

ООО "Альянс – Инвест"

115054, г. Москва, Озерковская наб., д.48-50, стр. 1,
Тел./факс: +7 (499) 746-93-55, info@alians-invest.ru

Экз. № 1

"УТВЕРЖДАЮ"

Генеральный директор

И.Л. Симонова

Дата составления отчета
"15" декабря 2017 г.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № А-171123/1

**нежилого помещения площадью 178 кв. м,
расположенного в административном здании по адресу:
г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I**

по состоянию на 23.11.2017

ЗАКАЗЧИК: КБ "Метрополь" ООО

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Альянс-Инвест"

Москва, 2017

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	3
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ, А ТАКЖЕ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	7
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
5.1. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	9
5.2. ОПИСАНИЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
5.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
5.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
6. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
6.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ПОЛИТИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ	12
6.2. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2018 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2019 И 2020 ГОДОВ	15
6.3. ОБЗОР РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ ФОРМАТА STREET-RETAIL Г. МОСКВЫ.....	17
6.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	20
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	23
8.2. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	24
8.3. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	24
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	25
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	26
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	30
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	43
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	44
ПРИЛОЖЕНИЕ	45

1. Основные факты и выводы

Оценка проведена на основании Договора на проведение оценки № 2017- 4596/1 от 23.11.2017.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является нежилое помещение площадью 178 кв. м (кадастровый номер: 77:01:0006005:3029), расположенное в подвале административного здания (кадастровый номер: 77:01:0006005:1049) по адресу: г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I.

Объект оценки принадлежит на праве собственности КБ "Метрополь" ООО (ИНН: 7706005050, ОГРН: 1027739572740, дата присвоения: 19.11.2002).

Балансовая стоимость объекта оценки составляет 78 910 118 рублей.

Полное описание объекта оценки на основе представленных документов приведено в разделе 5 Отчета.

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

Таблица 1

Показатель	Значение
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	18 100 000
Доходный подход	14 400 000

В процессе оценки Оценщик обоснованно отказался от использования затратного подхода (см. раздел 9.1 настоящего Отчета).

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23.11.2017 составляет 16 250 000 (Шестнадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей НДС не облагается¹.**

Генеральный директор,
Оценщик I категории

Оценщик



И.А. Симонова

Р.И. Синдицкий

¹ п. 15 ст. 146 "Объект налогообложения" Налогового кодекса РФ: "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)".

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения

1. В рамках данной работы нами не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, мы лишь воспользовались информацией, предоставленной нам Заказчиком.
2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.
3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика оценки, Исполнителя и на Оценщика.
5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.
6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
7. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель и Оценщик сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
8. Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.
9. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом оценки.
10. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.
11. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и Оценщика и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Исполнителя и Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

12. От нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
13. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
14. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
15. Мы не несем ответственности за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
16. При проведении оценки мы предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На нас не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.
17. 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 в Отчете, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.
18. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами в момент подготовки Отчета.
19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией отчуждения имущества по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
20. В рамках настоящей оценки в промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст Отчета отражает результаты расчетов с округлениями. Из-за этого возможны расхождения между отдельными величинами, рассчитанными Оценщиком, и результатами расчетов на основании текста Отчета. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

2. Задание на оценку

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Информация
1	Объект оценки	Нежилое помещение
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение общей площадью 178 кв. м (кадастровый номер: 77:01:0006005:3029), расположенное в подвале административного здания (кадастровый номер: 77:01:0006005:1049) по адресу: г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I.
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1.3.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
3	Правообладатель объекта оценки	КБ "Метрополь" ООО (ИНН: 7706005050, ОГРН: 1027739572740, дата присвоения: 19.11.2002)
2	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость
6	Дата оценки	23 ноября 2017 года
7	Срок проведения оценки	23 ноября 2017 г. – 15 декабря 2017 г.
8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке) ²

² Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения приведены в разделе 1.4. Отчета

3. Сведения о Заказчике, Исполнителе и об Оценщиках

Таблица 3. Информация о Заказчике

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Коммерческий банк "Метрополь" Общество с ограниченной ответственностью
Краткое наименование	КБ «Метрополь» ООО
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1027739572740, дата присвоения: 19.11.2002
Местонахождение	119049, г. Москва, ул. Донская, д. 7, стр. 3

Таблица 4. Информация об Оценщиках, Исполнителе

Оценщики	
Оценщик I категории Симонова Ирина Леонидовна	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации "Межрегиональный союз оценщиков" (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, оф. 606), Свидетельство №1043 от 06.02.2013. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № б/н от 29.09.2017.
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322676 от 15.10.2001, выданный Институтом профессиональной оценки по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о страховании	Полис № 022-073-000472/16 от 01.11.2016 действует с 01.11.2016 по 06.02.2018, выдан ООО "Абсолют Страхование". Страховая сумма составляет 7 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001
Место нахождения	Москва, Волгоградский проспект, д. 116/10, корп. 1
Почтовый адрес	109443, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 116/10, корп. 1
Адрес эл. почты	info@aliens-invest.ru
Номер контактного телефона	8 (499) 746-9355
Оценщик Синдицкий Роман Игоревич	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации "Межрегиональный союз оценщиков" (344002, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф. 606), Свидетельство №1271 от 06.07.2015. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № б/н от 29.09.2017.
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом КТ № 11102 ФГОБУ ВПО "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации" от 30.06.2013, Экономист по специальности "Финансы и кредит", специализация "Оценка собственности"
Сведения о страховании	Полис № 022-073-000473/16 от 01.11.2016 действует с 01.11.2016 по 16.06.2018, выдан ООО "Абсолют Страхование". Страховая сумма составляет 300 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015
Место нахождения	Москва, Волгоградский проспект, д. 116/10, корп. 1
Почтовый адрес	109443, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 116/10, корп. 1
Адрес эл. почты	info@aliens-invest.ru
Номер контактного телефона	8 (499) 746-9355
Исполнитель	
Полное наименование юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель)	Общество с ограниченной ответственностью "Альянс-Инвест"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Исполнителя	1047796144219, присвоен 09.03.2004
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	115054, г. Москва, Озерковская наб., д.48-50, стр. 1
Сведения о страховании	Полис № 022-073-001398/17, срок действия с 15.11.2017 по 14.11.2018, выдан ООО "Абсолют Страхование". Страховая сумма составляет 10 000 000 рублей
Основание для проведения оценки	№ 2017-4596/1 от 23.11.2017
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщики не имеют вещных или обязательных прав вне договора. Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором, страховщиком оценщика.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО"), утвержденные Наблюдательным советом ассоциации "МСО" (Протокол № 19 от 11.07.2016).

Стандарты и правила оценочной деятельности ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО") применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

5. Описание объекта оценки

Объектом оценки является нежилое помещение площадью 178 кв. м (кадастровый номер: 77:01:0006005:3029), расположенное в подвале административного здания (кадастровый номер: 77:01:0006005:1049) по адресу: г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I.

Объект оценки принадлежит на праве собственности КБ "Метрополь" ООО (ИНН: 7706005050, ОГРН: 1027739572740, дата присвоения: 19.11.2002).

Балансовая стоимость объекта оценки составляет 78 910 118 рублей.

Представленная Заказчиком документация, а также результаты осмотра позволили полностью идентифицировать объект оценки.

5.1. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.09.2017;
2. Справка о балансовой стоимости № 221/17 от 12.12.2017.

5.2. Описание правового статуса объекта оценки

Характеристика правового статуса объекта оценки с указанием правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 5

Тип объекта	Помещение
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	77:01:0006005:3029
Адрес	г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I
Функциональное назначение	Нежилое
Общая площадь, кв. м	178
Правообладатель	КБ "Метрополь" ООО (ИНН: 7706005050, ОГРН: 1027739572740, дата присвоения: 19.11.2002)
Вид права	Собственность
Номер и дата государственной регистрации	77:01:0006005:3029-77/012/2017-1 от 01.09.2017
Ограничение (обременение) прав	Не зарегистрировано

5.3. Описание месторасположения объекта оценки

Донская улица расположена в районе Якиманка Центрального административного округа города Москвы. Проходит от пр-да Апакова до ул. Орджоникидзе. Общая протяженность улицы – 2,3 км.

Ближайшая станция метро Октябрьская (кольцевая) - 9 мин. пешком (720 м), Шаболовская - 10 мин. пешком (830 м).

Окружающая застройка представлена преимущественно объектами коммерческого и жилого назначения.

Местоположение объекта оценки представлено на рисунках ниже.

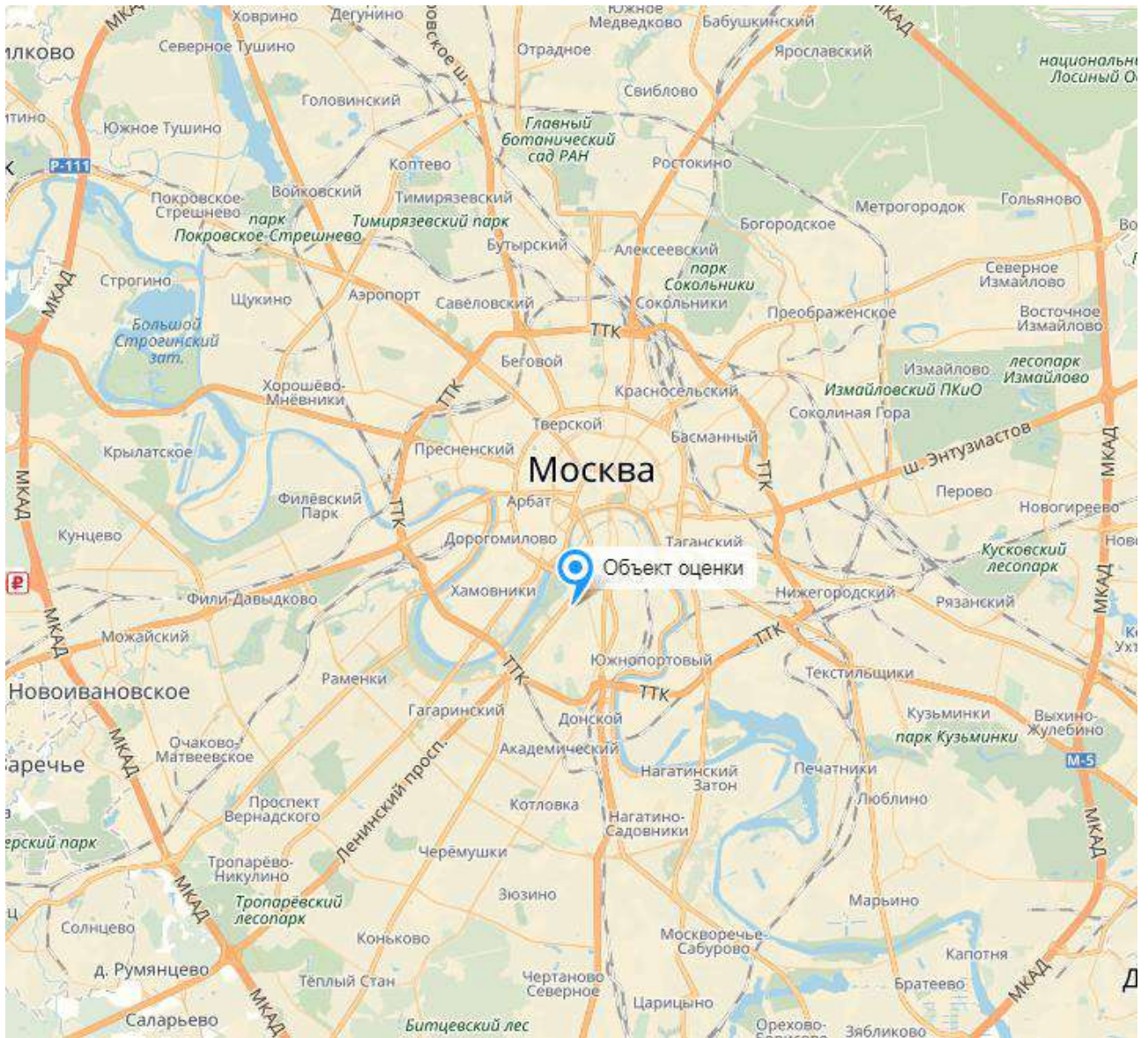


Рисунок 1

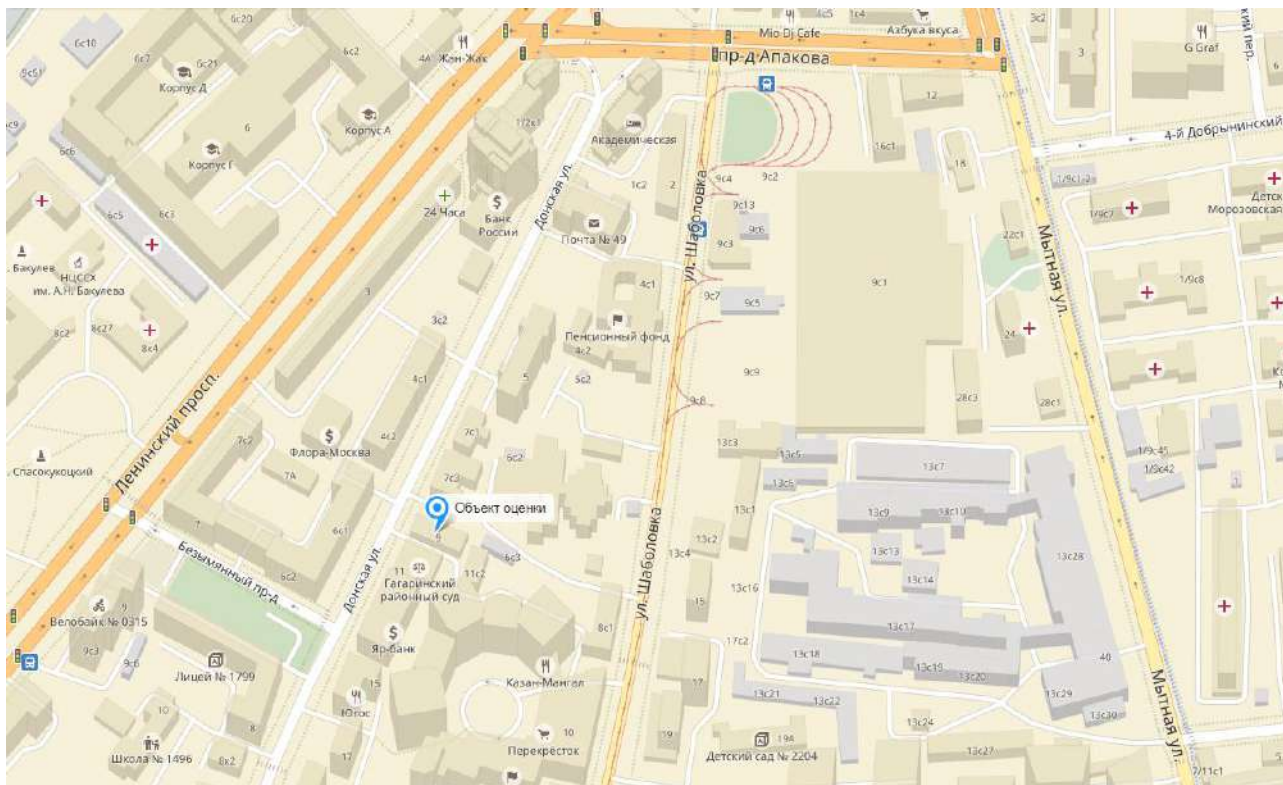


Рисунок 2

5.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 6

Характеристика объекта оценки	Описание
Адрес	г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I
Достижимость метро	ст. м. Октябрьская (кольцевая) - 9 мин. пешком, Шаболовская - 10 мин. пешком
Тип	помещение
Функциональное назначение	нежилое
Текущее использование	не используется (ранее использовалось в качестве отделения банка)
Состояние	рабочее
Общая площадь объекта оценки, кв. м	178
Этаж расположения	подвал
Наличие отдельного входа	да
Доступ к объекту	объект оценки расположен на огороженной территории
Характеристика здания	
Общая площадь здания, кв. м	810
Год постройки	1917
Тип здания	административное
Этажность здания	подвал, 1-2
Памятник архитектуры	нет

6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки

Исходя из фактического и рассматриваемого наиболее эффективного использования объекта оценки в настоящем отчете приведен обзор ситуации на рынке коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения) г. Москвы с учетом влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

6.1. Социально-экономическая и политическая обстановка в стране³

Таблица 7. Инфляционные показатели

Наименование показателя	ноя.17	окт.17	сен.17	авг.17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	3	3,3	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	-0,1	-0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0	-0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,6	2	2,6	4,6	14	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	-0,7	-1,8	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0	-0,3	-0,6	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,8	3,1	3,4	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	4,2	4,1	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,1	-0,2	0,1	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	2,8	3	6	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Инфляция за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,7	2,9	3	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В ноябре годовая инфляция продолжила снижение. По итогам месяца годовая инфляция замедлилась до 2,5% г/г с 2,7% г/г в октябре, что оказалось несколько ниже ожиданий Минэкономразвития России.

В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность темп роста цен сохранился практически на уровне предыдущего месяца (0,1% м/м SA в ноябре и октябре). При этом динамика цен на основные компоненты потребительской корзины была разнонаправленной. Так, в сегменте продовольственных товаров с поправкой на сезонность наблюдалась дефляция после околонулевого роста цен в октябре. Снижение цен отмечалось и на плодоовощную продукцию, и на другие продовольственные товары, что объясняется высоким уровнем как отечественного производства, так и запасов на фоне высоких показателей урожая.

³ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/556bcf65-9acd-4828-8ac4-a6e6c49ca116/november_2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=556bcf65-9acd-4828-8ac4-a6e6c49ca116;
http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4-0,5% м/м (инфляция за годовой период – 2,5-2,6% г/г), что подтверждается недельной статистикой (0,1% за период с начала месяца по 4 декабря).

Рост ВВП в III кв. 2017 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во II кв. 2017, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В III кв. 2017, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во II кв. 2017 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в III кв. 2017 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в III кв. 2017 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во II кв. 2017. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в III кв. 2017 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во II кв. 2017.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% sa в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами

распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

В сентябре–октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Таблица 8. Основные показатели развития экономики

Наименование показателя	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Показатели производственной активности								
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,4	5,5	5,3	5,6	5,2	7,6	6,6	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3	4,6	1,5	1,8	0,3	3,4	3,8	0,7
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	0	1,4	0,9	1,5	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,3	-	-0,1	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-0,1	2,3	-0,1	2,9	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0	-	-1,7	-0,8	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,1	0,4	1,1	0,7	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	0,5	0,4	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	-2,1	0,2	-0,1	0,3	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	-0,1	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,4	-1	-3,7	-3,6	-3,4	1	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0	0,8	-	-	-
Показатели рынка труда								
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3	4,3	3,2	4,4	2,4	3,4	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,4	-	1	0,8	-	-	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7	7,1	6,7	7,5	5,8	7,7	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,8	-	1,1	0,6	-	-	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-1,3	-0,7	-0,3	-0,3	-2,6	-0,2	-5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1	-	1,3	-1,3	-	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года с иска. валюты, недвижимости	-0,5	-1,5	-0,5	-0,1	-0,2	-1,9	1,8	-4,9
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,3	-1	-0,6	-1,1	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76	76,2	-	76,2	75,9	-	-	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0	-0,8	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	-	72,1	71,9	-	-	-
Общая численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-5,9	-5,5	-5	-6,1	-8,9	-6	-0,5
млн. чел. (SA)	4	3,9	-	4	4	-	-	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,6	65,3	65,5	65,3	65,3	65,6	65,7
Уровень безработицы								
в % к рабочей силе /SA	5,3/5,2	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	4,9/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-
<i>Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России</i>								
Показатели потребительской активности								
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	3	2	3,1	1,9	1	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,2	-	0,4	0,3	-	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	3,1	1,9	3,7	1,7	-0,4	-3	-5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,5	-	1,1	0,5	-	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	3	2,3	2,7	2,1	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0	-	0,4	0,1	-	-	-
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,2	0,1	-0,8	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0	-	0,3	-0,4	-	-	-
Показатели инвестиционной активности								
Инвестиции в основной капитал								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,1	-	-	6,3	2,3	-0,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,5	-	-	1,6	2,2	-
Строительство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-3,1	0	0,1	0,6	-2,6	-4,5	-2,2

Наименование показателя	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,9	0,4	-0,2	0,1	0,2	-1,3	-
Производство инвестиционных товаров ⁴								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	6,2	4,3	3,2	3,2	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,8	-1,2	0,9	-1,6	5,2	-0,1	-
Импорт инвестиционных товаров ⁵								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	37,8	58,5	34,5	39,6	7,8	5,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	3	4,7	12,1	12,1	9,7	-
Грузообороты инвестиционных товаров ⁶								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-2,1	-10,4	-9,8	-10,7	-6,4	-3,2	5,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,9	-5,9	-2,3	-0,6	-2,9	8,3	-
Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России								
Показатели банковского сектора								
Ключевая ставка (на конец периода)								
	8,25	8,5	8,5	8,5	9	9	9,8	10
Процентные ставки, % годовых								
по рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13
по рублевым ипотечным жилищным кредитам	-	-	-	-	10,6	11,3	11,8	12,5
по рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, г/г %*	1,9	-0,5	1,4	2,3	1	-0,1	-2,7	0
жилищные кредиты, г/г, %*	-	11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13
потребительские кредиты, г/г %*	-	0,9	4,8	5,9	4,8	1	-3	-9,4
кредиты организациям, г/г, %*	-0,9	-2,4	-1	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи ипотечных рублевых кредитов, % г/г	-	25,6	41,2	45	39,3	32,5	3,2	29,9
* с исключением валютной переоценки								
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России								

6.2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов⁷

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов – базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового

⁴ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

⁵ Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

⁶ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

⁷ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63

уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров – выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста.

