 30 000 (тридцать тысяч) рублей, без НДС.
- 3.2. *Арендная плата вносится ежемесячно в срок до 5 (пятого) числа каждого месяца непосредственно Арендатором на расчетный счет Арендодателя или иным образом по соглашению сторон.*
- 3.3. Изменение размеров арендной платы и порядка ее внесения возможно лишь по соглашению сторон в письменном виде.
- 3.4. Затраты на содержание помещения (коммунальные платежи, телекоммуникационные услуги, услуги интернета, вода, электроэнергия), работы по благоустройству территории, капитальный и текущий ремонт производить за счет средств Арендатора.
- 3.5. Затраты на содержание в сумму арендной платы не входят.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор обязан:

- 4.1.1. Своевременно оплачивать арендную плату за арендуемое помещение на условиях и в сроки согласно п.3

4.1.2. Устранять материальный ущерб, причиненный помещению в результате его действий (бездействия).

4.1.3. Не производить без согласия Арендодателя работы по улучшению и перепланировке арендуемого помещения.

4.1.4. Содержать Помещение в надлежащем санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, соблюдать правила технической и пожарной безопасности, санитарно-гигиенические нормы.

4.1.5. Нести возникающие в связи с эксплуатацией арендованного Помещения расходы, в том числе производить текущий ремонт.

4.1.6. Беспрепятственно допускать представителей Арендодателя в арендуемое помещение в целях контроля за состоянием, надлежащим содержанием и использованием помещений. В арендуемое помещение, представитель Арендодателя допускается в присутствии представителя Арендатора.

4.1.7. По истечении срока действия договора аренды или в случае его досрочного расторжения передать арендуемые помещения Арендодателю в том состоянии, в котором они были получены, с учетом нормального износа по акту приемки-передачи в срок 5 дней с момента прекращения договорных отношений.

4.1.8. Арендатор самостоятельно обеспечивает охрану Помещения, заключая напрямую договор охраны Помещения.

4.1.9. Арендатор в случае необходимости заключает напрямую договор на оказание телекоммуникационных услуг и услуг интернета. Отношения между поставщиком телекоммуникационных услуг и Арендатором не регулируются настоящим договором.

4.1.10. За свой счет производить необходимые мероприятия по содержанию и обслуживанию арендуемого Помещения. В том числе, Арендатор должен обеспечивать уборку Помещения, доставку мусора и отходов в места их складирования, согласованные с Арендодателем, а также поддерживать Помещение в аккуратном и исправном состоянии.

4.1.11. Исполнять предписания государственных органов, и осуществлять иные обязательные для исполнения действия в отношении Помещения или оборудования в нем, вынесенные как в адрес Арендатора, так и Арендодателя, включая уплату штрафов.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. Преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок при надлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств.

4.2.2. Беспрепятственно занимать и непрерывно использовать Помещение на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. С согласия Арендодателя производить за свой счет перепланировку и переоборудование Помещения. Производить отдельные и неотделимые улучшения Помещения исключительно для собственных нужд. Арендодатель не будет являться заказчиком работ по производству неотделимых улучшений, а их стоимость не подлежит возмещению в случае прекращения действия настоящего Договора.

4.2.4. Оформить внешний вид Помещения, включая отделку, рекламные вывески и оформление фасада Помещения, в соответствии со своими стандартами и требованиями нормативных актов Российской Федерации и г. Москвы. По истечении срока аренды, а также при досрочном прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязуется не позднее дня возврата Помещений Арендатору за свой счет демонтировать элементы оформления и рекламы.

4.2.5. Сдавать помещение в субаренду.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

4.3.2. Произвести инвентаризацию сдаваемого в аренду имущества;

4.3.3. Обеспечивать беспрепятственное и непрерывное использование Помещения в рамках Договора, а также не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого Помещения.

4.3.4. Принимать на рассмотрение и согласование предложения Арендатора об улучшениях арендуемых помещений, их перепланировке и ремонту.

4.4. Арендодатель имеет право:

4.4.1. Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора, контролировать своевременность перечисления арендной платы и исполнение Арендатором иных предусмотренных договором обязательств.