Таблица 9. Основные показатели прогноза

Наименование показателя	2016 г. отчет	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
Цены на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель					
базовый	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
целевой	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
консервативный	41,7	49,9	36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
целевой	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
консервативный	5,4	3,2	4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
целевой	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
консервативный	-0,2	2,1	0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-0,9	4,1	4,7	5,6	5,7
целевой	-0,9	4,1	5,7	6,7	8,6
консервативный	-0,9	4,1	-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %					
базовый	1,3	2,1	2,5	2,5	2,5
целевой	1,3	2,1	2,7	2,9	3,2
консервативный	1,3	2,1	1,3	1,5	1,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-5,1	1,3	2,3	1,1	1,2
целевой	-5,1	1,3	2,4	1,4	1,7
консервативный	-5,1	1,3	1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
базовый	0,8	3,2	4,1	1,3	1,5
целевой	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
консервативный	0,8	3,2	3,2	0,2	0,8

Наименование показателя	2016 г. отчет	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-4,6	1,2	2,9	2,7	2,5
целевой	-4,6	1,2	3,0	3,1	3,3
консервативный	-4,6	1,2	1,7	1,1	1,5
Экспорт товаров, млрд., долларов США					
базовый	281,8	336,9	324,9	324,2	332,4
целевой	281,8	336,9	331,5	343,4	362,2
консервативный	281,8	336,9	295,7	289,0	291,5
Импорт товаров, млрд., долларов США					
базовый	291,6	227,8	234,8	248,0	241,0
целевой	291,6	227,8	237,8	248,0	261,0
консервативный	291,6	227,8	219,3	219,0	216,7

6.3. Обзор рынка помещений формата street-retail г. Москвы⁸

Продажа

В сентябре 2017 года экспонировалось 93 объекта общей площадью 25 тыс. кв. м и общей стоимостью 8,6 млрд. руб. По сравнению с сентябрем их количество выросло на 21%, а общая площадь – на 20%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 100%, а по общей площади – снизился на 171% и составил 12 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 7% и составила 837 559 руб./кв. м, что произошло, в частности, за счет выхода на рынок дешевого объекта на ул. Сретенка (400 кв. м, 275 000 руб./кв. м), а также за счет сокращения на 4% цен по помещениям, которые продаются уже не первый месяц.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 81 объект общей площадью 22 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с сентябрем на 14% по количеству и на 12% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям увеличилась на 9% и составила 274 828 руб./кв. м. Рост цены произошел, в том числе в связи с уходом с рынка крупного недорогого помещения на ул. Горчакова (1 213 кв. м, 103 000 руб./кв. м) и на ул. Краснодонской (350 кв. м, 85 700 руб./кв. м). В то время как цены по давно экспонируемым помещениям выросли всего на 2%.

Таблица 10. Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	12	2 418	2,89	0,24	837 559
К сентябрю 2017	100%	152%	+170,09%	33%	-7%
К октябрю 2016	100%	28%	+39,61%	-29%	-8%

Таблица 11. Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	81	6 160	22,41	0,28	274 828
К сентябрю 2017	14%	22%	+11,6%	0%	9%
К октябрю 2016	69%	84%	+66,49%	0%	10

⁸Обзор рынка помещений формата street-retail выполнен по материалам компании RRG:
<http://rrg.ru/analytic/review/sale-october-2017>, <http://rrg.ru/analytic/review/rent-october-2017>

Аренда

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в октябре 2017 г. по количеству снизился на 9%, а по общей площади - на 7%. Всего экспонировался 252 объекта площадью 56 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 240 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству не изменился, а по общей площади снизился на 18%. Средняя ставка аренды снизилась на 19% и составила 58 020 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды было вызвано уходом с рынка таких дорогих объектов как на Сытинском пер. (81 кв. м, 103 700 руб./кв. м/год), Смоленском бульваре (173 кв. м, 104 700 руб./кв. м/год) и ул. Б.Дмитровка (357 кв. м, 100 980 руб./кв. м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству сократился на 9%, а по общей площади - на 6%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 2% и составила 32 508 руб./кв. м/год.

Таблица 12. Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	12	98	2,332	0,194	58 020
К сентябрю 2017	0%	-40%	-18%	-18%	-19%
К октябрю 2016	-37%	-48%	-28%	13%	-25%

Таблица 13. Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, руб./кв. м/год
Значение	240	1 571	53,52	0,223	32 508
К сентябрю 2017	-9%	-4%	-6%	4%	-2%
К октябрю 2016	9%	16%	3%	-5%	4%

Структура рынка street-retail периферийных районов Москвы практически не изменилась: лидирующим по занимаемому объему площадей по-прежнему остается профиль «продукты» (14%). Помещения, расположенные в спальнях районах мегаполиса, в первую очередь пользуются спросом у операторов, работающих в ценовых сегментах «средний» и «ниже среднего», поэтому здесь в основном открываются сетевые операторы с монопродуктовыми концепциями (специализация на мясной, рыбной, молочной продукции) или дискаунтеры. Среди торговых профилей, занимающих значительную долю площадей на улицах периферийных районов Москвы, можно указать «товары для дома», «общественное питание» и «развлечения/ спорт/ хобби». Доля вакантных площадей составляет 10%.⁹

⁹ <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/1177/documents/ru/-i-2017-4892.pdf>

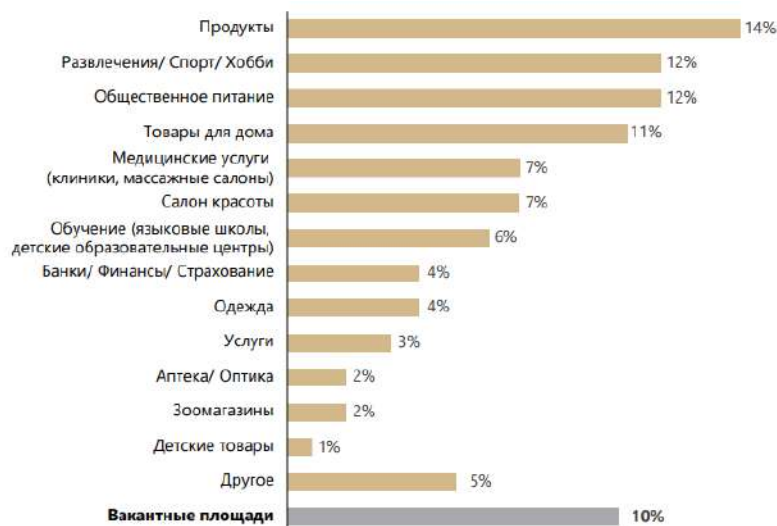


Рисунок 3. Торговые кластеры спальных районов. Структура по профилю арендаторов (площадь объектов)

Оценщиком был проведен мониторинг предложений помещений свободного назначения в районе расположения объекта оценки. Данные представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица 14. Продажа

№ п/п	Местоположение	Ст. метро	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	г. Москва, Шухова ул., д. 10	Шаболовская	180	22 000 000	122 222	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_180_m2_m_shabolovskaya_v_zhilom_1045819112
2	г. Москва, ул. Мытная, д. 27	Тульская	252	27 500 000	109 127	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_252_m_evroremont_833007905
3	г. Москва, 2-ой Павловский пер., д. 26	Тульская	280	42 000 000	150 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_280_m_954972398
4	г. Москва, ул. Донская, д. 8	Октябрьская	50	10 000 000	200 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_m_1167839908
5	г. Москва, ул. Лестева, д. 13	Шаболовская	53	8 150 000	153 774	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_53_m2_m_shabolovskaya_v_zhilom_dome_954691878
6	г. Москва, ул. Шухова, д. 5	Шаболовская	176	18 500 000	105 114	https://www.cian.ru/sale/commercial/163928270/
7	г. Москва, ул. Шухова, д. 5	Шаболовская	210	49 990 000	238 048	https://www.cian.ru/sale/commercial/155243825/
8	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 23	Шаболовская	341	65 000 000	190 616	https://www.cian.ru/sale/commercial/167725486/
9	г. Москва, Малая Тульская ул., д. 2/1, к. 5	Тульская	191	16 000 000	83 770	https://www.cian.ru/sale/commercial/154189970/
	Среднее значение				150 297	

Таблица 15. Аренда

№ п/п	Местоположение	Ст. метро	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка из предложения, руб./мес.	Арендная ставка из предложения, руб./кв. м/год	Источник информации
1	г. Москва, ул. Донская, д. 13	Шаболовская	338	619 667	22 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_338_m_961164694
2	г. Москва, ул. Мытная, д. 52	Шаболовская	150	89 000	7 120	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_1145914536
3	г. Москва, ул. Шаболовка	Шаболовская	250	375 000	18 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1145914536

№ п/п	Местоположение	Ст. метро	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка из предложения, руб./мес.	Арендная ставка из предложения, руб./кв. м/год	Источник информации
						odnogo naznacheniya 250 m 117 9927397
4	г. Москва, ул. Татищева, д. 3	Шаболовская	273	364 000	16 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl.273_m2_pod_medtsentr_ofis_shourum_1173913348
5	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 6/9	Октябрьская	255	300 000	14 118	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_255_m_1180224446
6	г. Москва, ул. Мытная, д. 27	Тульская	130	175 000	16 154	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_130_m_252_529595065
7	г. Москва, ул. Люсиновская, д. 53, к. 2	Серпуховская	250	270 833	13 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1033124924
8	г. Москва, ул. Донская, д. 8	Октябрьская	50	60 000	14 400	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_m_1088927243
	Среднее значение				15 099	

6.5. Основные выводы

1. По итогам ноября месяца снижение годовой инфляции замедлилось до 2,5% г/г.
2. Рост ВВП в III кв. 2017 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во II кв. 2017.
3. Прогноз разработан в составе трех основных вариантов – базового, консервативного и целевого. Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.
4. Объем предложения объектов street-retail в пределах Садового Кольца в октябре по сравнению с сентябрем 2017 г. по количеству вырос на 100%, а по общей площади – снизился на 171%. Объем предложения за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 14%, а по общей площади на 12%.
5. Средневзвешенная цена по объектам street-retail в пределах Садового Кольца снизилась на 7% и составила 837 559 руб./кв. м. Средневзвешенная цена за пределами Садового Кольца увеличилась на 9% и составила 274 828 руб./кв. м, в то время как цены по давно экспонируемым помещениям выросли всего на 2%.
6. Объем предложения объектов street-retail в пределах Садового Кольца в октябре по сравнению с сентябрем 2017 г. по количеству не изменился, а по общей площади снизился на 18%. Объем предложения за пределами Садового Кольца по количеству сократился на 9%, а по общей площади - на 6%.
7. Средняя ставка аренды по объектам street-retail в пределах Садового Кольца снизилась на 19% и составила 58 020 руб./кв. м/год. Средняя арендная ставка за пределами Садового Кольца уменьшилась на 2% и составила 32 508 руб./кв. м/год.

8. Доля вакантных площадей составляет 10%.
9. Анализ предложений помещений свободного назначения показал следующие значения:

Таблица 16

Наименование	Среднее значение	Интервал цен, руб./ кв. м	
Продажа, руб./кв. м	150 297	83 770	238 048
Аренда, руб./кв. м/год	15 099	7 120	22 000

10. Основными факторами формирования цены для помещений свободного назначения являются: местоположение, удаленность от метро, площадь, этаж расположения, состояние, расположение относительно красной линии, тип объекта, доступ к объекту.

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Согласно п.п. 12-15 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости и позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Таким образом, имеются 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ: физическая возможность; экономическая оправданность; соответствие требованиям законодательства; финансовая осуществимость.

В соответствии с п. 17 ФСО № 7, "Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта".

Оцениваемый объект недвижимости является нежилым помещением – помещением свободного назначения (street-retail) общей площадью 178 кв. м, расположенным в подвальном этаже административного здания. Состояние оцениваемого помещения и здания, частью которого оно является, позволяют использовать объект оценки в качестве помещения свободного назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является использование в качестве помещения свободного назначения.

8. Описание процесса оценки объекта оценки

8.1. Методология процесса оценки

Для оценки рыночной стоимости имущества в соответствии с ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, используются три подхода:

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

8.2. Понятие рыночной стоимости

В соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.

8.3. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (п. 23, ФСО № 1):

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая сбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

9. Определение рыночной стоимости объекта оценки

9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Согласно п. 18-19 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

"Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки".

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) 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;

в) 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 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)".

Следует отметить, что цены на недвижимость в рассматриваемом сегменте рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локального местоположения, окружения, возможности приспособления под различные виды функционального использования. А так же, учитывая достаточное количество предложений для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, затратный подход не применялся.

9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Согласно п. 12 ФСО № 1: "Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами".

Согласно п. 22 ФСО № 7:

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

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель

ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости".

С учетом имеющийся на рынке информации нами был применен метод корректировок.

При корректировке цен единиц сравнения (объекты-аналоги) все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Оценщик может ориентироваться на цены предложений с применением необходимых корректировок. Возможность использовать именно цен предложений подтверждается приведенными выше положениями ФСО.

Оценщиком были изучены объекты, выставяемые на продажу до даты проведения оценки, среди которых были отобраны аналоги, обладающие близкими характеристиками с оцениваемым объектом. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов приведено на рисунке ниже.

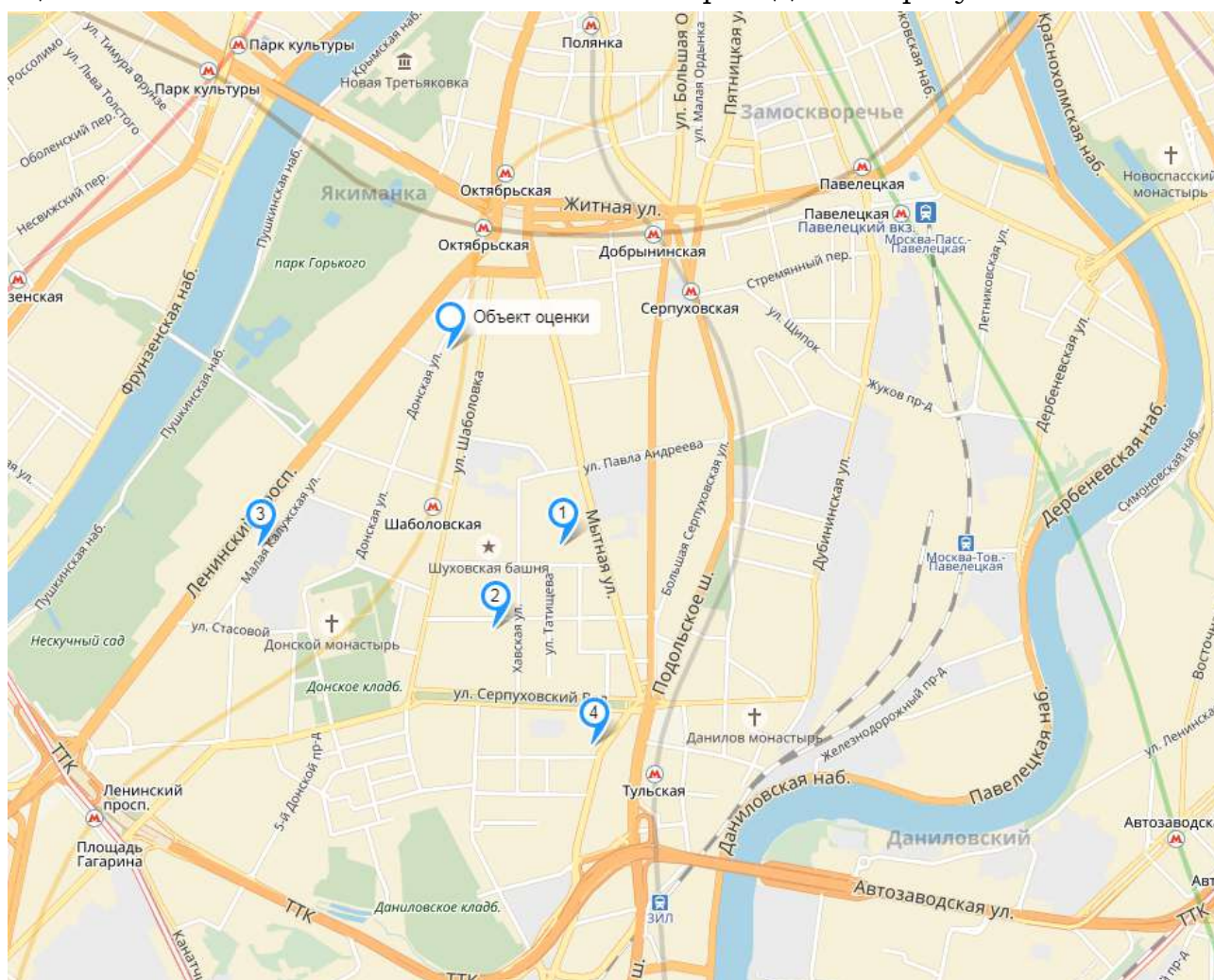


Рисунок 4

Для каждой скорректированной цены объектов сравнения присваивались равные веса.

Сравнительный анализ оцениваемого объекта и объектов-аналогов представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 17

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
23.11.2017	Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I	Местоположение	г. Москва, Шухова ул, д.10	г. Москва, ул. Лестева, д. 13	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 23	г. Москва, Малая Тульская ул., д. 2/1, к. 5
Октябрьская, Шаболовская	Ст. метро	Шаболовская	Шаболовская	Шаболовская	Тульская
9 мин. пешком	Удаленность от метро	10 мин. пешком	5 мин. пешком	11 мин. пешком	6 мин. пешком
ПСН	Тип объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
178	Общая площадь, кв. м	180	53	341	191
подвал	Этаж расположения	цоколь	1*	1	подвал**
рабочее	Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
имеется	Наличие отдельного входа	имеется	отсутствует	имеется	имеется
внутри квартала	Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	внутри квартала
имеется	Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
-	Цена предложения, руб.	22 000 000	8 150 000	65 000 000	16 000 000
-	Цена предложения, руб./кв. м	122 222	153 774	190 616	83 770
-	Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_180_m2_m.shabolovskaya_v_zhilom_1045819112	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_53_m2_m.shabolovskaya_v_zhilom_dome_954691878	https://www.cian.ru/sale/commercial/167725486/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154189970/

*Информация уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником/представителем собственника.

**В соответствии с кадастровым паспортом и фотоматериалам в публикации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен ниже.

Таблица 18

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения	руб./кв. м	122 222	153 774	190 616	83 770
Поправка на уторговывание	%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	руб.	-12 222	-15 377	-19 062	-8 377
Скорректированная цена	руб./кв. м	110 000	138 397	171 554	75 393
Поправка на дату предложения	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	110 000	138 397	171 554	75 393
Поправка на местоположение	%	0,00%	0,00%	0,00%	18,90%
	руб.	0	0	0	14 251
Скорректированная цена	руб./кв. м	110 000	138 397	171 554	89 644
Поправка на удаленность от метро	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	110 000	138 397	171 554	89 644
Поправка на площадь	%	0,14%	-6,90%	8,40%	0,88%
	руб.	153	-9 550	14 402	787
Скорректированная цена	руб./кв. м	110 153	128 847	185 956	90 431
Поправка на этаж расположения	%	-10,98%	-27,00%	-27,00%	0,00%
	руб.	-12 090	-34 789	-50 208	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	98 063	94 058	135 748	90 431
Поправка на состояние	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	98 063	94 058	135 748	90 431
Поправка на тип парковки	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	98 063	94 058	135 748	90 431
Поправка на тип объекта	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	98 063	94 058	135 748	90 431
Поправка на наличие отдельного входа	%	0,00%	17,65%	0,00%	0,00%
	руб.	0	16 598	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	98 063	110 656	135 748	90 431
Поправка на расположение относительно красной линии	%	0,00%	0,00%	-20,00%	0,00%
	руб.	0	0	-27 150	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	98 063	110 656	108 598	90 431
Суммарная корректировка	%	21,11%	61,55%	65,40%	29,78%
1/к	-	0,0474	0,0000	0,0153	0,0336
Веса аналогов	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Средневзвешенная цена	руб./кв. м	101 937			
Общая площадь объекта оценки	кв. м	178			
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	18 100 000			

Обоснование величины внесенных поправок приведено ниже (после проведения расчетов доходным подходом).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 18 100 000 рублей.

9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Согласно п. 15 ФСО № 1 "Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки".

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому 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.

Исходя из описания методов в рамках подхода, следует, что для получения адекватного и достоверного результата по расчетам рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом, необходимо:

1. устойчивое состояние внешней экономической среды, рынка недвижимости в районе расположения объекта оценки;
2. развитый рынок соответствующего типа недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, исходя из имеющейся на рынке информации, был применен метод

прямой капитализации, а для расчета рыночного уровня арендной платы был применен метод корректировок.

Оценщиком были изучены объекты, предлагаемые в аренду до даты проведения оценки, среди которых были отобраны аналоги, обладающие близкими характеристиками с оцениваемым объектом. Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов приведено на рисунке ниже.

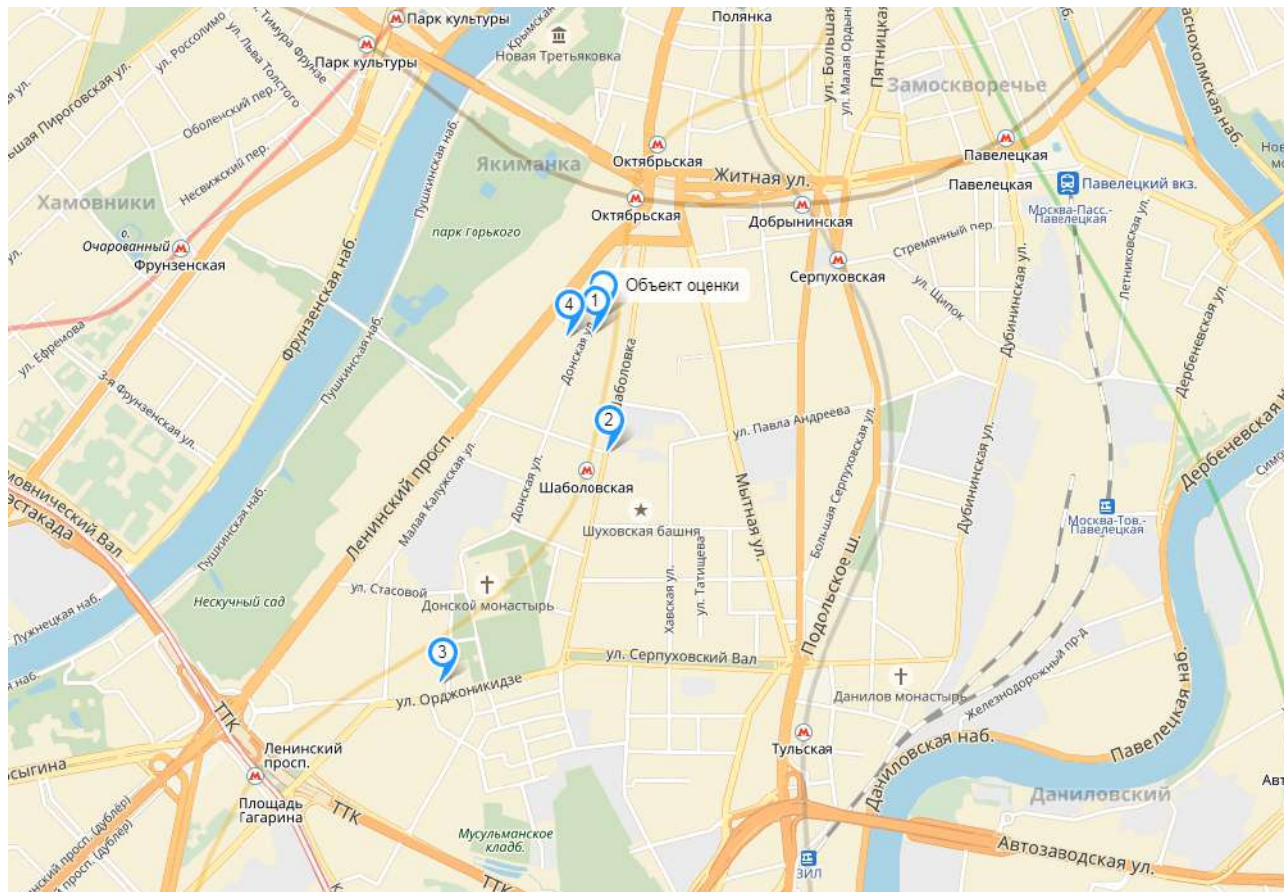


Рисунок 5 (Местоположение объекта-аналога № 2 указано ориентировочно)

Для каждой скорректированной арендной ставки объектов сравнения присваивались равные веса.

Сравнительный анализ оцениваемого объекта и аналогов представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 19

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
23.11.2017	Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I	Местоположение	г. Москва, ул. Донская, д. 13	г. Москва, ул. Шаболовка	г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 6/9	г. Москва, ул. Донская, д. 8
Октябрьская, Шаболовская	Ст. метро	Октябрьская, Шаболовская	Шаболовская	Шаболовская	Октябрьская, Шаболовская
9 мин. пешком	Удаленность от метро	10 мин. пешком	5 мин. пешком*	12 мин. пешком	9 мин. пешком
ПСН	Тип объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
административное	Тип здания	административное	административное	жилое	жилое
178	Арендопригодная площадь, кв. м	338	250	255	50
подвал	Этаж расположения	1	1	1 - 25 кв. м, подвал - 230 кв. м	цоколь
рабочее	Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
имеется	Наличие отдельного входа	имеется	имеется*	имеется	отсутствует
внутри квартала	Расположение относительно красной линии	первая линия	внутри квартала*	внутри квартала	внутри квартала
имеется	Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
-	Арендная ставка из предложения, руб./мес.	619 667	375 000	300 000	60 000
-	Арендная ставка из предложения, руб./кв. м/год	22 000	18 000	14 118	14 400
-	Состав арендной ставки из предложения	все включено	все включено	коммунальные платежи оплачиваются дополнительно	коммунальные платежи оплачиваются дополнительно*
-	Корректировка состава арендной ставки, %	-	-	20%	20%
-	Арендная ставка к расчету, руб./кв. м/год	22 000	18 000	16 941	17 280
-	Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_338_m_961164694	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1179927397	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_255_m_1180224446	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_m_1088927243

*Информация уточнена в ходе телефонных переговоров с собственником/представителем собственника.

Корректировка состава арендной ставки. Согласно независимым аналитическим данным¹⁰ отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке без учета коммунальных платежей составляет 1,2. Поскольку в предложениях объектов-аналогов № 3 и 4 указаны не полные ставки аренды, Оценщик скорректировал их на наличие коммунальных платежей.

¹⁰ "Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 265)

Расчет арендной ставки объекта оценки приведен в следующей таблице:

Таблица 20

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	руб./кв. м/год	22 000	18 000	16 941	17 280
Поправка на уторговывание	%	-4,90%	-4,90%	-4,90%	-4,90%
	руб.	-1 078	-882	-830	-847
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	20 922	17 118	16 111	16 433
Поправка на дату предложения	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	20 922	17 118	16 111	16 433
Поправка на местоположение	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	20 922	17 118	16 111	16 433
Поправка на удаленность от метро	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	20 922	17 118	16 111	16 433
Поправка на площадь	%	8,28%	4,30%	4,56%	-6,90%
	руб.	1 732	736	734	-1 134
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	22 654	17 854	16 845	15 299
Поправка на этаж расположения	%	-27,00%	-27,00%	-3,50%	-10,98%
	руб.	-6 117	-4 821	-589	-1 679
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	16 537	13 033	16 256	13 620
Поправка на состояние	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	16 537	13 033	16 256	13 620
Поправка на тип объекта	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	16 537	13 033	16 256	13 620
Поправка на наличие отдельного входа	%	0,00%	0,00%	0,00%	17,65%
	руб.	0	0	0	2 404
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	16 537	13 033	16 256	16 024
Поправка на расположение относительно красной линии	%	-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	-3 307	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м/год	13 230	13 033	16 256	16 024
Вес аналогов	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Средневзвешенная ставка аренды	руб./кв. м/год	14 636			

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на уторговывание. Показатель скидки на уторговывание был определен в размере среднего значения величины уторговывания доверительного интервала на активном рынке¹¹:

Таблица 21

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10%	5,9%	14,1%
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12%

Таким образом, поправка на уторговывание в рамках сравнительного подхода составила (-10%), в рамках доходного подхода – (-4,9%).

Поправка на дату предложения не вводилась, поскольку объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Поправка на местоположение была определена на основе соотношения цен на жилье в районах расположения рассматриваемых объектов. Данное допущение, на наш взгляд, в достаточной мере обосновано, так как привлекательность района в значительной степени определяется

¹¹ Справочник оценщика недвижимости-2017. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 274)

близостью к центрам деловой активности и ограниченностью предложений, которые также отражаются в ценах на жилье.

Наличие корреляции относительного изменения цен на жилую и коммерческую недвижимость в зависимости от ее местоположения подтверждается результатами независимых исследований рынков недвижимости, опубликованных в издании "Справочник оценщика недвижимости"¹².

Величина поправки рассчитывалась на основе ценового зонирования Москвы и ценовых рейтингов, согласно данным портала IRN.RU¹³.

Таблица 22. Поправка на местоположение в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Местоположение	г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I	г. Москва, Шухова ул, д.10	г. Москва, ул. Лестева, д. 13	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 23	г. Москва, Малая Тульская ул., д. 2/1, к. 5
Ст. метро	Октябрьская, Шаболовская	Шаболовская	Шаболовская	Шаболовская	Тульская, Шаболовская
Ценовой индекс	235 173	235 173	235 173	235 173	197 787
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	18,90%

Примечание: Ценовой индекс для объекта-аналога № 4 принят в размере среднего значения цен на жилье в районе метро Тульская и Шаболовская (Донского и Дниловского районов).

В рамках расчета рыночной величины арендной платы поправка на местоположение не требуется.

Поправка на удаленность от метро. Удаленность от метро является одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. Согласно независимым аналитическим данным¹⁴ при пешей доступности от метро в пределах 5-15 минут поправка на удаленность не вводится.

Поскольку все объекты-аналоги имеют пешую доступность от метро в пределах 5-15 минут, поправка не вводилась.

Поправка на площадь. В таблицах ниже приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношение цен и ставок аренды офисно-торговых объектов, различающихся по величине площади¹⁵:

Таблица 23. Удельная цена

Площадь, кв. м	Объекты-аналоги								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1 000	1 000-1 500	1 500-2 000	>2 000	
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1 000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1 000-1 500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1 500-2 000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2 000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

¹² "Справочник оценщика недвижимости-2014. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков" (стр.29, 36)

¹³ <http://www.irn.ru/news/115125.html>

¹⁴ <http://www.metinfo.ru/articles/41655.html>

¹⁵ "Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 184-186)

Таблица 24. Удельная арендная ставка

Площадь, кв. м	Объекты-аналоги								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1 000	1 000-1 500	1 500-2 000	>2 000	
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1 000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1 000-1 500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1 500-2 000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2 000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Учитывая, что оцениваемый объект и аналоги значительно отличаются по площади, считаем необходимым для последующих расчетов произвести анализ корректировки по данному признаку на основе результатов корреляционно-регрессионного анализа, отраженных в указанном выше источнике информации.

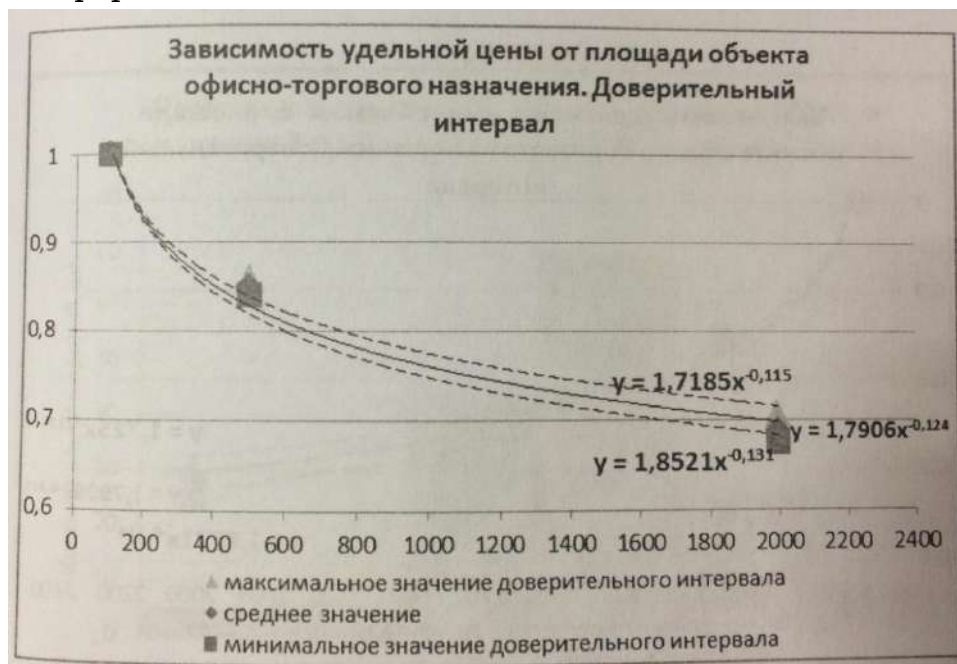


Рисунок 6. Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения

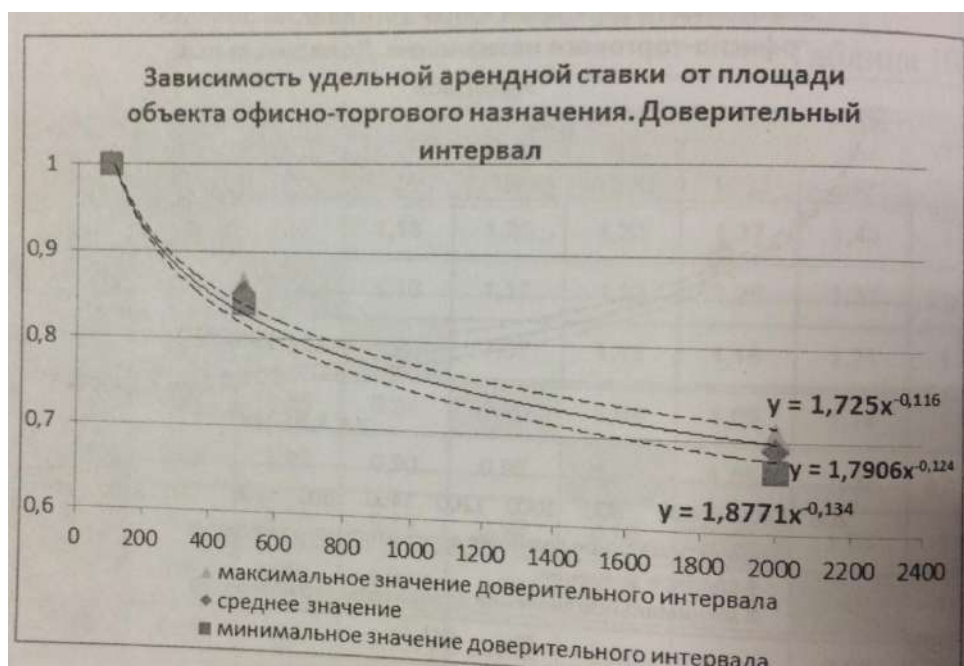


Рисунок 7. Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения

Учитывая, что оцениваемый объект и аналоги отличаются по площади, считаем необходимым для последующих расчетов произвести анализ корректировки по данному признаку на основе проведения корреляционно-регрессионного анализа.

Как видно из рисунков выше, зависимость удельной цены и ставки аренды офисно-торговых объектов от площади описывается следующей формулой:

$$y = 1,7906x^{-0,124}$$

Исходя из доступной аналитической информации, расчет коэффициента зависимости осуществлялся для площади не менее 100 кв. м и не более 2 000 кв. м. При этом, оценщик исходил из допущения, что разница в площади объектов менее 100 кв. м и свыше 2 000 кв. м не оказывает влияния на цену объекта.

Учитывая вышеизложенное, поправка на площадь для объектов-аналогов составит:

Таблица 25. Поправка на площадь в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь, кв. м	178	180	<100	341	191
Коэффициент	0,942	0,940	1,012	0,869	0,934
Корректировка, %	-	0,14%	-6,90%	8,40%	0,88%

Примечание: Коэффициент для площади менее 100 кв. м. рассчитывался как для 100 кв. м, поскольку линия тренда лежит в диапазоне от 100 до 2 000, что соответствует интервалу площадей 100 – 2 000 кв. м, а объект-аналог № 2 имеет площадь, превышающую нижнюю границу данного диапазона.

Таблица 26. Поправка на площадь в рамках доходного подхода

Наименование	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь, кв. м	178	338	250	255	<100
Коэффициент	0,942	0,870	0,903	0,901	1,012
Корректировка, %	-	8,28%	4,30%	4,56%	-6,90%

Примечание: Коэффициент для площади менее 100 кв. м. рассчитывался как для 100 кв. м, поскольку линия тренда лежит в диапазоне от 100 до 2 000, что соответствует интервалу площадей 100 – 2 000 кв. м, а объект-аналог № 4 имеет площадь, превышающую нижнюю границу данного диапазона.