4.4.2. На возмещение убытков, причиненных действиями или бездействием Арендатора, повлекшими повреждение или уничтожение переданных в аренду помещений, а также иных убытков, возникших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств.

4.4.3. На одностороннее досрочное расторжение Договора в случаях, предусмотренных Договором и законом. О досрочном расторжении Арендодатель обязан сообщить Арендатору в письменном виде за 1 (один) месяц до расторжения настоящего договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При просрочке внесения арендной платы, предусмотренных настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени 0,1% от суммы платежа за каждый день просрочки.

5.2. Споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются путём переговоров, а при невозможности прийти к согласию передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРОДЛЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть изменен или расторгнут письменными Дополнительными соглашениями сторон.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформленные в надлежащем порядке, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

- при использовании арендных прав в качестве вклада в другое юридическое лицо или предмета залога;
- при перedelке или перепланировке Арендатором помещения без предварительного письменного согласия Арендодателя;
- если Арендатор не внес арендной платы согласно п. 3.1. договора в течении 2 (двух) месяцев аренды помещения;

6.4. Если за один месяц до истечения срока аренды ни одна из сторон не заявит другой стороне письменный отказ от продления договора, договор автоматически продляется на прежних условиях. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив другую сторону за один месяц.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Действие настоящего договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имуществом по настоящему договору (в соответствии с Актом приема-передачи).

7.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель:
ООО «МП «Приоритет»

Юридический адрес: 115583, г. Москва, ул. Воронежская, д.3
Почтовый адрес: 115583, г. Москва, ул. Воронежская, д.3
ИНН- 7737128615; КПП- 772401001
Р/с: 40702810238060114763 в Московский банк Сбербанка России (ОАО) г. Москва
К/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225

Арендатор:
ООО «ДИРКОМЭКО»

Юридический адрес: 115583, г. Москва, ул. Воронежская, д.3
ОГРН 1167746456536
ИНН 7724364044
КПП 772401001
Р/с № 40702810200000019641
АО «Райффайзенбанк» г. Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Конкурсный управляющий
ООО «МП «Приоритет»



Сорокин А.П.

Генеральный директор
ООО «ДИРКОМЭКО»



Крючкова И.И.

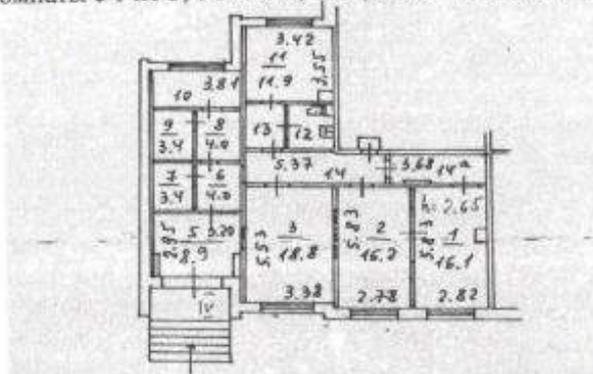
Акт
приема-передачи Помещения
 по Договору аренды нежилого помещения № 1
 от «22» февраля 2019 года

г. Москва

«22» февраля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Муниципальное предприятие «Приоритет», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице конкурсного управляющего Сорокина А.П., действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 19.02.2019 года по делу № А40-171991/2016-66-231, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ДИРКОМЭКО»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Крючковой И.И., действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Воронежская, дом 3, площадью 112,1 кв.м., этаж 1, помещение IV – комнаты с 1 по 3, с 5 по 14, 14а (далее – помещение).



2. Помещение осмотрено Сторонами. Помещение находится в состоянии, оговоренном Сторонами при подписании Договора, пригодном для его использования и эксплуатации.

3. Техническое состояние вышеуказанного нежилого помещения на момент его передачи характеризуется следующим:

- состояние стен – удовлетворяющее обе стороны;
- состояние потолков – удовлетворяющее обе стороны;
- состояние полов – удовлетворяющее обе стороны.

Системы жизнедеятельности Помещения находятся в состоянии, пригодном к эксплуатации.

4. Арендатор ознакомлен с правилами эксплуатации Помещения.