Поправка на этаж расположения вводилась на основе приведенной ниже аналитической информации¹⁶:

Таблица 27

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

¹⁶ "Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 217)

Расчет поправки приведен в таблицах ниже:

Таблица 28. Поправка на этаж расположения в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Стоимостной коэффициент	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Этаж/Этажность	подвал	-	цоколь	1	1	подвал
Подвал	100,00%	0,73	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Цоколь	0,00%	0,82	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 этаж	0,00%	1	0,00%	100,00%	100,00%	0,00%
Выше 1-го	0,00%	0,86	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимостной коэффициент	0,730	-	0,820	1,000	1,000	0,730
Корректировка, %	-	-	-10,98%	-27,00%	-27,00%	0,00%

Таблица 29. Поправка на этаж расположения в рамках доходного подхода

Наименование	Объект оценки	Стоимостной коэффициент	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Этаж расположения	подвал	-	1	1	1 - 25 кв. м, подвал - 230 кв. м	цоколь
Подвал	100,00%	0,73	0,00%	0,00%	90,20%	0,00%
Цоколь	0,00%	0,82	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
1 этаж	0,00%	1	100,00%	100,00%	9,80%	0,00%
Выше 1-го	0,00%	0,86	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимостной коэффициент	0,730	-	1,000	1,000	0,756	0,820
Корректировка, %	-	-	-27,00%	-27,00%	-3,50%	-10,98%

Поправка на состояние не вводилась, поскольку объекты-аналоги и объект оценки имеют сопоставимое состояние.

Поправка на тип объекта не вводилась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения.

Поправка на наличие отдельного входа вводилась согласно независимым аналитическим данным¹⁷, представленным в таблице ниже:

Таблица 30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Таким образом, поправка на наличие отдельного входа составит:

Таблица 31. Поправка на наличие отдельного входа в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	отсутствует	имеется	имеется
Коэффициент	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	17,65%	0,00%	0,00%

Таблица 32. Поправка на наличие отдельного входа в рамках доходного подхода

Наименование	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется	отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	17,65%

Поправка на расположение относительно красной линии вводилась согласно независимым аналитическим данным¹⁸, представленным в таблице ниже:

¹⁷ "Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 213)

¹⁸ "Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 158)

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Расчет поправки приведен в таблицах ниже:

Таблица 34. Поправка на расположение относительно красной линии в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	внутри квартала
Коэффициент	0,80	0,80	0,80	1,00	0,80
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-20,00%	0,00%

Таблица 35. Поправка на расположение относительно красной линии в рамках доходного подхода

Наименование	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Коэффициент	0,80	1,00	0,80	0,80	0,80
Корректировка, %	-	-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо использовать следующие параметры: потери от неполной загрузки арендуемых помещений, операционные расходы, ставка капитализации.

Потери от неполной загрузки арендуемых помещений. Согласно выводам Раздела 6 Отчета доля вакантных площадей для помещений свободного назначения составляет 10%. Таким образом, потери от недозагрузки приняты в размере 10%.

Другим количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора арендных платежей), 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.

По сложившейся практике арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), поэтому коэффициент сбора арендных платежей принимается равным 1,0.

Операционные расходы – это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания.

Операционные расходы включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, уборку, организацию системы безопасности, вывоз

мусора, обслуживание прилегающей территории, кейтеринг, услуги ресепшн и т.д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Кроме того, если оплата коммунальных услуг не осуществляется по факту, то она может быть включена в общий пакет операционных расходов.

Согласно информационно-аналитическому бюллетеню рынка недвижимости¹⁹ операционные расходы по состоянию на III квартал 2017 г. для бизнес-центров Москвы и ближнего Подмосковья составляют:

Таблица 36

Наименование	Бизнес-центры
Операционные расходы, руб./кв. м/год (без учета НДС)	2 700 - 7 000
Среднее значение	6 000

Поскольку объектом оценки является помещение свободного назначения, расположенное в административном здании расходы на содержание объекта приняты в размере среднего значения нижней границы и среднего значения. Таким образом, операционные расходы, принятые к расчету, составили 4 455 руб./кв. м/год (с учетом НДС).

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость текущей стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации:

$$ТС = ЧОД / СК, \text{ где:}$$

ТС – текущая стоимость;

СК – ставка капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Согласно независимым аналитическим данным²⁰ ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости Москвы составляет 10,8%. Поскольку объект оценки расположен в административном здании, к расчету принята ставка капитализации в размере 10,8%.

Схема расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведена в таблице ниже.

Таблица 37

Наименование	Схема расчета
Арендопригодная площадь объекта оценки, кв. м	см. описание объекта
Ставка арендной платы, с учетом ОР и НДС, руб./кв. м/год	см. расчеты выше
Потенциальный валовой доход, руб./год	(стр.1)*(стр.2)
Потери от недозагрузки, %	см. обоснование выше
Потери от недозагрузки, руб./год	(стр.3)*(стр.4)
Действительный валовой доход, руб./год	(стр.3)-(стр.5)
Операционные расходы, руб./кв. м/год	см. обоснование выше
Операционные расходы, руб./год	(стр.7*стр.1)
Чистый операционный доход, руб./год	(стр.6)-(стр.8)
Коэффициент капитализации	см. обоснование выше
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	(стр.9)/(стр.10)

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом, согласно описанному выше алгоритму, представлен в следующей таблице:

¹⁹ R-way № 271 октябрь 2017 (стр. 51)

²⁰ http://www.arendator.ru/articles/155943-obzor_rynka_investicij_moskvy_2_kv_2017_g/

Таблица 38

Наименование	Результат
Арендопригодная площадь, кв. м	178
Ставка аренды для объекта оценки, руб./кв. м/год	14 636
Потенциальный валовый доход, руб./год	2 605 208
Потери от недозагрузки, %	10,0%
Потери от недозагрузки, руб./год	260 521
Действительный валовый доход, руб./год	2 344 687
Операционные расходы, руб./кв. м/год	4 455
Операционные расходы, руб./год	792 901
Чистый операционный доход, руб./год	1 551 786
Ставка капитализации, %	10,80%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС (округленно)	14 400 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составляет 14 400 000 (Четырнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей.

10. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки

В результате примененных подходов были получены следующие величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из примененных подходов:

Таблица 39

Показатель	Значение
Заатратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	18 100 000
Доходный подход	14 400 000

Для выведения итоговых величин стоимости объекта оценки используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

Следует отметить, что разница между результатами, полученными в сравнительном и доходном подходах не превышает 20%. Такая разница является допустимой для участия полученных результатов обоих подходов в расчете итоговой величины рыночной стоимости оцениваемых помещений.

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев.

1. *Адекватность подходов.* Рынок продажи коммерческой недвижимости развит на достаточном уровне, что делает возможным нахождение необходимой информации для выделения аналогичных предложений. Это дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках сравнительного подхода, вполне адекватными.

Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Рынок аренды коммерческой недвижимости так же развит в достаточной степени. Это дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках доходного подхода, также адекватными.

Таким образом, с точки зрения адекватности у сравнительного и доходного подходов должны быть одинаковые веса.

2. *Достоверность подходов.* При расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками, ссылки на которые приводятся в данном отчете.

Поэтому по критерию достоверности сравнительному и доходному подходам необходимо также присвоить одинаковые веса.

Таким образом, в случае применения двух подходов к оценке результату каждого из примененных подходов присваиваются равные весовые коэффициенты – 0,5. Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 40

Подход к оценке	Результат оценки, руб.	Вес	Взвешенное значение, руб.
Сравнительный	18 100 000	0,5	9 050 000
Доходный	14 400 000	0,5	7 200 000
Итого			16 250 000

Руководствуясь п. 30 ФСО № 7, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Данный диапазон был рассчитан исходя из +/- 20% разброса цены от полученной рыночной стоимости. Данный диапазон продиктован ст. 40 "Налогового кодекса РФ":

"1. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

2. Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях:

...при отклонении более чем на 20% процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени".

Таким образом, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, составляют:

Таблица 41

Наименование объекта	Границы интервала рыночной стоимости, руб.	
	min	max
Нежилое помещение площадью 178 кв. м (кадастровый номер: 77:01:0006005:3029), расположенное в подвале этаже административного здания (кадастровый номер: 77:01:0006005:1049) по адресу: г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I	13 000 000	19 500 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет **16 250 000 (Шестнадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей НДС не облагается²¹.**

²¹ п. 15 ст. 146 "Объект налогообложения" Налогового кодекса РФ: "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)".

ООО "Альянс – Инвест"

115054, г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 1,
Тел./факс: +7 (499) 746-93-55, info@aliants-invest.ru

Заключение

В соответствии с Договором на проведение оценки № 2017- 4596/1 от 23.11.2017, специалисты ООО "Альянс-Инвест" провели работы по определению рыночной стоимости нежилого помещения площадью 178 кв. м (кадастровый номер: 77:01:0006005:3029), расположенного в подвале административного здания (кадастровый номер: 77:01:0006005:1049) по адресу: г. Москва, ул. Донская, д. 9, пом. I.

Объект оценки принадлежит на праве собственности КБ "Метрополь" ООО (ИНН: 7706005050, ОГРН: 1027739572740, дата присвоения: 19.11.2002).

Оценка проведена для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, по состоянию на 23.11.2017.

Оценка указанного имущества произведена на основании предоставленных сведений об объекте оценки, а также дополнительных исследований и расчетов.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все указанные в нем допущения и ограничения.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ и на основании положений Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611, а также стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО"), утвержденных Наблюдательным советом Ассоциации "МСО" (Протокол № 19 от 11.07.2016).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 23.11.2017 составляет 16 250 000 (Шестнадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей НДС не облагается²².**

Генеральный директор,
Оценщик I категории

Оценщик



И.А. Симонова

Р.И. Синдицкий

²² п. 15 ст. 146 "Объект налогообложения" Налогового кодекса РФ: "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)".

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р (в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 года № 2314-р).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО"), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации "МСО" (Протокол от 11.07.2016 № 19).
8. Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
9. Оценка объектов 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.
10. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учеб. и практ. Пособие. Под ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. - М.: Дело, 1998.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. - 442 с.
13. Данные из сети Интернет, ссылки на которые приведены в Отчете.

Приложение

ФОТО





Документы Заказчика

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1	Раздела 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
<small>(все объекты недвижимости)</small>			
01.09.2017		77:01:006005:3029	
Кадастровый номер:			

Номер кадастрового квартала:	77:01:006005
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1
Адрес:	119049 Москва, р-н Якиманка, ул. Донская, д. 9, пом. I
Площадь, м²:	178.0
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	3745404.80
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:006005:1049
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Коммерческий банк "Метрополь" Общество с ограниченной ответственностью

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ

Строков Р. Ю.

М.П.

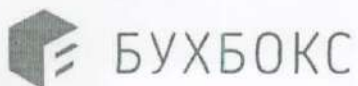
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 2
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № <u>01.09.2017</u>	Всего листов раздела <u>4</u>
Всего разделов: <u>3</u>	
Всего листов выписки: <u>3</u>	
Кадастровый номер: <u>77:01:0006005:3029</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Коммерческий банк "Метрополь" Общество с ограниченной ответственностью, ИНН: 7706005050, ОГРН: 1027739572740
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0006005:3029-77/012/2017-1 от 01.09.2017
3. Документы-основания:	3.1. Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы от 27.03.1996 №А-0017387, выдавший орган: Комитет по управлению имуществом Москвы
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ _____ (полное наименование должности) _____ (инициалы, фамилия) _____





Представителю конкурсного управляющего
КБ «Метрополь» (ООО)
Д.Н. Баклицкому

Исх. № 220/17
« 12 12 2017 г.

Уважаемый Денис Николаевич!

Нежилое помещение, находящееся по адресу: 119049 г. Москва, ул. Донская, д.9, помещение 1 (площадь 178 кв. м, кадастровый номер 77:01:0006005:3029) принадлежит на праве собственности КБ «Метрополь» ООО. Балансовая стоимость помещения составляет 78 910 118 (Семьдесят восемь миллионов девятьсот десять тысяч сто восемнадцать рублей).

Заместитель
генерального директора

А.Н. Несинова

исп. Гурова Т.
тел: (499) 290-42-69

Объекты сравнения, использованные в анализе рынка Продажа

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_180_m2_m_shabolovskaya_v_zhilom_1045819112

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_180_m2_m_shabolovskaya_v_zhilom_1045819112. The listing title is "Продажа ПСН пл. 180 м2 м. Шаболовская в жилом" with a price of 22 000 000 ₽. A main image shows a staircase in a modern building. To the right of the image are contact details: phone number 8 495 369-67-24, a "Написать сообщение" button, and the name of the agency "Алекс Недвижимость". Below the image, the area is listed as "Площадь: 180 м²" and the address as "Москва, Шухова ул, д.10". A map shows the location near Shabolovskaya station. A sidebar on the right contains a description of the agency and a small advertisement for a 60 m² apartment. At the bottom, there is a detailed text description of the lot and contact information for the agent, Sergey Vyacheslavovich.

Продажа ПСН пл. 180 м2 м. Шаболовская в жилом 22 000 000 ₽

№ 1045819112, размещено 4 декабря в 22:56 • 1377 (+7)

8 495 369-67-24

Написать сообщение

Алекс Недвижимость
На Avito с января 2013
Агентство

Контактное лицо
Сергей Вячеславович

Адрес
Москва, Шухова ул, д.10

Площадь: 180 м²

Адрес: Москва, Шухова ул, д.10
Шаболовская (600 м) м. Тульская (1 км) м. Серпуховская (1.2 км)
Скрыть карту

Лот №12605 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения свободного назначения (ПСН) пл. 180 м2 м. Шаболовская в жилом доме в ЮАО.

Продается площадь свободного назначения 180 м2 с офисным ремонтом, в цоколе, 2-я отдельный входа. Сплит системы, парковка. Готов к работе. Стоимость 22 000 000 рублей. Без комиссии.

Конт. лицо: Сергей Вячеславович, доб. 225, ЛОТ №12605

Двухкомнатная квартира 60 м² с панорамным балконом для молодой семьи с детьми за 3,7 млн ₽
Покупка без накоплений! используйте материнский капитал как первоначальный взнос.

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_180_m2_m_shabolovskaya_v_zhilo...

Сервисы | Публичная кадастр: | Новости рынка | Анализ рынка недви: | Индекс цен произве: | Результат запроса | Другие закладки

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения | Назад | Следующее —

☆ Продажа ПСН пл. 180 м2 м. Шаболовская в жилом

№ 1045319112, размещено 4 декабря в 22:56 | 1369 (+5)

22 000 000 ₽

8 495 369-67-24

Написать сообщение

Статистика просмотров

с 29 ноября по 12 декабря

Дата подачи объявления: 6 июня 2017

1 369 просмотров

Дата	Просмотров
29	10
30	5
01	10
02	10
03	8
04	12
05	35
06	18
07	12
08	10
09	8
10	15
11	15
12	5

Лот №12605 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения свободного назначения (ПСН) пл. 180 м2 м. Шаболовская в жилом доме в ЮАО.

Продается площадь свободного назначения 180 м2 с офисным ремонтом, в цоколе, 2-а отдельных входа. Сплит системы, парковка. Готов к работе. Стоимость 22 000 000 рублей. Без комиссии.

Конт. лицо: Сергей Вячеславович, доб. 225, ЛОТ №12605

3113 объявлений агентства

Почкаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_252_m_evromont_833007905

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The main title is "Помещение свободного назначения, 252 м² евроремонт" (Commercial space, 252 m², European renovation) with a price of 27,500,000 RUB. The listing includes a large photo of the interior, a grid of smaller photos, a floor plan, and a map of the location in Moscow. The seller is Vadim, who has been on Avito since September 2010. The address is Moscow, Mytnaya 27. The listing also features several advertisements for other properties and a mortgage offer.

Помещение свободного назначения, 252 м² евроремонт
№ 833007905, размещено 11 декабря в 11:49 4105 (+5)

27 500 000 ₽

8 903 799-73-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Вадим
На Avito с сентября 2010
Продавец

15 объявлений пользователя

Адрес
Москва, ул Мытная 27

Площадь: 252 м²

Адрес: Москва, ул Мытная 27
м. Тульская (800 м) м. Шаболовская (800 м) м. Серпуховская (1.3 км)
Скрыть карту

Квартира 41 м² с отделкой за 2,7 млн ₽
Квартал «Шолохово»
Дмитровское шоссе, 16 км от МКАД
Проспект диллеров на sholokovo.ru

ЖК "На Ленинском проспекте, квартал 36А"
Флэтэко САЙТ


Ипотека от 6,45%
Ипотека от Тинькофф Банка

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhim...

Сервисы Публичная кадастро Новости рынка Анализ рынка недви Другие закладки

Помещение свободного назначения, 252 м.кв. 27 500 000 ₽ Вадим 8 903 799-73-77 Написать сообщение

Адрес: Москва, ул Мытная 27
 м Тульская (800 м) м Шаболовская (800 м) м Серпуховская (1.3 км)
 Скрыть карту



Продам полностью готовое, с хорошим ремонтом, помещение свободного назначения - 252 м.кв. 4 больших зала - 49 кв.м, 43, 46, 36 кв.м, рецепция, 4 туалета, 2 душа, раздевалка, кондиционеры, вентиляция, видеонаблюдение, пожарная сигнализация. Диммируемый европейский свет. Удобное месторасположение. Два свободных входа с ул. Мытная и со двора. Помещение готово к эксплуатации по всем параметрам! 10 минут пешком от м.Тульская или м.Шаболовская. Удобный подъезд. Круглосуточный доступ. Цокольный этаж жилого дома. Окна расположены в приямках. Хорошо под образовательный, учебный, спортивный или развивающий центр для детей и взрослых, офис, магазин, спортзал. Беспроводной интернет. Подходит для детей/семей. Легко добираться на автомобиле. Подъезд с ул. Лусиновская и с ул. Мытная. Много парковочных мест. Продаёт собственник, физлицо, более 3-х лет в собственности. Помощь агентств и риэлтеров не требуется. В настоящее время в помещении есть арендаторы.









ЖК "На Ленинском проспекте, квартал 36А"
 Флагшток САЙТ

Ипотека от 6,45%
 Ипотека от Тинькофф Банка. Рассмотрение по одному документу.
 Тинькофф Банк САЙТ

Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Instagram Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

 Продам помещени... Лусиновская, 72 М. Тульская 27 838 000 ₽	 Помещение у м.Ту... Россия, Москва, Хо... М. Тульская 130 050 000 ₽	 Продам помещени... Серпуховский Вал,... М. Тульская 11 675 000 ₽	 Продам помещени... Серпуховский Вал,... М. Тульская 60 578 000 ₽
			

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_252_m_evr...

Сервисы | Публичная кадастр: | Новости рынка | Анализ рынка недви... | Индекс цен произв... | Результат запроса | Другие закладки

Все объявления в Москве | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Права | Помещение свободного назначения | Назад | Следующая

Помещение свободного назначения, 252 м² евроремонт

№ 003007905, рыночная цена в 11 430 000 руб. (4200 руб/м²)

27 500 000 ₽

8 903 799-73-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рядом
на Авто с сентября 2010
Прозрачно

13 объявлений по запросу

Аватар

Статистика просмотров

с 29 ноября по 12 декабря

Дата подачи объявления: 6 сентября 2016

4 097 просмотров

Площадь: 252 м²

Права полностью готовы, с хорошим ремонтом, помещение свободного назначения, 252 м.кв. 4 Большая зала, 45 кв.м, 43 / 46, 36 кв.м, рецепция, 4 туалета, 2 душа, раздевалка, кондиционеры, вентиляция, видеонаблюдение, пожарная сигнализация, диммируемый европейский свет, удобное месторасположение. Две свободные кладовки с ул. Мятная и со двора. Помещение готово к эксплуатации по всем параметрам! 10 минут пешком от м. Тульская или м. Щаболовская. Удобный подъезд. Круглосуточный доступ. Цокольный этаж жилого дома. Окна расположены в прямых. Хорошо под образовательный, учебный, спортивный или развивающий центр для детей и взрослых, офис, магазин, спортзал. Беспроводной интернет. Подходит для детей/женей. Легко добраться на автомобиле. Подъезд с ул. Досмоульская и с ул. Мятная. Много парковочных мест. Продаёт собственник, физлицо, более 3-х лет в собственности. Помощь агента и риэлтеров не требуется. В настоящее время в помещении есть арендаторы.

Пожалуйста

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_280_m_954972398

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proda.... The listing title is "Продам помещение свободного назначения, 280 м²" (Commercial property for sale, 280 m²) with a price of 42,000,000 RUB. The listing ID is № 954972398, posted on November 13 at 20:50, with 1783 views. A photo of the building entrance shows a sign for "САЛОН КРАСОТЫ" (Beauty Salon). The contact number is 8 499 678-08-30. The agent is "Бульварное кольцо" (Bulvarnoye Koltso), an agency active since January 2012, located at Moscow, 2nd Pavlovskiy Pereulok, 26. The area is described as "Бульварное кольцо" (Bulvarnoye Koltso), a full-cycle real estate agency offering services for new construction and secondary market. A map shows the location near the intersection of Pavlovskiy Pereulok and Serpukhovskaya Street. Other nearby streets include Tverskaya and Dobryninskaya. A "Скрыть карту" (Hide map) button is present. Below the map, there are additional listings: "Аренда помещения под спортзал" (Sports hall rental) by iralarenda.ru, featuring a photo of a large indoor sports hall and a yellow taxi advertisement.

Продам помещение свободного назначения, 280 м²

№ 954972398, размещено 13 ноября в 20:50 1783 (+5)

42 000 000 ₽

8 499 678-08-30

Написать сообщение

Бульварное кольцо
На Avito с января 2012
Агентство

Адрес
Москва, 2-й павловский переулок, 26

Бульварное кольцо
Агентство недвижимости полного цикла. Предложения по новостройкам/вторичному рынку. Коммерческая недвижимость. Спец. условия для собственников жилья.

172 объявления агентства

Аренда помещения под спортзал

iralarenda.ru

Ридекс Директ


Такси

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proda...

Сервисы | Публичная кадастр... | Новости рынка | Анализ рынка недви... | Другие закладки

Продам помещение свободного назначе... 42 000 000 ₽ Бульварное кольцо 8 499 678-08-30 Написать сообщение

Адрес: Москва, 2-й павловский переулк, 26
 м Серпуховская (1.2 км) м Тульская (1.1 км) м Добрынинская (1.5 км)
 Скрыть карту







ОбЪЕКТ №23751 Продается нежилое помещение, которое занимает весь цокольный этаж жилого четырех этажного дома (по десять окон с каждой стороны дома). Два отдельных входа позволяют эксплуатировать два независимых блока 175,3 кв.м.+104.7 кв.м. В блоке 104.7 кв.м. размещается действующий салон красоты с отличным дизайнерским ремонтом, в т.ч. рабочий зал на 6 постов, массажный кабинет, кабинет маникюр-педикюр, косметический кабинет, комната под салярий. Блок 175,3 кв.м. используется как офисный арендный бизнес. В нем два сан. узла, душевая, столовая, кухня с плитами и вытяжкой, 7 комнат от 10 до 63 кв.м, внутренняя и внешняя система видео наблюдения, домофон, кондиционеры в каждой комнате, пожарная сигнализация. Все помещения с окнами и защитными экранами. Возможно использование под компьютерный сервис, магазин, салон красоты, офис, бытовые услуги (металлоремонт, ремонт техники, химчистка, прачечная и т.д.), размещение культурного фона, обществу

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Telegram


Пожаловаться

Другие объявления агентства Бульварное кольцо

			
Продам помещени... Новослободская, 24 Новослободская	Продам помещени... улица Мичурински... Юго-Западная	Продам помещени... Новослободская, 24 Новослободская	Продам помещени... улица Мичурински... Юго-Западная

Аренда помещения под спортзал

liralarenda.ru



Реквизиты Директ

SKODA под такси в наличии с ПТС. Выгода до 155 000 рублей

РОЛЬФ Центр САЙТ

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_50_m_1167839908

авито — Яндекс: нашло x Коммерческая недвиж x Продажа ПСН пл. 53 м x Помещение свободног x

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo...

Сервисы Публичная кадастро Новости рынка БИ Анализ рынка недви Индекс цен произво Другие закладки

★ Помещение свободного назначения, 50 м²

№ 1167839908, размещено 17 ноября в 20:07 ⌚ 2074 (+8)

10 000 000 ₽



8 915 359-40-08

Написать сообщение

ID 1984
На Avito с ноября 2013
Агентство


9 объявлений пользователя

Контактное лицо
Аля
Адрес
Москва, ул Донская, 8




Площадь: 50 м²

Адрес: Москва, ул Донская, 8
М Октябрьская (900 м) М Шаболовская (600 м)
М Серпуховская (1.2 км) [Скрыть карту](#)



Помещение в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Три изолированные комнаты и санузел. Два выхода из подъезда. Тихий центр. Во дворе школа и детский сад. Три станции метро в пешей доступности. Удобные выезды на ленинский проспект. Шлагбаум, парковка. Оперативный показ.




BOURJOIS PARIS


С 12.12.2017 по 30.01.2018
в СЕТИ «МАГНИТ КОСМЕТИК»

-35%
НА ПРОДУКТЫ ДЛЯ ГУБ
И БЕСТСЕЛЛЕРЫ
BOURJOIS

УЗНАТЬ КОМПАНИЮ



МАГНИТ КОСМЕТИК



Специальные цены на 1, 2-х комнатные квартиры в Крыму. От 59 т.р. за кв.м. Квартиры у моря

ООО Объединение БИП КЛАСС

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_53_m2_m_shabolovskaya_v_zhilom_dome_954691878

Яндекс.Навигатор | Яндекс.Навигатор | Яндекс.Навигатор | Яндекс.Навигатор | Яндекс.Навигатор


Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_53_m2_m_shabolovskaya_v_zhilom_dome_954691878

Сервисы | Публичная кадастровая карта | Новости рынка | Анализ рынка недвижимости | Индекс цен производителей | Другие закладки

★ Продажа ПСН пл. 53 м2 м. Шаболовская в жилом доме

№ 954691878, размещено 20 ноября в 06:56 | 1549 (+5)

8 150 000 ₽



8 495 369-67-24


Написать сообщение

Алекс Недвижимость
На Avito с января 2013 | Агентство

Контактное лицо
Александр Анатольевич

Адрес
Москва, Лестева ул, д.13

Алекс Недвижимость
Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.

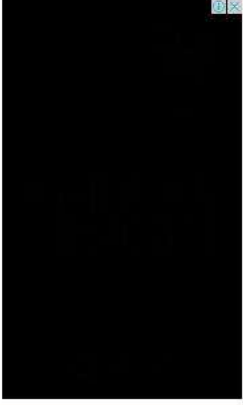
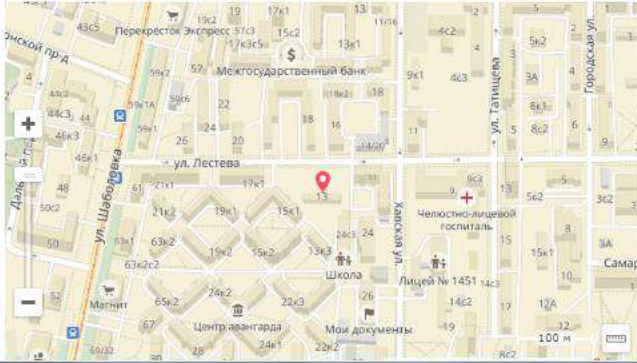


3167 объявлений агентства

Площадь: 53 м²

Адрес: Москва, Лестева ул, д.13
Шаболовская (600 м) | Тульская (900 м) | Серпуховская (1.6 км)

Скрыть карту






Яндекс.Навигатор — Яндекс: нашло... Коммерческая недвиж... Продажа ПСН пл. 53 м... Помещение свободн...

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_53_m2...

Сервисы | Публичная кадастро... Новости рынка | Анализ рынка недви... Индекс цен произво... | Другие закладки

★ Продажа ПСН пл. 53 м2 м. Шаболовская... 8 150 000 ₪ Александр Анатольевич 8 495 369-67-24 Написать сообщение

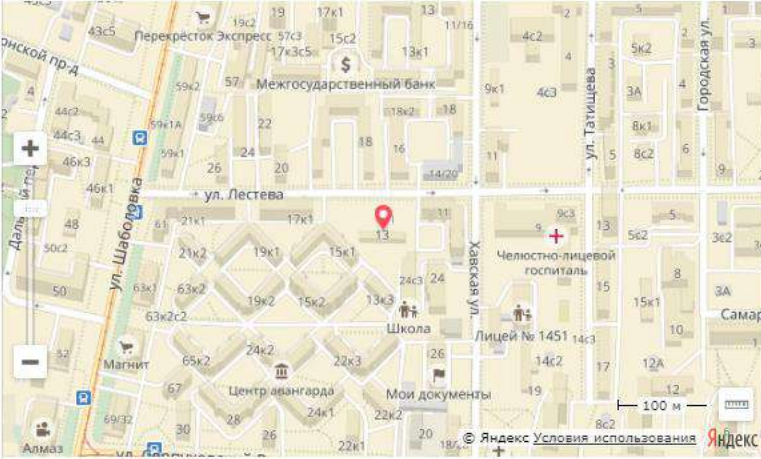
коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.

3167 объявлений агентства

Площадь: 53 м²


Адрес: Москва, Лестева ул, д.13
 📍 Шаболовская (600 м) 📍 Тульская (900 м) 📍 Серпуховская (1.6 км)
 Скрыть карту




Лот №187308 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Продажа помещения свободного назначения (ПСН) пл. 53 м2 м. Шаболовская в жилом доме в ЮАО.

Продажа помещения свободного назначения, 5 минут от метро Шаболовская, ул. Лестева. Площадь 53,3 кв. м., комнатная планировка. Вход через подъезд. Под офис, интернет-магазин, бытовые услуги. Рассрочка.

📞 Конт. лицо: Александр Анатольевич, доб. 128, ЛОТ №187308


 Пожаловаться

000 «ПСФ «Крост»,
 ОГРН: 1037739184537
 Проектная декларация
 на сайте:
www.krost.ru



Выгода до 270 000 руб. на Captur. Новогодняя распродажа. Ликвидация склада в РОЛЬФ ЦЕНТР.

Рольф САЙТ



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/163928270/>

Сервисы Публичная кадастро Новости рынка Анализ рынка недви Индекс цен произво Другие закладки

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Шаболовская > улица Шухова Новый поиск

своб. назнач. + Просмотров: всего 320, за сегодня 2 Платное сегодня, 01:50

Москва, район Даниловский, ул. Шухова, 5 Показать на карте

18 500 000 руб.
105 114 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 929 976-88-85 , +7 495 740-23-48 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте


Площадь:	176 м²
Этаж:	1 из 5
Мебель:	есть

О здании


Тип здания:	жилой дом
Класс:	B+
Общая площадь:	176 м²

Елена. Первая линия, ПСН, полуподвал с полноценными окнами, помещение после капремонта, готовый действующий бизнес - Отель, капсульная система на 40 мест (с оформленными документами). Изолированное помещение с отдельным входом. Свободная продажа. Мощности электричества 10 Квт. Полная стоимость в ДКП, отличное предложение для инвестора. Санузлы с душевыми, кухня. Цена обсуждается. Лот: 82-401-461
iciand <https://www.cian.ru/sale/commercial/163928270/>

 **Вертикаль** PRO Показать телефон



ЦИАН ID 7256080



РЕКЛАМА
STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В ноябре 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный

своб. назнач. + Просмотров: всего 321, за сегодня 3 **Платное** сегодня, 01:50

Москва, район Даниловский, ул. Шухова, 5 [Показать на карте](#)

18 500 000 руб.
105 114 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 929 976-88-85, +7 495 740-23-48 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Статистика просмотров за последние 10 дней ✕

321 просмотр с даты создания объявления 20.09.2017

- 12 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
5.12	3
6.12	2
7.12	1
8.12	1
9.12	1
10.12	0
11.12	1
12.12	0
13.12	0
14.12	3

Highcharts.com

Об объекте
Площадь:
Этаж:
Мебель:

О здании
Тип здания:
Класс:
Общая площадь:

Елена, Первая линия помещения после ка капсульная система Изолированное помещ Мощности электриче предложение для ин обсуждается. Лот: 82-001-001 ицианд <https://www.cian.ru/sale/commercial/163928270/>

Вертикаль PRO
[Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

РЕКЛАМА
Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спецценам!
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м, От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

РЕКЛАМА
Street retail в ТЦ у метро

Надежный | https://www.cian.ru/sale/commercial/155243825/

Сервисы | Публичная кадастро | Новости рынка | Анализ рынка недви | Индекс цен произво | Другие закладки

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Шаболовская > улица Шухова

своб. назнач.
Москва, район Даниловский, ул. Шухова, 5
Показать на карте
Шаболовская, 9 мин. пешком

49 990 000 руб.
238 048 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 909 931-41-21 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 553 893 Р

Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



Об объекте

Площадь:	210 м²
Этаж:	1 из 7
Высота потолков:	3,30 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	аптека, ателье одежды, банк, бар, бытовые услуги, выпечка, выставка, гостиница, зал, кальнянная, кафе/ресторан, клуб, коммерция, кондитерская, ломбард, магазин, мастерская, медицинский центр, общепит, офис, парикмахерская, пекарня, продукты, ресторан, салон красоты, сауна, сервис, спортзал, стоматология, фитнес, фотостудия, фрукты, хостел, цветы, цех, школа, шоурум
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

+ Просмотров: всего 457, за сегодня 1 **Платное** вчера, 08:02



РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100% Акция! Только 15 помещений по спецценам!
Тел: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА
Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
Тел: (495) 477-27-71

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/155243825/>

Сервисы | Публичная кадастр... | Новости рынка | Анализ рынка недви... | Индекс цен произво... | Другие закладки


своб. назнач. 49 990 000 руб. Премиум Реал Эстейт

Об объекте На карте Показать телефон


О здании

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация


УНИКАЛЬНОЕ И ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! ТАКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НЕЛЬЗЯ ПРОПУСТИТЬ!! УНИВЕРСАЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ-ПСН возможна фактически любая торговая деятельность, магазина продовольственного и непродовольственного плана, офиса, шоу-рума, торгового представительства, отделения банка, салона красоты, кафе, ресторана и т.д. Ближайшее Метро Шаболовская, 6 минут пешком. Первая линия домов. Все комнаты: торговый зал и комнаты с офисной отделкой. Помещение оборудовано своим санузлом и небольшой кухней. Высокие потолки Н-3,30. Данное помещение имеет самостоятельный фасадный вход и отдельный выход на заднюю территорию дома. Задняя территория оборудована парковкой, предусмотрена зона для разгрузки товара. Все помещение оборудовано большими стеклянными витринами. На фасаде здания предусмотрено место для размещения световой рекламной вывески. Помещение оборудовано системой кондиционирования и полноценной вентиляции воздуха, имеются подводы воды и канализации, возможен монтаж еще одного полноценного санузла. Стены, основания пола помещения и потолочные перекрытия выполнены из железобетона. Охрана всего помещения осуществляется круглосуточно и ставится на пульт вневдомственной охраны. По периметру помещения установлена система видеонаблюдения с архивацией данных в формате 4. В помещении установлены датчики пожарной сигнализации. Телефония - 2 линии МГТС. Электричество: выделенная мощность 20 кВт, фактическая мощность 25 кВт. Высокоскоростной Интернет. Цена объекта: 49 990 000 руб. Звоните, постараюсь ответить на все ваши вопросы. Оперативные просмотры. Смотрите фото. Подробности по телефону. Тел: 8-909-931-41-21




100% Акция! Только 15 помещений по спецценам!
Тел.: (495) 120-00-38



Бизнес-квартал «Парк Мира» РЕКЛАМА
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
Тел.: (495) 477-27-71



Торговые помещения - лучшая цена! РЕКЛАМА
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м2!
Тел.: (495) 646-10-07



Премиум Реал Эстейт PRO

+7 909 931-41-21 👁

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя

своб. назнач. + Просмотров: всего 457, за сегодня 1 **Платное** вчера, 08:02

Москва, район Даниловский, ул. Шухова, 5 [Показать на карте](#)
 Шаболовская, 9 мин. пешком

49 990 000 руб.
 238 048 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 909 931-41-21 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН Предварительный расчет

БАНК ЗЕНИТ
БАНКОВСКАЯ СЕРВИС МИФИ

Ипотека
от 553 893 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней ✕

458 просмотров с даты создания объявления 21.03.2017

- 12 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
5.12	1
6.12	2
7.12	1
8.12	0
9.12	1
10.12	0
11.12	5
12.12	0
13.12	0
14.12	2

Highcharts.com

Об объекте

Площадь:
 Этаж:
 Высота потолков:
 Помещение:
 Специализация поме

Состояние:

О здании

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

УНИКАЛЬНОЕ и ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! ТАКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НЕЛЬЗЯ ПРОПУСТИТЬ! УНИВЕРСАЛЬНОЕ

Ягу — Яндекс x ЭЖД x Конструктор x Поиск на кар x Продается x Продаю пл x

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/167725486/>

Сервисы | Публичная кадастро | Новости рынка | Анализ рынка недви | Индекс цен произво | Другие закладки

своб. назнач. + Просмотров: всего 58, за сегодня 4 **Топ 3** сегодня, 12:11

Москва, район Донской, Ленинский просп., 23 [Показать на карте](#)

- Шаболовская, 11 мин. пешком
- Ленинский проспект, 17 мин. пешком
- Площадь Гагарина, 20 мин. пешком

28 592 376 – 65 000 000 руб.
190 616 руб. за м², включая: УСН, продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 792-72-52 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН **Предварительный расчет**
[Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!](#)

Ипотека от 720 205 Р



Об объекте


Площадь:	150 – 341 м²
Этаж:	1 из 10
Высота потолков:	3,50 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	аптека, банк, кафе/ресторан, магазин, салон красоты, учебный центр, хостел
Состояние:	дизайнерский ремонт
Вход:	отдельный с улицы
Номер налоговой:	25
Кол-во мокрых точек:	4
Электрическая мощность:	20 кВт
Витринные окна:	нет
Юридический адрес:	предоставляется

О здании

Год постройки:	1940
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий


Помещение свободного назначения 341,6 метров квадратных, включает два отдельных помещения (191,6,150). У одного выход на Ленинский (через двор), у второго первая линия Малой Калужской. Арендаторы Росгострах -банк (освобождает в декабре) и медицинский центр+салон красоты (выезд по договоренности). Возможна продажа частями. Ремонты разные: 191 метр офисный, 150 метров дизайнерский. Собственники физ.лица.






Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м2!
Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА



LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спецценам!
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА



Последние 3 офиса по супер цене!
Три последних офиса: 126, 67 и 68 кв. м в БП Технолофт. 500 м от м. Угрешская, 500 м от ТТК. Отделка в подарок. Спешите!

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/167725486/>

Своб. назнач. Москва, район Донской, Ленинский просп., 23

Шаболовская, 11 мин. пешком
Ленинский проспект, 17 мин. пешком
Площадь Гагарина, 20 мин. пешком

28 592 376 – 65 000 000 руб.
190 616 руб. за м², включая: УСН, продажа

Следить за изменением цены

+7 903 792-72-52 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 720 205 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней

58 просмотров с даты создания объявления 06.11.2017

- 58 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
6.12	20
7.12	4
8.12	5
9.12	4
10.12	6
11.12	11
12.12	2
13.12	2
14.12	4

Highcharts.com

Об объекте

Площадь:
Этаж:
Высота потолков:
Помещение:
Специализация помещ.

Состояние:
Вход:
Номер налоговой:
Кол-во мокрых точек:
Электрическая мощность:
Витринные окна:
Юридический адрес:

О здании

Год постройки: 1940
Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий

Помещение свободного назначения 341,6 метров квадратных, включает два отдельных помещения (191,6,150). У одного выход на Ленинский (через двор), у второго первая линия Малой Калужской. Арендаторы: Росгострах - банк (освобождает в декабре) и медицинский центр+салон красоты (выезд по договоренности). Возможна продажа частями. Ремонт: разные: 191 метр офисный, 150 метров дизайнерский. Собственники физ. лица.

РЕКЛАМА
Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб., От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спеццене!

Яндекс: не... ЭЖД Конструктор кар... Поиск на карте... Продается площ...