5. Арендатор не имеет претензий по состоянию передаваемого Помещения. Арендатору переданы ключи от Помещения.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
 Конкурсный управляющий
 ООО «МП «Приоритет»

Сорокин А.П.

М. П.

АРЕНДАТОР:
 Генеральный директор
 ООО «ДИРКОМЭКО»



Крючкова И.И.

М. П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 26.04.2019

№ 00-00-4001/5087/2019-12662

На основании запроса от 14.04.2019, поступившего на рассмотрение 15.04.2019, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ПРИОРИТЕТ", ИНН: 7737128615, ОГРН: 1027737002512, дата гос.регистрации: 09.12.2002; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Воронежская, д 3, кв 14А, по состоянию на 19.02.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:05:0011009:14761
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Воронежская, д.3
	Площадь:	112, 1 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.02.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/001/2015-534/4
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) с Департаментом городского имущества города Москвы от 06.10.2014 №59-884
дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Поручить Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с момента получения настоящего постановления не проводить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Воронежская, д.3, кад.№

	77:05:0011009:14761, помещение, назначение: нежилое, площадь 112, 1 кв.м
номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/023/2015-206/1
1.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Воронежская, д.3, кад.№ 77:05:0011009:14761, помещение, назначение: нежилое, площадь 112, 1 кв.м
номер государственной регистрации:	77:05:0011009:14761-77/015/2017-2
1.3.3. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений в отношении имущества. Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве запретить проводить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества: г.Москва, ул.Воронежская, д.3, кад.№ 77:05:0011009:14761, помещение, назначение: нежилое, площадь 112, 1 кв.м
номер государственной регистрации:	77:05:0011009:14761-77/015/2017-6
1.3.4. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Воронежская, д.3, кад.№ 77:05:0011009:14761, помещение, назначение: нежилое, площадь 112, 1 кв.м
номер государственной регистрации:	77:05:0011009:14761-77/012/2018-14
1.3.5. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Воронежская, д.3, кад.№ 77:05:0011009:14761, помещение, назначение: нежилое, площадь 112, 1 кв.м
номер государственной регистрации:	77:05:0011009:14761-77/012/2018-13
1.3.6. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Воронежская, д.3, кад.№ 77:05:0011009:14761, весь объект
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/001/2015-535/1
2. Получатель выписки:	Сорокин Александр Петрович



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Грачев Павел Александрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4616 № 121152, выдан 05.02.2016г.
МП №2 ОУФМС России по Московской области по Солнечногорскому муниципальному району
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 08 » октября 2010г., регистрационный № 006909

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 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 07 » апреля 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0020792 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004543-1

« 13 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Грачеву Павлу Александровичу

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

от « 13 » марта 20 18 г. № 53

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » марта 20 21 г.

РОСГОССТРАХ



www.RGS.ru
0530 БИЛАЙН, МЕГАФОН, МТС
ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ

ДОГОВОР (ПО.ИС) №6/19/134/правила/936
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«17» апреля 2019 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя руководителя Блока корпоративного страхования Кузнецова Вадима Сергеевича, действующего на основании Доверенности № 1378-Д от 18.07.2018г., с одной стороны, и Грачев Павел Александрович, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования» на основании Заявления Страхователя от «16» апреля 2019 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.3. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
- 3.4. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие несоразмерной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1 Договора страхования;	300 000,00 руб.
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	30 300 000,00 руб.

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю;	30 000 000,00 руб.
--	--------------------

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

10 500,00 (Десять тысяч пятьсот и 00/100) руб.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» мая 2019 г. по 24.00 часа «30» апреля 2020 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее «01» мая 2019 г.

9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «16» апреля 2019 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- o Возобновление договора №17/18-134/804

Условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

ПАО СК «Росгосстрах»
Юридический адрес: 140002, РФ, Московская обл., г. Люберцы,
ул. Парковая, д.3
Адрес для корреспонденции: 121059, г. Москва,
ул. Киевская, д.7
р/с 4070181090000000187 в ПАО «РГС Банк»
г. Москва БИК 044525174
к/с 30101810945250000174
ИНН 7707067683. КПП 50/09/50001



Кузнецов В.С.