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154189970/>

Сервисы Публичная кадастро... Новости рынка Анализ рынка недви... Индекс цен произво... Другие закладки

своб. назнач.
Москва, район Даниловский, Малая Тульская ул., 2/1К5 Показать на карте
▲ Тульская, 4 мин. пешком

16 000 000 руб.
83 770 руб. за м², продажа

✉ Следить за изменением цены

+7 916 680-72-27, +7 499 973-16-33 [❤ В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте


Площадь:	191 м²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	2,80 м
Помещение:	занято
Специализация помещения:	ателье одежды, бар, бытовые услуги, зал, кальянная, ломбард, магазин, офис, салон красоты, хостел
Состояние:	типовой ремонт

О здании


Год постройки:	1956
Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	8 600 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Продается нежилое помещение, общей площадью 191 кв.м. (цокольный этаж), ПРОХОДНОЕ И ПРОЕЗДНОЕ МЕСТО, ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, высокие потолки 2,7 м., вентиляция, вода, возможность проведения Интернета и телефонии, круглосуточный доступ. Рядом есть парковка и охраняемая стоянка. **ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:** подойдет под магазин, аптеку, парикмахерскую, салон красоты, бытовые услуги, ателье, магазин одежды, медицинский центр, склад, офис и другие ваши предложения.
iciand <https://www.cian.ru/sale/commercial/154189970/>

+ Просмотров: всего 582, за сегодня 4 **Платное** 20 ноя, 13:48



ЦИАН ID 480862



РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ.
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спеценам!
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Пооспект Мира. 102.

своб. назнач. + Просмотров: всего 582, за сегодня 4 Платное 20 ноя, 13:48

Москва, район Даниловский, Малая Тульская ул., 2/1К5 [Показать на карте](#)

▲ Тульская, 4 мин. пешком

16 000 000 руб.
83 770 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 680-72-27 , +7 499 973-16-33 ♥ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: _____

Этаж: _____

Высота потолков: _____

Помещение: _____

Специализация поме _____

Состояние: _____

О здании

Год постройки: _____

Тип здания: _____

Общая площадь: _____

Участок: _____

Категория: _____ действующий

Вентиляция: _____ приточная

Кондиционирование: _____ местное

Отопление: _____ центральное

Система пожаротушения: _____ сигнализация

Продается нежилое помещение, общей площадью 191 кв. м. (цокольный этаж), ПРОХОДНОЕ И ПРОЕЗДНОЕ МЕСТО, ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, высокие потолки 2,7 м., вентиляция, вода, возможность проведения Интернета и телефонии, круглосуточный доступ. Рядом есть парковка и охраняемая стоянка. **ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:** подойдет под магазин, аптеку, парикмахерскую, салон красоты, бытовые услуги, ателье, магазин одежды, медицинский центр, склад, офис и другие ваши предложения.
iciand <https://www.cian.ru/sale/commercial/154189970/>

Статистика просмотров за последние 10 дней ✕

583 просмотра с даты создания объявления 20.02.2017

- 21 просмотр за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
5.12	1
6.12	3
7.12	1
8.12	4
9.12	1
10.12	1
11.12	2
12.12	0
13.12	3
14.12	5

Highcharts.com

РЕКЛАМА

ом БЦ
в БЦ RIVERDALE.
07 т./м2. Готовность
15 помещений по
спешеням!
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА

Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м, От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.

ЦИАН ID 480862

Аренда

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_338_m_961164694

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_338_m_961164694

Сервисы Публичная кадастр... Новости рынка Анализ рынка недви... Индекс цен произв... Другие закладки

☆ Свободного назначения 338 м²

№ 961164694, размещено 18 ноября в 19:31 286 (+6)

22 000 ₪ в год за м²
Залог не указан

8 958 498-09-27

Написать сообщение
В сети

ООО УК "Герцен Капитал"
На Avito с декабря 2014
Агентство

Контактное лицо
Марина Ильинична

Адрес
Москва, ул Донская 13

ООО УК "Герцен Капитал"
Современный подход на рынке
коммерческой недвижимости

655 объявлений агентства


Площадь: 338 м²

Адрес: Москва, ул Донская 13
Шаболовская (600 м) Октябрьская (800 м) Добрынинская (1 км)
[Посмотреть карту](#)

Сдается помещение свободного назначения (офис, торговая площадь, банк) пл 338 кв м .1 затж. Дизайнерский ремонт. Витринное остекление. Отдельный вход Системы вентиляции
Здание оборудовано системой приточно-вытяжной вентиляции.
Система кондиционирования
Кондиционирование обеспечивается центральной системой кондиционирования.
Система электроснабжения
Электроснабжение осуществляется от собственной трансформаторной подстанции.
Пожаротушение
Станция автоматического пожаротушения
Телекоммуникации
Подведена оптико-волоконная система связи с различными провайдерами. Без комиссии

METRO

DOMENIK
MEADOW | фарфор



Тарелка
обеденная
26 см

249.00
/шт.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_150_m_1145914536

Мос Янде Арел Пом Пом Пом Пом Арел Сво Пом Г X


Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_...

Сервисы Публичная кадастр Новости рынка ВВ Анализ рынка недви Индекс цен произво Другие закладки

★ Помещение свободного назначения, 150 м²

89 000 ₺ в месяц
Залог 44 500 ₺

№ 1145914536, размещено 18 ноября в 01:25 3529 (+10)



8 906 742-80-41

Написать сообщение


владделец
На Avito с февраля 2015
Агентство

11 объявлений пользователя


Контактное лицо
Евгения

Адрес
Москва, ул Мытная, 52

Купить помещение под аптеку
glincom.com



Яндекс.Директ



Площадь: 150 м²

Адрес: Москва, ул Мытная, 52
Шаболовская (700 м) Тульская (900 м) Серпуховская (1.1 км)
Посмотреть карту

Цоколь с окнами
Сдается 150м² (самая большая комната 26м²) из 400м². 250м² занимает антикафе «Коперник». В данный момент вход в помещение через антикафе. В течении месяца будет сделан отдельный вход с улицы!
Потолки 2,60-3


Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_...

Сервисы | Публичная кадастрс | Новости рынка | Анализ рынка недви | Индекс цен произво | Другие закладки

★ Помещение свободного назначения, 150 м² 89 000 Р в месяц | Евгения | 8 906 742-80-41 | Написать сообщение

Адрес: Москва, ул Мытная, 52
 📍 Шаболовская (700 м) 📍 Тульская (900 м) 📍 Серпуховская (1.1 км)
 Посмотреть карту

Цоколь с окнами
 Сдается 150м2 (самая большая комната 26м2) из 400м2. 250м2 занимает антикафе «Коперник». В данный момент вход в помещение через антикафе. В течении месяца будет сделан отдельный вход с улицы!
 Потолки 2,60-3
 Метро Шаболовская (пешком 10мин.), Тульская (пешком 12мин.), Добрынинская (пешком 18мин.) также остановка «Улица Шухова» (110 метров).
 Расположение
 Первая линия домов. в 7 минутах ходьбы большая транспортная развязка с пресечением Подольского шоссе, Люсиновской ул, Серпуховского Вала, Большой и Малой Тульских ул. в 1200м Третье транспортное кольцо и Даниловская набережная. С дургой стороны в 1,5 км Садовое Кольцо.
 Вход Отдельный на улицу Мытная со стороны большого трафика людей
 Цельностеклянная дверь.
 Доступ Свободный, круглосуточный.
 Дом Кирпичный, 6ти этажный, сталинский 1934г постройки,
 Жилые квартиры над помещением Первый этаж не жилой там расположены: Сбербанк, Вкус Вилл, Дикси.
 Удачная Зально-кабинетная Планировка
 Ремонт в стиле «Loft».
 Тихий дворик за шлагбаумом за домом.
 Инфраструктура В непосредственной близости знаменитый Даниловский рынок! Альфа банк, Авангард, ВТБ, McDonald's, Burger King, Шоколадница, Банк Москвы, Ароматный Мир, Азбука Вкуса, ТЦ "Корабль", Перекресток, Гемотест, аптека Столички, Магнолия.
 Бесплатная парковка на любое количество машин!
 Коммуналка Отопление, горячая вода (магистральная); Холодная вода; Наличие счетчиков ХВС и ГВС; Электричество (40кВт); Вентиляция (приточно-вытяжная, вытяжная); Пожарная сигнализация.
 Возможность повесить вывеску, поставить штендер.
 Отлично подходит под: Кальянную, Салон красоты, йога-студию, шоурум, интернет-магазина, тату-студии, учебный центр.
 В радиусе 500 м находится 160 жилых домов.
 В доме проживает 188 чел.
 В Даниловском районе проживает 90тыс. чел.
 Бонус от владельца Набор цветных карандашей!
 Цена: 150 кв. м. первый месяц 89 000 рублей, второй 99 000 рублей, с третьего месяца 109 000 рублей.



Коллекция дверей EGO

volhovec.ru САЙТ

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1179927397

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1179927397. The page title is "Свободного назначения 250 м²". The price is listed as "375 000 Р в месяц" with a note "Залог не указан". The contact number is "8 958 498-19-45". The advertiser is "Бизнес Недвижимость", an agency active since September 2012, with contact person "Владимир" and address "Москва, ул Шаболовка". The advertisement includes a large photo of the interior space, a smaller photo gallery, and a detailed description of the property. The description states that the space is for rent on the 1st floor of a 6-story building, featuring high-quality renovation, ventilation, and large windows. It is suitable for a dance school, insurance company, showroom, training center, consulting, or legal center. The page also features social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

Свободного назначения 250 м²
№ 1179927397, размещено 29 ноября в 13:24 Ⓞ 828 (+7)

375 000 Р в месяц
Залог не указан

8 958 498-19-45

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Бизнес Недвижимость
На Avito с сентября 2012
Агентство

Контактное лицо
Владимир

Адрес
Москва, ул Шаболовка

Бизнес Недвижимость
Аренда и продажа коммерческой недвижимости в Москве и МО.

115 объявлений агентства

Аренда торговой площади Черемушки
office-arendator.ru

Сдам в аренду псн на 1-м этаже в 6-ти этажном отдельно стоящем здании, (можно снести перегородки для свободной планировки). В кабинетах выполнен качественный ремонт, установлена общая приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование воздуха, большие окна. Коммунальные и эксплуатационные платежи и НДС входят в арендную ставку. Подойдет под школу танцев, страховую компанию, шоурум, обучающий, консультационный, юридический центр, интернет-магазин.

Пожаловаться

[Москва](#) × [Яндекс](#) × [Аренда](#) × [Помещ](#) × [Помещ](#) × [Помещ](#) × [Свобо](#) ×

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_...

Сервисы | Публичная кадастр | Новости рынка | Анализ рынка недви | Индекс цен произво | Другие закладки

★ Свободного назначения 250 м²

№ 1179927397, размещено 29 ноября в 13:24 | ☎ -830 (+9)

375 000 ₺ в месяц
 Залог не указан

8 958 498-19-45

Написать сообщение
 ● В сети

Бизнес Недвижимость
 На Avito с сентября 2012
 Агентство

Статистика просмотров

с 30 ноября по 13 декабря

Дата подачи объявления: 21 сентября 2017

● 830 просмотров

Адрес: Москва, ул Шаболовка
 м Шаболовская (100 м) | м Добрынинская (1.3 км)
 м м Октябрьская (1.3 км) | [Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду псн на 1-м этаже в 6-ти этажном отдельно стоящем здании, (можно снести перегородки для свободной планировки). В кабинетах выполнен качественный ремонт, установлена общая приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование воздуха, большие окна. Коммунальные и эксплуатационные платежи и НДС входят в арендную ставку. Подойдет под школу танцев, страховую компанию, шоурум, обучающий, консультационный, юридический центр, интернет-магазин.

[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#)

[Пожаловаться](#)

Нежность камня
169,00 руб. подвеска

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl.273_m2_pod_medtsentr_ofis_shourum_1173913348

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl.... The page title is "Аренда ПСН пл. 273 м2 под медцентр, офис, шоурум". The price is listed as "364 000 Р в месяц" with a note "Залог 364 000 Р, без комиссии". The contact number is "8 495 369-67-24". The advertiser is "Алекс Недвижимость", an agency established in January 2013, with contact person "Семен Вячеславович" and address "Москва, Татищева ул, д.3". The advertisement includes a large photo of the building exterior and several smaller photos of the interior. The area is described as "Площадь: 273 м²" and "Адрес: Москва, Татищева ул, д.3". The text describes the space as a "Лот №206209 Без Комиссии от Собственника" for rent as a medical center, office, or showroom. It mentions "27 кв.м. на 1 этаже с 2 отдельными входами, поделено на 10 кабинетов и 2 с.у., выполнен евроремонт, прямая аренда, возможна реклама на фасаде, освобождается с декабря." and "В цену включено: эксплуатационные расходы." The contact information is "Конт. лицо: Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ №206209". On the right side, there is a sidebar with the contact number, a "Написать сообщение" button, and a promotional banner for "КВАРТИРЫ В ПОДМОСКОВЬЕ - НОВОГОДНИЕ СКИДКИ ДО 20%" from vesnadom.ru.

Москва x Яндекс x Аренд x Помеш x Помеш x Помеш x Аренд x

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl...

Сервисы Публичная кадастр Новости рынка BN Анализ рынка недви Индекс цен произвс Другие закладки

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения В каталог Следующее

Аренда ПСН пл. 273 м2 под медцентр, офис, шоурум

364 000 Р в месяц
Залог 364 000 Р, без комиссии

№ 1173913348, размещено 7 декабря в 22:56 390 (+11)

8 495 369-67-24

Написать сообщение

Алекс Недвижимость
На Avito с января 2013
Агентство

Статистика просмотров

с 30 ноября по 13 декабря

Дата подачи объявления: 7 ноября 2017

390 просмотров

Адрес: Москва, Татищева ул, д.3
 Шаболовская (600 м) Тульская (900 м) Серпуховская (1.4 км)
 Посмотреть карту

Лот №206209 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Аренда помещения свободного назначения (ПСН) пл. 273 м2 под медцентр, офис, шоурум, м. Шаболовская в жилом доме в ЮАО.

Сдается помещение свободного назначения площадью 273 кв.м. на 1 этаже с 2 отдельными входами, поделено на 10 кабинетов и 2 с.у., выполнен евроремонт, прямая аренда, возможна реклама на фасаде, освобождается с декабря.

В цену включено: эксплуатационные расходы.

Конт. лицо: Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ №206209

3077 объявлений агентства

Новостройка в Кузьминках

Потолки 3.1 м. Рядом парк Кузьминки. Подземный паркинг. Первый взнос - 0%. Забронируйте

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_255_m_1180224446

The screenshot shows a web browser window with several tabs open. The active tab is the Avito listing for a commercial space. The page header includes navigation icons and a search bar. The main content area features a large photo of a building with a 'MAGNIT' sign. To the right of the photo is a contact box with a phone number and a 'Write message' button. Below the photo are several smaller images and a floor plan. The listing details include the area (255 m²), address (Moscow, Ordzhonikidze St, 6/9), and a detailed description of the property's location and features. The price is listed as 300,000 rubles per month with a 300,000 ruble deposit. The listing is by a user named Konstantin, an agency member since March 2012, with 4 user reviews. Two other listings are visible on the right side of the page: 'New construction in Kuz'minki' and 'Mercedes-Benz GLC'.

Помещение свободного назначения, 255 м² 300 000 ₽ в месяц Залог 300 000 ₽

№ 1180224446, размещено 20 ноября в 10:59 748 (+5)

8 916 333-13-13

Написать сообщение

Константин
На Avito с марта 2012
Агентство

4 объявления пользователя

Адрес
Москва, ул Орджоникидзе, 6/9

Новостройка в Кузьминках

Потолки 3.1 м. Рядом парк Кузьминки. Подземный паркинг. Первый взнос - 0%. Забороніруйте.

Mercedes-Benz GLC по уникальной цене - от 2 679 000 рублей

Сведа Столицы Каширка САЙТ

Площадь 255 м²

Адрес: Москва, ул Орджоникидзе, 6/9

▲▲ Октябрьская (2.5 км) ▲ Ленинский проспект (800 м)

▲ Площадь Гагарина (900 м) [Посмотреть карту](#)

Помещение расположено на улице Орджоникидзе д.6/9, внутри ТТК. Муниципальная парковка перед входом в помещение для посетителей, есть так же парковка для сотрудников во дворе дома. Смежное помещение Продуктовый Магазин «Магнит». Рядом (напротив), Спортмастер дисконт, ТЦ Орджоникидзе.

Технические характеристики:

Этаж – 1-й Входная группа.

Площадь – 25 кв. м.,

Этаж – подвал.

Площадь – 230 кв. м.,

Инженерные системы: водопровод, канализация, отопление, электричество отдельный ввод 100 кВт, автономная вентиляция и кондиционирование, автономная вытяжка до крыши жилого дома.

Возможное назначение объекта: магазин, банк, салон, кафе, ресторан, представительство и т.д

Прямая аренда от собственника. УСН.

Коммерческие условия:

300.000 р-1месяц + коммунальные услуги

1 кв. м. / 1176 рублей в месяц

Торг уместен. Агентам комиссия

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_130_m_252_529595065

The screenshot shows a web browser window with several tabs open. The active tab is titled "Надежный" and displays the URL https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/po.... The browser's address bar also shows "Надежный" and the same URL. Below the browser window, the Avito advertisement is visible. The main heading is "Помещение свободного назначения, 130 м² (252)". To the right of the heading, it says "175 000 Р в месяц" and "Залог 175 000 Р". Below the heading, there is a small text: "№ 529595065, размещено 7 декабря в 18:22 | 7350 (+4)". The main image shows the exterior of a building with a car parked in front. To the right of the main image, there is a contact number "8 917 564-44-46" and a button "Написать сообщение" with the note "Отвечает за несколько часов". Below this, the name "Вадим" is shown, along with "На Avito с сентября 2010" and "Арендодатель". There is also a profile picture and a button "15 объявлений пользователя". The address is listed as "Москва, Мытная улица, 27". Below the main image, there is a grid of smaller images showing the interior of the property. To the right of the grid, there is a section titled "Купите готовый арендный бизнес" with a sub-section "arendbiz.ru" and an image of a "Пятёрочка" store. Below this, there is another section titled "Помещение свободного назначения" with a sub-section "neo-geo.ru" and an image of a "NEO GEO ДИЗАЙНЕРСКИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР".

★ Помещение свободного назначения, 130 м² (252) 175 000 Р в месяц Залог 175 000 Р

№ 529595065, размещено 7 декабря в 18:22 | 7350 (+4)

8 917 564-44-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Вадим
На Avito с сентября 2010
Арендодатель

15 объявлений пользователя

Адрес:
Москва, Мытная улица, 27

Купите готовый арендный бизнес
arendbiz.ru

Пятёрочка

Помещение свободного назначения
neo-geo.ru

NEO GEO ДИЗАЙНЕРСКИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР

Площадь: 130 м²

Адрес: Москва, Мытная улица, 27
м. Тульская (700 м) м. Шаболовская (900 м) м. Серпуховская (1.3 км)
Посмотреть карту

Сдам в аренду полностью готовое, на 1 линии, с хорошим ремонтом, помещение свободного назначения - 130 м.кв. 1 большой зал - 46 кв.м, комнаты 24 и 17 и 10 кв.м, 3 туалета, душ, кондиционеры, вентиляция, видеонаблюдение, пожарная сигнализация. Диммируемый европейский свет. Удобное месторасположение. Свободный, оборудованный вход со двора и с ул. Мытная. Помещение готово к эксплуатации по всем параметрам! 10 минут пешком от м.Тульская или Шаболовская. Удобный подъезд. Круглосуточный доступ. Цокольный этаж жилого дома. Окна расположены в прямых. Подходит под офис, магазин, салон красоты, салон массажа, тренинги, семинары, образовательный, учебный, развивающий центр для детей и взрослых. Беспроводной интернет. Легко добираться на автомобиле. Подъезд с ул. Люсиновская и с ул. Мытная. Много парковочных мест. Возможна аренда второй части помещения такой же площади или помещения полностью (252 м кв)

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/po...

Сервисы Публичная кадастро Новости рынка Анализ рынка недви Другие закладки

Помещение свободного назначения, 130 м² (252)

№ 629698086, размещено 7 декабря в 18:22 7360 (+4)

175 000 Р в месяц Занят 175 000 Р

8 917 564-44-46

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Вадим
На Avito с сентября 2010
Арендодатель

16 объявлений пользователя

Адрес:
Москва, Мытная улица, 27

Статистика просмотров

с 30 ноября по 13 декабря

Дата подачи объявления: 15 марта 2015

7 362 просмотра

Дата	Просмотров
30	0
01	0
02	0
03	0
04	0
05	0
06	0
07	36
08	24
09	10
10	9
11	16
12	19
13	6

Адрес: Москва, Мытная улица, 27
 м. Тульская (700 м) м. Шаболовская (900 м) м. Серпуховская (1,3 км)
[Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду полностью готовое, на 1 линии, с хорошим ремонтом, помещение свободного назначения - 130 м.кв. 1 большой зал - 46 кв.м, комнаты 24 и 17 и 10 кв.м, 3 туалета, душ, кондиционеры, вентиляция, видеонаблюдение, пожарная сигнализация. Диммируемый европейский свет. Удобное месторасположение. Свободный, оборудованный вход со двора и с ул. Мытная. Помещение готово к эксплуатации по всем параметрам! 10 минут пешком от м. Тульская или Шаболовская. Удобный подъезд. Круглосуточный доступ. Цокольный этаж жилого дома. Окна расположены в прямых. Подходит под офис, магазин, салон красоты, салон массажа, тренинги, семинары, образовательный, учебный, развивающий центр для детей и взрослых. Беспроводной интернет. Легко добраться на автомобиле. Подъезд с ул. Люсиновская и с ул. Мытная. Много парковочных мест. Возможна аренда второй части помещения такой же площади или помещения полностью (252 м кв)

Помещение свободного назначения

neo-geo.ru

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_250_m_1033124924

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main advertisement is for a commercial property of 250 m², located at Liosinovskaya Street 53k2 in Moscow. The price is 13,000 rubles per year per m². The ad includes a large photo of the building, a contact number (8 926 902-48-59), and a 'Write message' button. The owner is identified as 'Алексей' (Alexey), an agent. A secondary advertisement for METRO is visible on the right side of the page, and a third advertisement for 'Аренда помещений под склад-офис!' (Rent of premises for warehouse-office) is at the bottom right. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/po...

★ Помещение свободного назначения, 250 м²
№ 1033124924, размещено 6 декабря в 11:58 1448 (+4)

13 000 Р в год за м²
Залог 13 000 Р

8 926 902-48-59

Написать сообщение

Собственник
На Avito с сентября 2018
Агентство

1 объявление пользователя

Контактное лицо
Алексей

Адрес
Москва, Люсиновская улица 53к2

ЕЩЕ БОЛЬШЕ
НА САЙТЕ
WWW.METRO-CC.RU

Предложение действительно с 3 ноября 2017 года по 1 января 2018 года в ТЦ METRO. Наличие товаров в торговых центрах ограничено товарными запасами на складе ООО «METRO Кэш энд Керри». Покупка в METRO осуществляется только держателями карты клиента. Цены указаны в рублях с НДС с учетом скидки. Общество с ограниченной ответственностью «METRO Кэш энд Керри». Юридический адрес: 125445, г. Москва, Ленинградское шоссе, 71Г, ОГРН 1027700272148.

METRO

Аренда помещений под склад-офис!
lirslarenda.ru

Яндекс Директ

Пожаловаться

Я майл — Ян... ЭЖД Яндекс.Кар... Аренда ком... Помещени...

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/po...

Сервисы Публичная кадастро... Новости рынка Анализ рынка неде... Другие закладки

Помещение свободного назначения, 250 м²

№ 1083124824, размещено 5 декабря в 11:58 1448 (+4)

13 000 Р в год за м²
Залог 13 000 Р

8 926 902-48-59

Написать сообщение

Собственник
На Avito с сентября 2018
Агентство

1 объявление пользователя

Контактное лицо
Алексей

Адрес
Москва, Люсиновская улица, 53к2

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 25 сентября 2017

1 448 просмотров

с 30 ноября по 13 декабря

Адрес: Москва, Люсиновская улица 53к2
 м. Тульская (1,1 км) м. Серпуховская (900 м) м. Шаболовская (1 км)
 Посмотреть карту

Собственник. Сдается помещение свободного назначения в отдельно стоящем здании по адресу Люсиновская ул. 53к2. Непосредственная близость ТТК и транспортно - пересадочного узла рядом с площадью Серпуховской Заставы, а также отдельный въезд с Большой Серпуховской улицы обеспечивают данному зданию прекрасную транспортную доступность. Отдельная парковка в собственности - для арендатора бесплатна. Помещение зального типа с возможностью перепланировки под предпочтения арендатора. Отлично подойдет для размещения медицинского центра любого профиля, офиса, салона красоты, стоматологии, образовательного центра и школы танцев. Плотная жилая застройка вокруг объекта дают ему большие перспективы для ведения коммерческой деятельности. В здании присутствуют и другие площади, возможные для аренды. Предоставляем некоторые бонусы нашим арендаторам! Все подробности по телефону.

Аренда помещений под склад-офис! liralaarenda.ru

Роден Директ

Вконтакте Google+ Twitter Instagram Facebook

Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_50_m_1088927243

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial space. The main title is "Помещение свободного назначения, 50 м²" (Commercial space, 50 m²). The price is listed as "60 000 Р в месяц" (60,000 RUB per month) with a note "Без залога, комиссия 60 000 Р" (Without deposit, commission 60,000 RUB). The listing ID is "№ 1088927243, размещено 29 ноября в 08:53" and has "2348 (+12)" views. A large photo shows the exterior of a brick building. Below it are several smaller photos of the interior. The area is described as "Площадь: 50 м²" and "Адрес: Москва, Донская ул. д. 8". A map shows the location near the intersection of Don'skaya Street and Shabolovskaya Street, with distances to "Октябрьская (900 м)", "Шаболовская (600 м)", and "Серпуховская (1.2 км)". A detailed description at the bottom states: "Сдается помещение в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Три комнаты. Санузел. Два выхода из подъезда. Тихий центр. Три станции метро в пешей доступности. Удобные выезды на ленинский проспект. Шлагбаум, парковка. Оперативный показ." On the right side, there is a contact button "8 915 359-40-08", a "Написать сообщение" button, and user information: "ID 1984, На Avito с ноября 2013, Агентство, 11 объявлений пользователя". Below this is a "divan" advertisement featuring images of various sofas and a car advertisement for a KIA KODIAQ with a "выгодой 110 000р" (benefit of 110,000 RUB).


Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo...

Сервисы | Публичная кадастро | Новости рынка | Анализ рынка недви | Индекс цен произво | Другие закладки

Помещение свободного назначения, 50 м²

~ 60 000 Р в месяц
Без залога, комиссия 60 000 Р

№ 1088927249, размещено 29 ноября в 08:58 | 2346 (+12)



8 915 359-40-08

Написать сообщение

ID 1984
На Avito с ноября 2013
Агентство

11 объявлений пользователя


Контактное лицо
Аля
Адрес
Москва, Донская ул. д. 8

Статистика просмотров


с 1 по 14 декабря

Дата подачи объявления: 12 мая 2017


2 346 просмотров



Дата	Просмотров
01	23
02	22
03	18
04	15
05	14
06	23
07	18
08	18
09	19
10	17
11	15
12	10
13	12
14	13




divan



КОВИАQ с выгодой 110 000р

КОВИАQ: выгода 110 000 руб. Реализация выгода 5 лет или 100 000 км

Сдается помещение в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Три комнаты. Санузел. Два выхода из подъезда. Тихий центр. Три станции метро в пешей доступности. Удобные выезды на ленинский проспект Шлегбаум, парковка. Оперативный показ.



Объекты-аналоги, использованные в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_180_m2_m_shabolovskaya_v_zhilom_1045819112

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_180_m2_m_shabolovskaya_v_zhilom_1045819112. The listing title is "Продажа ПСН пл. 180 м2 м. Шаболовская в жилом" with a price of 22 000 000 ₽. A photograph of the interior space is shown, with a watermark "www.avito.ru/apex-realty". To the right of the photo are contact details: phone number 8 495 369-67-24, a "Написать сообщение" button, and the name of the agency "Алекс Недвижимость" with contact person "Сергей Вячеславович" and address "Москва, Шухова ул, д.10". Below the photo, the area is listed as "Площадь: 180 м²" and the address as "Москва, Шухова ул, д.10". A map shows the location near "Шаболовская (600 м)", "Тулская (1 км)", and "Серпуховская (1.2 км)". A detailed description at the bottom states: "Лот №12605 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения свободного назначения (ПСН) пл. 180 м2 м. Шаболовская в жилом доме в ЮАО. Продается площадь свободного назначения 180 м2 с офисным ремонтом, в цоколе, 2-я отдельный входа. Сплит системы, парковка. Готов к работе. Стоимость 22 000 000 рублей. Без комиссии. Конт. лицо: Сергей Вячеславович, доб. 225, ЛОТ №12605". On the right side, there is a small advertisement for a 60 m² apartment in the Shabolovskoye district, priced at 3.7 million rubles.

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_180_m2_m_shabolovskaya_v_zhilo...

Сервисы | Публичная кадастр: | Новости рынка | Анализ рынка недви | Индекс цен произве | Результат запроса | Другие закладки

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения | Назад | Следующее

☆ Продажа ПСН пл. 180 м2 м. Шаболовская в жилом

№ 1045319112, размещено 4 декабря в 22:56 | 1369 (+5)

22 000 000 ₽

8 495 369-67-24

Написать сообщение

Статистика просмотров

с 29 ноября по 12 декабря

Дата подачи объявления: 6 июня 2017

1 369 просмотров

Дата	Просмотров
29	10
30	5
01	10
02	10
03	8
04	12
05	35
06	18
07	12
08	10
09	8
10	15
11	15
12	5

Лот №12605 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения свободного назначения (ПСН) пл. 180 м2 м. Шаболовская в жилом доме в ЮАО.

Продается площадь свободного назначения 180 м2 с офисным ремонтом, в цоколе, 2-а отдельных входа - Сплит системы, парковка. Готов к работе. Стоимость 22 000 000 рублей. Без комиссии.

Конт. лицо: Сергей Вячеславович, доб. 225, ЛОТ №12605

3113 объявлений агентства

Почкаловаться

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_53_m2_m_shabolovskaya_v_zhilom_dome_954691878

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main heading is "Продажа ПСН пл. 53 м2 м. Шаболовская в жилом доме" with a price of 8 150 000 руб. Below the heading is a large photograph of a multi-story residential building. To the right of the photo is a contact box with the phone number 8 495 369-67-24 and a "Написать сообщение" button. Below the photo is a smaller image of the interior space. The listing details include: "Площадь: 53 м²", "Адрес: Москва, Лества ул, д. 13", and a map showing the location near Shabolovskaya and Lestva streets. The agent is "Алекс Недвижимость", with contact person "Александр Анатольевич".

Продажа ПСН пл. 53 м2 м. Шаболовская в жилом доме

№ 954691878, размещено 20 ноября в 06:56 1549 (+5)

8 495 369-67-24

Написать сообщение

Алекс Недвижимость
На Avito с января 2013
Агентство

Контактное лицо
Александр Анатольевич

Адрес
Москва, Лества ул, д. 13

Алекс Недвижимость
Компания Алекс Недвижимость приглашает ознакомиться с более чем 3000 актуальными предложениями коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.

3167 объявлений агентства

Площадь: 53 м²

Адрес: Москва, Лества ул, д. 13
Шаболовская (600 м) Тульская (900 м) Серпуховская (1.6 км)

Скрыть карту




Яндекс.Навигатор — Яндекс: нашло... Коммерческая недвиж... Продажа ПСН пл. 53 м... Помещение свободног...

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_psn_pl_53_m2...

Сервисы | Публичная кадастро... Новости рынка | Анализ рынка недви... Индекс цен произво... | Другие закладки

★ Продажа ПСН пл. 53 м2 м. Шаболовская... 8 150 000 ₪ Александр Анатольевич 8 495 369-67-24 Написать сообщение

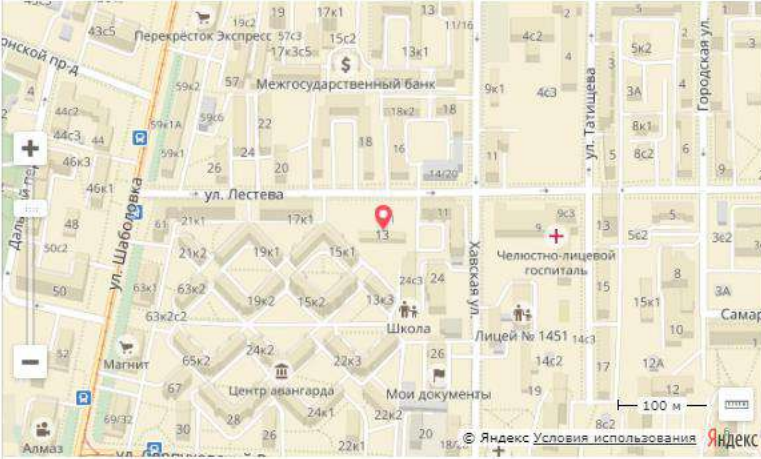
коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.

3167 объявлений агентства

Площадь: 53 м²


Адрес: Москва, Лестева ул, д.13
 📍 Шаболовская (600 м) 📍 Тульская (900 м) 📍 Серпуховская (1.6 км)
 Скрыть карту




Лот №187308 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Продажа помещения свободного назначения (ПСН) пл. 53 м2 м. Шаболовская в жилом доме в ЮАО.

Продажа помещения свободного назначения, 5 минут от метро Шаболовская, ул.Лестева. Площадь 53,3 кв.м., комнатная планировка. Вход через подъезд. Под офис, интернет-магазин, бытовые услуги. Рассрочка.


📞 Конт. лицо: Александр Анатольевич, доб. 128, ЛОТ №187308

 Пожаловаться

ООО «ПСФ «Крост»,
 ОГРН: 1037739184537
 Проектная декларация на сайте: www.krost.ru

 Рольф САЙТ

Выгода до 270 000 руб. на Captur. Новогодняя распродажа. Ликвидация склада в РОЛЬФ ЦЕНТР.



Объект-аналог № 3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/167725486/>

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/167725486/>
Просмотров: всего 58, за сегодня 4 Топ 3

своб. назнач.

Москва, район Донской, Ленинский просп., 23

▲ Шаболовская, 11 мин. пешком
▲ Ленинский проспект, 17 мин. пешком
▲ Площадь Гагарина, 20 мин. пешком

28 592 376 – 65 000 000 руб.
190 616 руб. за м², включая: УСН, продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 792-72-52 ♥ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Ипотека от 720 205 Р

Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



Об объекте

Площадь:	150 – 341 м²
Этаж:	1 из 10
Высота потолков:	3,50 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	аптека, банк, кафе/ресторан, магазин, салон красоты, учебный центр, хостел
Состояние:	дизайнерский ремонт
Вход:	отдельный с улицы
Номер налоговой:	25
Кол-во мокрых точек:	4
Электрическая мощность:	20 кВт
Витринные окна:	нет
Юридический адрес:	предоставляется

О здании

Год постройки:	1940
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Помещение свободного назначения 341,6 метров квадратных, включает два отдельных помещения (191,6,150). У одного выход на Ленинский (через двор), у второго первая линия Малой Калужской. Арендаторы Росгострах -банк(освобождает в декабре) и медицинский центр+салон красоты(выезд по договоренности). Возможна продажа частями. Ремонты разные:191 метр офисный ,150 метров дизайнерский. Собственники физ.лица.

РЕКЛАМА

Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м2!

Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА

LOFT - офисы в новом БЦ.
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спецценам!

Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА

Последние 3 офиса по супер цене!
Три последних офиса: 126, 67 и 68 кв. м в БП Технолофт. 500 м от м. Угрешская, 500 м от ТТК. Отделка в подарок. Спешите!

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/167725486/>

Своб. назнач. Москва, район Донской, Ленинский просп., 23

Шаболовская, 11 мин. пешком
Ленинский проспект, 17 мин. пешком
Площадь Гагарина, 20 мин. пешком

28 592 376 – 65 000 000 руб.
190 616 руб. за м², включая: УСН, продажа

Следить за изменением цены

+7 903 792-72-52 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 720 205 Р

Статистика просмотров за последние 10 дней

58 просмотров с даты создания объявления 06.11.2017

- 58 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
6.12	20
7.12	4
8.12	5
9.12	4
10.12	6
11.12	11
12.12	2
13.12	2
14.12	4

Highcharts.com

Об объекте

Площадь:
Этаж:
Высота потолков:
Помещение:
Специализация помещ.

Состояние:
Вход:
Номер налоговой:
Кол-во мокрых точек:
Электрическая мощность:
Витринные окна:
Юридический адрес:

О здании

Год постройки: 1940
Тип здания: жилой дом
Участок: в собственности
Категория: действующий

Помещение свободного назначения 341,6 метров квадратных, включает два отдельных помещения (191,6,150). У одного выход на Ленинский (через двор), у второго первая линия Малой Калужской. Арендаторы: Росгострах - банк (освобождает в декабре) и медицинский центр+салон красоты (выезд по договоренности). Возможна продажа частями. Ремонт: разные: 191 метр офисный, 150 метров дизайнерский. Собственники физ. лица.

РЕКЛАМА
Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.
Тел.: (495) 477-27-71

РЕКЛАМА
LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб., От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Только 15 помещений по спеццене!

Объект-аналог № 4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154189970/>

своб. назнач.

Москва, район Даниловский, Малая Тульская ул., 2/1K5 [Показать на карте](#)

Тульская, 4 мин. пешком

16 000 000 руб.
83 770 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 680-72-27 , +7 499 973-16-33 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	191 м ²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	2,80 м
Помещение:	занято
Специализация помещения:	ателье одежды, бар, бытовые услуги, зал, кальянная, ломбард, магазин, офис, салон красоты, хостел
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Год постройки:	1956
Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	8 600 м ²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Продается нежилое помещение, общей площадью 191 кв.м. (цокольный этаж), ПРОХОДНОЕ И ПРОЕЗДНОЕ МЕСТО, ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, высокие потолки 2,7 м., вентиляция, вода, возможность проведения Интернета и телефонии, круглосуточный доступ. Рядом есть парковка и охраняемая стоянка. ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ: подойдет под магазин, аптеку, парикмахерскую, салон красоты, бытовые услуги, ателье, магазин одежды, медицинский центр, склад, офис и другие ваши предложения.
iciand <https://www.cian.ru/sale/commercial/154189970/>

+ Просмотров: всего 582, за сегодня 4 [Платное](#) 20 ноя, 13:48

ЦИАН ID 480862

РЕКЛАМА

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-е и ПСН в БЦ RIVERDALE,
Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность
100%. Акция! Только 15 помещений по
спешенам!
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА

Коммерческие помещения от Urban
Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до
24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный
ландшафтный двор. Проспект Мира. 102.