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Грачев Павел Александрович
Адрес: 141552, Московская обл.,
Солнечногорский р-он, пос. Ржавки, дом 14, кв.82
Тел: (495) 626-88-37.
Паспортные данные: 46 16 № 121152, выдан: МП
ОУФМС России по Московской области по
Солнечногорскому Муниципальному району,
05.02.2016 г.

Грачев П.А.

Уведомление (телефонное) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☎ **8 (800) 200 99 77**

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:
Коган Борис Вячеславович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4514 № 976253, выдан 24.12.2014г.
Отделением УФМС России по гор. Москве по району Академический
(город, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«26» мая 2010г., регистрационный № 006617
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 29.07.1998г.

Выдано «06» августа 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

0025404 *

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 009745-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Когану Борису Вячеславовичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

ООО «Фирма «Омега»

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

Ренессанс страхование		ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА	
Номер:	№ 001PIL-450872/2019		
СТРАХОВЩИК:	АО «Группа Ренессанс Страхование» Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22, этаж 4, пом XIII Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Коган Борис Вячеславович паспорт: 45 14 № 976253, выдан 24 декабря 2014 года, ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ АКАДЕМИЧЕСКИЙ, № подл. 770-114 адрес регистрации: Москва, Новочеремушкинская ул, дом № 8, кв.70		
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	с «01» мая 2019 г. по «30» апреля 2020 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.		
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «01» мая 2015 года		
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование» №001 от «12» сентября 2018 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.		
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.		
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.2.1 Правил страхования		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием: 1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю; 2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.		
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	3.000.000,00 (Три миллиона) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	3.600,00 (Три тысячи шестьсот) рублей. Страховая премия подлежит оплате АО «РОСЭКО» единовременным платежом в срок до «01» мая 2019года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «23» апреля 2019 года.		
СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование»	СТРАХОВАТЕЛЬ: Коган Борис Вячеславович		
От Страховщика: (Карпова Н.А., на основании доверенности № 9019/17 от 04.02.2019г.)			

РОСГОССТРАХ



www.RGS.ru
0530 БИДЛИН, МЕГАФОН, МТС,
ЭВОНКО, БЕСПЛАТНЫЙ

**ДОГОВОР (Полис)
№ 49/18/165/804**

Россия, г. Москва

09 октября 2018 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователей от 09 октября 2018 г. (далее по тексту именуемого «Заявление»), «Правил страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые))» № 165 от 23 декабря 2010 г. (в редакции, утвержденной 27 февраля 2014 г.), далее по тексту именуемых «Правила страхования № 165». Настоящий Полис является Договором страхования, Правила страхования № 165 прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

СТРАХОВЩИК:

Публичное акционерное общество Страховая Компания «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

Расч. счёт: 40701 810 9 0000 0000 187 в ПАО «РГС Банк»

Корр. счёт: 30101 810 9 4525 0000 174, БИК: 044525174

Адрес для корреспонденции: 119991, Российская Федерация, г. Москва – 59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Омега»

Место нахождения: 115682, г. Москва, ул. Шипиловская, дом 64, корп. 1, офис 147

ИНН: 7711052560, ОГРН: 1027739878671

р/с 40702810000000001286 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва

к/с 30101810200000000700, БИК 044525700

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Проведение оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности согласно условиям договоров на проведение оценки, заключаемым между Страхователем и заказчиками Страхователя.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

Начало: 23 октября 2018 г.

Окончание: 22 октября 2019 г.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: 23 октября 2017 г.

РАСШИРЕННЫЙ ПЕРИОД: с 23.10.2019 г. по 22.10.2021 г.

СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:

Общая страховая сумма по Полису составляет 100 000 000,00 рублей.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

Не установлена

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального

ООО «Фирма «Омега»

115230, г. Москва, Каширское шоссе, дом 19, корп.1, ЭТ/ПОМ 2/2-А21/1, тел. (495) 626-88-37

закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является предъявление Страхователю требования о возмещении убытков, причиненных третьим лицам вследствие ошибки и/или упущения, допущенной Страхователем в ходе осуществления Застрахованной деятельности, повлекшей причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при условии, что:

- требование (требования) о возмещении причиненных убытков было впервые предъявлено в течение срока страхования либо - не позднее окончания расширенного периода, указанного в договоре страхования;
- ошибка (упущение) Страхователя, в связи с которой предъявлено требование, была совершена не ранее ретроактивной даты, указанной в договоре страхования
- Датой ошибки (упущения) считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, датой оценки), то есть, дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки,
- у Страхователя наступила в силу закона обязанность возместить убытки, причиненные третьим лицам, в связи с ошибкой (упущением) Страхователя.

Требование считается впервые предъявленным, независимо от сроков совершения последующих юридических процедур, связанных с возмещением ущерба, в момент, когда Страхователем, либо Страховщиком впервые получено письменное извещение о предъявлении получившему такое извещение требования (в расчет принимается более ранний момент времени). В целях определения момента наступления страхового случая требование, предъявленное в течение расширенного периода, считается предъявленным в последний день срока действия договора страхования.

Событие может считаться страховым случаем только при соблюдении всех условий Правил страхования № 165 и договора страхования в отношении событий, являющихся страховым случаем.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

Страховая премия по Полису составляет **52 380,00 (Пятьдесят две тысячи триста восемьдесят и 00/100)рублей** и подлежит уплате Страхователем

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 26 190 руб. 00 коп., подлежит уплате до «23» октября 2018 г.
- второй платеж в размере 26 190 руб. 00 коп., подлежит уплате до «06» апреля 2019 г.

Все расчёты по настоящему Полису производятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях и обстоятельствах, которые могли бы явиться основанием для предъявления требования о возмещении вреда, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем обстоятельств, подтверждающих причинение вреда третьим лицам; предъявление требований о возмещении вреда; уведомление о намерении предъявить такие требования.
2. Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами страхования № 165 и действующим законодательством РФ. В случае расхождений между положениями, указанными в настоящем Полисе, и положениями Правил страхования № 165 преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.
3. Помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165, не могут считаться страховым случаем по настоящему Полису события, вызванные ошибкой и/или упущением лица, не являющегося штатным сотрудником Страхователя.
4. В случае если убыток является возмещаемым по настоящему договору и также является возмещаемым по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится сверх сумм страховых выплат, осуществленных или подлежащих осуществлению по соответствующему договору страхования ответственности оценщика.
В целях настоящего договора под оценщиком понимается физическое лицо, соответствующее требованиям к оценщикам, установленным законодательством Российской Федерации и состоящее со Страхователем в трудовых отношениях.
5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта

оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда):

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СУЩЕСТВЕННО ВЛЯЮЩИЕ НА СТЕПЕНЬ СТРАХОВОГО РИСКА:

Существенно влияющими на степень риска, застрахованного по настоящему Полису, считаются следующие обстоятельства (помимо обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования № 165):

1. Изменение наименования, адреса места нахождения, адреса для корреспонденции, организационно-правовой формы Страхователя;
2. Увеличение количества оценщиков Страхователя, при котором общее количество оценщиков - сотрудников Страхователя превышает 4 (четыре) человека;
3. Изменение перечня оказываемых Страхователем услуг;
4. Превышение размера начисленной Страхователем выручки за срок страхования сверх суммы 22 000 000 (двадцати двух миллионов рублей) рублей;
5. Наем Страхователем на работу оценщика с профессиональным стажем менее 3 (трех) лет по профилю занимаемой у Страхователя должности;
6. Наем Страхователем на работу оценщика, в отношении действий которого ранее предъявлялись претензии третьими лицами о возмещении вреда, вызванного его ошибками / упущениями;
7. Получение Страхователем предписаний контролирующих органов.

ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Возобновление Договора (Полиса) № 54/17/165/936 от 09 октября 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования ответственности лиц, оказывающих профессиональные услуги (типовые (единые)) № 165.
2. Заявление Страхователя от 09 октября 2018 г.

Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие с условиями страхования и получение Правил.

ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Первый заместитель руководителя Блока
Корпоративного Страхования

м.п. _____ Д.Е. Гилорыбов



СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Фирма «Омега»

Руководитель

м.п. _____ Л.Ю. Желтухин



Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – сотрудников Страхователя) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения Договора страхования.

м.п. _____ Л.Ю. Желтухин



Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено
в Единый Диспетчерский Центр ПАО СК «Росгосстрах»:

8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)