своб. назнач. + Просмотров: всего 582, за сегодня 4 Платное 20 ноя, 13:48

Москва, район Даниловский, Малая Тульская ул., 2/1К5 [Показать на карте](#)

▲ Тульская, 4 мин. пешком

16 000 000 руб.
83 770 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 680-72-27 , +7 499 973-16-33 ♥ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: _____

Этаж: _____

Высота потолков: _____

Помещение: _____

Специализация поме _____

Состояние: _____

О здании

Год постройки: _____

Тип здания: _____

Общая площадь: _____

Участок: _____

Категория: _____ действующий

Вентиляция: _____ приточная

Кондиционирование: _____ местное

Отопление: _____ центральное

Система пожаротушения: _____ сигнализация

Продается нежилое помещение, общей площадью 191 кв. м. (цокольный этаж), ПРОХОДНОЕ И ПРОЕЗДНОЕ МЕСТО, ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, высокие потолки 2,7 м., вентиляция, вода, возможность проведения Интернета и телефонии, круглосуточный доступ. Рядом есть парковка и охраняемая стоянка. **ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:** подойдет под магазин, аптеку, парикмахерскую, салон красоты, бытовые услуги, ателье, магазин одежды, медицинский центр, склад, офис и другие ваши предложения.
iciand <https://www.cian.ru/sale/commercial/154189970/>

Статистика просмотров за последние 10 дней ✕

583 просмотра с даты создания объявления 20.02.2017

- 21 просмотр за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
5.12	1
6.12	3
7.12	1
8.12	4
9.12	1
10.12	1
11.12	2
12.12	0
13.12	3
14.12	5

Highcharts.com

РЕКЛАМА

ом БЦ
в БЦ RIVERDALE.
07 т./м2. Готовность
15 помещений по
спешением!
Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА

Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м, От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

Бизнес-квартал «Парк Мира»
Офисы от 33 кв. м. Собственный ландшафтный двор. Проспект Мира, 102.

Объекты-аналоги, использованные в рамках доходного подхода

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_338_m_961164694

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_338_m_961164694. The listing title is "Свободного назначения 338 м²" with a price of "22 000 ₺ в год за м²". The listing number is "№ 961164694, размещено 18 ноября в 19:31" and has "286 (+6)" views. A large photograph shows a modern multi-story building with a glass facade and a parking lot with several cars. To the right of the photo, there is a contact number "8 958 498-09-27" and a button "Написать сообщение" (Write message). Below this, the agent's information is provided: "ООО УК 'Герцен Капитал'", "На Avito с декабря 2014", "Агентство", "Контактное лицо: Марина Ильинична", "Адрес: Москва, ул Донская 13". There are also three small thumbnail images of other properties and a button "655 объявлений агентства". At the bottom right, there is an advertisement for "METRO" featuring a plate with a floral pattern, labeled "DOMENIK MEADOW | фарфор", "Тарелка обеденная 26 см", and priced at "249.00 /шт.". The main text of the listing describes the property as a 338 m² commercial space (office, trading area, bank) with a designer renovation, separate entrance, ventilation systems, and modern infrastructure like air conditioning, electricity, fire safety, and fiber optic communication.

★ Свободного назначения 338 м² 22 000 ₺ в год за м²
№ 961164694, размещено 18 ноября в 19:31 286 (+6) Залог не указан

8 958 498-09-27

Написать сообщение
В сети

ООО УК "Герцен Капитал"
На Avito с декабря 2014
Агентство

Контактное лицо
Марина Ильинична

Адрес:
Москва, ул Донская 13

ООО УК "Герцен Капитал"
Современный подход на рынке
коммерческой недвижимости

655 объявлений агентства

METRO
DOMENIK
MEADOW | фарфор

Тарелка
обеденная
26 см 249.00 /шт.

Площадь: 338 м²

Адрес: Москва, ул Донская 13
Шаболовская (600 м) Октябрьская (800 м) Добрынинская (1 км)
Посмотреть карту

Сдается помещение свободного назначения (офис, торговая площадь, банк) пл 338 кв м .1 затж. Дизайнерский ремонт. Витринное остекление. Отдельный вход. Системы вентиляции. Здание оборудовано системой приточно-вытяжной вентиляции. Система кондиционирования. Кондиционирование обеспечивается центральной системой кондиционирования. Система электроснабжения. Электроснабжение осуществляется от собственной трансформаторной подстанции. Пожаротушение. Станция автоматического пожаротушения. Телекоммуникации. Подведена оптоволоконная система связи с различными провайдерами. Без комиссии.

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1179927397

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_1179927397. The page title is "Свободного назначения 250 м²" (Commercial 250 m²). The price is listed as "375 000 Р в месяц" (375,000 RUB per month). The listing number is "№ 1179927397, размещено 29 ноября в 13:24" (No. 1179927397, posted on November 29 at 13:24). The number of views is "828 (+7)".

The main image shows a large, empty room with wooden flooring, white walls, and a ceiling with exposed pipes and lights. There are windows on the right side. Below the main image are three smaller thumbnail images showing different views of the space.

Key details provided in the listing:

- Площадь: 250 м²
- Адрес: Москва, ул Шаболовка
- Метро: Шаболовская (100 м), Добрынинская (1.3 км), Октябрьская (1.3 км)
- Посмотреть карту

The description states: "Сдам в аренду псн на 1-м этаже в 6-ти этажном отдельно стоящем здании, (можно снести перегородки для свободной планировки). В кабинетах выполнен качественный ремонт, установлена общая приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование воздуха, большие окна. Коммунальные и эксплуатационные платежи и НДС входят в арендную ставку. Подойдет под школу танцев, страховую компанию, шоурум, обучающий, консультационный, юридический центр, интернет-магазин."

On the right side of the listing, there is a contact number "8 958 498-19-45" and a button "Написать сообщение" (Write message). Below this, it says "Бизнес Недвижимость" (Business Real Estate), "На Avito с сентября 2012" (On Avito since September 2012), "Агентство" (Agency), "Контактное лицо: Владимир" (Contact person: Vladimir), and "Адрес: Москва, ул Шаболовка" (Address: Moscow, Shabolovka street).

Further down, there is another advertisement for "Бизнес Недвижимость" (Business Real Estate) with the text "Аренда и продажа коммерческой недвижимости в Москве и МО." (Rent and sale of commercial real estate in Moscow and MO.) and "115 объявлений агентства" (115 agency listings).

At the bottom right, there is an advertisement for "Аренда торговой площади Черемушки" (Commercial space for rent Cheremushki) with the website "office-arendator.ru" and an image of a modern building.

The bottom of the browser window shows social media sharing icons (VK, Odnoklassniki, Facebook, Google+, Twitter, Email, Print) and a "Пожаловаться" (Report) button.

[Москва](#) × [Яндекс](#) × [Аренда](#) × [Помещ](#) × [Помещ](#) × [Помещ](#) × [Свобо](#) ×

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_...

Сервисы | Публичная кадастр | Новости рынка | Анализ рынка недви | Индекс цен произво | Другие закладки

Свободного назначения 250 м²

№ 1179927397, размещено 29 ноября в 13:24 | ☎ -830 (+9)

375 000 ₹ в месяц
 Залог не указан

8 958 498-19-45

Написать сообщение
 В сети

Бизнес Недвижимость
 На Avito с сентября 2012
 Агентство

Статистика просмотров

с 30 ноября по 13 декабря

Дата подачи объявления: 21 сентября 2017

830 просмотров

Адрес: Москва, ул Шаболовка
 м Шаболовская (100 м) | м Добрынинская (1.3 км)
 м Октябрьская (1.3 км) | [Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду псн на 1-м этаже в 6-ти этажном отдельно стоящем здании, (можно снести перегородки для свободной планировки). В кабинетах выполнен качественный ремонт, установлена общая приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование воздуха, большие окна. Коммунальные и эксплуатационные платежи и НДС входят в арендную ставку. Подойдет под школу танцев, страховую компанию, шоурум, обучающий, консультационный, юридический центр, интернет-магазин.

[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#)

[Пожаловаться](#)

Нежность камня
169,00 руб. подвеска

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_255_m_1180224446

Помещение свободного назначения, 255 м²

300 000 ₺ в месяц
Залог 300 000 ₺

№ 1180224446, размещено 20 ноября в 10:59, 748 (+5)

8 916 333-13-13

Написать сообщение

Константин
На Avito с марта 2012
Агентство

4 объявления пользователя

Адрес
Москва, ул Орджоникидзе, 6/9

Площадь 255 м²

Адрес: Москва, ул Орджоникидзе, 6/9
Октябрьская (2.5 км) Ленинский проспект (800 м)
Площадь Гагарина (900 м) [Посмотреть карту](#)

Помещение расположено на улице Орджоникидзе д.6/9, внутри ТТК. Муниципальная парковка перед входом в помещение для посетителей, есть так же парковка для сотрудников во дворе дома. Смежное помещение Продуктовый Магазин «Магнит». Рядом (напротив), Спортмастер дисконт, ТЦ Орджоникидзе.

Технические характеристики:
Этаж – 1-й Входная группа.
Площадь – 25 кв. м.,
Этаж – подвал.
Площадь – 230 кв. м.,
Инженерные системы: водопровод, канализация, отопление, электричество
отдельный ввод 100 кВт, автономная вентиляция и кондиционирование,
автономная вытяжка до крыши жилого дома.
Возможное назначение объекта: магазин, банк, салон, кафе, ресторан,
представительство и т.д.
Прямая аренда от собственника. УСН.
Коммерческие условия:
300.000 р-1месяц + коммунальные услуги
1 кв. м. / 1176 рублей в месяц.
Торг уместен. Агентам комиссия

Новостройка в Кузьминках

Потолки 3.1 м. Рядом парк Кузьминки. Подземный паркинг. Первый взнос - 0%. Забороніруйте.

Mercedes-Benz GLC по уникальной цене - от 2 679 000 рублей

Свежда Столицы Кашірка [САЙТ](#)

Объект-аналог № 4

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_50_m_1088927243

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The main title is "Помещение свободного назначения, 50 м²" (Commercial space, 50 m²). The price is listed as "60 000 Р в месяц" (60,000 RUB per month) with the note "Без залога, комиссия 60 000 Р" (Without deposit, commission 60,000 RUB). The listing ID is "№ 1088927243, размещено 29 ноября в 08:53" (No. 1088927243, posted on November 29 at 08:53) and it has "2346 (+12)" views. A large photo shows the exterior of a brick building. Below it are several smaller photos of the interior. The area is "Площадь: 50 м²". The address is "Москва, Донская ул. д. 8" (Moscow, Don'skaya ul. d. 8), with distances to "Октябрьская (900 м)", "Шаболовская (600 м)", and "Серпуховская (1.2 км)". A map shows the location. The text description states: "Сдается помещение в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Три комнаты. Санузел. Два выхода из подъезда. Тихий центр. Три станции метро в пешей доступности. Удобные выезды на ленинский проспект. Шлагбаум, парковка. Оперативный показ." (A room is for rent in the ground floor of a brick residential house. Three rooms. Bathroom. Two exits from the entrance. Quiet center. Three metro stations within walking distance. Convenient exits to Leninsky Prospekt. Gate, parking. Prompt viewing.) On the right side, there is a contact number "8 915 359-40-08", a "Написать сообщение" (Write message) button, and user information: "ID 1984, На Avito с ноября 2013, Агентство, 11 объявлений пользователя". Below this is a "divan" (sofa) advertisement showing various furniture items and a "KODIAQ с выгодой 110 000р" (KODIAQ with a benefit of 110,000 RUB) advertisement showing a car.

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo...

Сервисы | Публичная кадастро | Новости рынка | Анализ рынка недви | Индекс цен произво | Другие закладки

Помещение свободного назначения, 50 м²

№ 1088927249, размещено 29 ноября в 08:58 | 2346 (+12)

60 000 Р в месяц
Без залога, комиссия 60 000 Р

8 915 359-40-08

Написать сообщение

ID 1984
На Avito с ноября 2013
Агентство

11 объявлений пользователя

Контактное лицо
Аля
Адрес
Москва, Донская ул. д. 8

Статистика просмотров

с 1 по 14 декабря

Дата подачи объявления: 12 мая 2017

2 346 просмотров

Дата	Просмотров
01	23
02	22
03	17
04	14
05	13
06	23
07	17
08	18
09	19
10	16
11	14
12	9
13	11
14	12

Сдается помещение в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Три комнаты. Санузел. Два выхода из подъезда. Тихий центр. Три станции метро в пешей доступности. Удобные выезды на ленинский проспект Шлегбаум, парковка. Оперативный показ.

divan

КОВИАQ с выгодой 110 000р

КОВИАQ с выгодай 110 000 руб. Реализация выгода 5 летовой с ПТС

Подтверждение информации, используемой в Отчете

Социально-экономическая и политическая обстановка в стране

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/556bcf65-9acd-4828-8ac4-abe6c49ca116/november_2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=556bcf65-9acd-4828-8ac4-abe6c49ca116

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Картина инфляции в ноябре 2017 года

В ноябре годовая инфляция продолжила снижение. По итогам месяца годовая инфляция замедлилась до 2,5% г/г с 2,7% г/г в октябре, что оказалось несколько ниже ожиданий Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции в октябре 2017 года»).

В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность темп роста цен сохранился практически на уровне предыдущего месяца (0,1% м/м SA в ноябре и октябре). При этом динамика цен на основные компоненты потребительской корзины была разнонаправленной.

Так, в сегменте продовольственных товаров с поправкой на сезонность наблюдалась дефляция после околонулевого роста цен в октябре. Снижение цен отмечалось и на плодоовощную продукцию, и на другие продовольственные товары, что объясняется высоким уровнем как отечественного производства, так и запасов на фоне высоких показателей урожая.

Рис. 1. Монетарная инфляция стабилизировалась на уровне 3%

Период	ИПЦ, м/м SAAR	базовая инфляция, м/м SAAR
апр.15	~7,5	~7,5
ноя.15	~9,5	~9,5
июн.16	~7,5	~7,5
январ.17	~4,5	~4,5
авг.17	~4,5	~4,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В 2017 году наибольший вклад в инфляцию вносят услуги

Период	Услуги	Непрод. товары	Продовольствие
январ-ноябрь.15	2,4	4,9	4,7
январ-ноябрь.16	1,2	2,3	1,5
январ-ноябрь.17	1,1	0,9	0,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция в сегменте непродовольственных товаров в терминах последовательных приростов в ноябре несколько ускорилась (с 0,16% м/м SA в октябре до 0,21% м/м SA в ноябре). В то время как темп роста цен на большую часть непродовольственных товаров остался практически неизменным по сравнению с предыдущим месяцем, темп роста цен на бензин заметно ускорился на фоне сохранения высоких цен на нефть при ослаблении рубля относительно предыдущего месяца.

Одновременно несколько ускорился рост цен на рыночные услуги (с 0,2% м/м SA в октябре до 0,3% м/м SA в ноябре). В первую очередь это произошло в сегменте услуг, чувствительных к курсу (в частности, ускорился рост цен на услуги зарубежного туризма и отдельные виды медицинских услуг).

Монетарная инфляция¹ в годовом выражении с учетом коррекции на сезонность осталась существенно ниже целевого ориентира (4%). Этот показатель находится в диапазоне 2-3% с начала текущего года. Аналогичную динамику демонстрирует и монетарная инфляция с исключением эффекта переноса валютного курса.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4-0,5% м/м (инфляция за годовой период – 2,5-2,6% г/г), что подтверждается недельной статистикой (0,1% за период с начала месяца по 4 декабря).

¹ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подкажизной продукции.

6 декабря 2017 г.

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Рис. 3. Монетарная инфляция с исключением курсовой динамики также находится на уровне 3%

Рис. 4. Замедление годовой инфляции продолжилось практически во всех сегментах

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	ноя.17	окт.17	сен.17	авг.17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	3,0	3,3	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	-0,1	-0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,0	-0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,6	2,0	2,6	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,4	-0,7	-1,8	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,0	-0,3	-0,6	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,8	3,1	3,4	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	4,2	4,1	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,1	-0,2	0,1	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	2,8	3,0	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,7	2,9	3,0	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-

6 декабря 2017 г. Страница 2

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Картина экономики в октябре 2017 года

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% *r/r* с 2,5% *r/r* во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% *r/r*) и оценки Минэкономразвития России (2,2% *r/r*). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% *r/r*. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3кв17, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% *r/r* после 6,3% *r/r* во 2кв17. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% *r/r* в 3кв17 и 3,0% *r/r* в октябре по сравнению с 1,0% *r/r* во 2кв17.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% *sa* в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% *r/r* и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% *r/r*).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

В сентябре–октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

4 декабря 2017 года

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Производственная активность

В 3кв17 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2кв17 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Рис. 1. На показатели добывающих отраслей оказывает негативное влияние сделка ОПЕК+...

— добыча сырой нефти
— добыча природного газа (правая ось)

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. ...и нормализация погодных условий

— средняя температура, 2017
— средняя температура, 2016

Источник: ЕЭС РФ, расчеты Минэкономразвития России
Примечание: данные сглажены 7-дневной скользящей средней

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

4 декабря 2017 года Страница 2

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Таблица 1. Показатели производственной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,4	5,5	5,3	5,6	5,2	7,6	6,6	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,6	1,5	1,8	0,4	3,4	3,8	0,7
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	0,0	1,4	0,9	1,5	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,3	-	-0,1	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-0,1	2,3	-0,1	2,9	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,0	-	-1,7	-0,8	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,1	0,4	1,1	0,7	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	0,5	0,4	-	-	-
Пищевая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	5,3	2,8	1,2	4,8	0,4	0,9	2,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,6	-	-1,8	1,4	-	-	-
Легкая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,2	-0,3	-0,8	-1,9	6,0	6,7	-0,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,9	-	1,7	-1,8	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-0,4	1,0	2,3	-0,8	1,9	4,3	1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,1	-	1,6	1,0	-	-	-
Кокс и нефтепродукты								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-1,7	1,3	0,4	-0,2	2,9	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	-1,1	-	-	-
Химический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	6,5	3,3	5,1	3,1	6,9	7,5	3,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,3	-	1,2	1,4	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,7	1,4	0,5	1,7	1,9	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,2	-	-0,2	0,0	-	-	-
Металлургический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-9,9	0,1	-1,0	4,5	-1,5	-8,9	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,5	-	-3,2	3,2	-	-	-
Машиностроительный комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	4,9	1,6	23,2	-1,4	5,7	-0,9	1,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-19,2	-	26,4	5,2	-	-	-
Прочие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	13,2	-1,4	-4,5	-0,8	-2,5	2,4	-1,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,3	-	-0,2	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	-2,1	0,2	-0,1	0,3	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	-0,1	-0,8	-	-	-
Водоснабжение и водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,4	-1,0	-3,7	-3,6	-3,4	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	0,8	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

4 декабря 2017 года Страница 3

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября – на 20,7% г/г), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.

Рис. 3. В октябре выпуск в сельском хозяйстве неожиданно снизился...

Month	Index (2017)
янв. 14	100
янв. 15	105
янв. 16	110
янв. 17	112
дек. 17	115

Источники: Росстат, расчеты Миноэкономразвития России

Рис. 4. ...несмотря на рекордные показатели сбора зерновых и зернобобовых культур

Year	на 1 августа	на 1 сентября	на 2 октября	на 1 ноября	на 1 декабря
2016	49	92	112	120	125
2017	42	96	126	136	139

Источники: Минсельхоз России, расчеты Миноэкономразвития России

4 декабря 2017 года Страница 4

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Внутренний спрос

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6–4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Рис. 5. Индекс потребительских настроений в октябре остался на высоких уровнях

Рис. 6. Восстановление потребительской активности носит всесторонний характер

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 – на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами – на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественного, так и зарубежного производства – продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

Рис. 7. Рост инвестиций обеспечивается увеличением производства машин и оборудования...

Рис. 8. ... и ростом инвестиционного импорта

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в месячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,2% м/м са (сентябрь – 0,4% м/м са). Годовой

4 декабря 2017 года Страница 5

Министерство экономического развития
Российской Федерации

рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% *r/r*). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% *r/r* в сентябре, на 33,8% *r/r* за первые 9 месяцев года).

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	3,0	2,0	3,1	1,9	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,2		0,4	0,3				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	3,1	1,9	3,7	1,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5		1,1	0,5				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	3,0	2,3	2,7	2,1	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,0		0,4	0,1				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,2	0,1	-0,8	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,0		0,3	-0,4				

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			3,1			6,3	2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)			-1,6			1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-3,1	0,0	0,1	0,6	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,9	0,4	-0,2	0,1	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров¹									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	6,2	4,3	3,2	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		0,8	-1,2	0,9	-1,6	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года			37,8	58,5	34,5	39,6	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			3,0	4,7	12,1	12,1	9,7		
Грузоперевозки инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-2,1	-10,4	-9,8	-10,7	-6,4	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,9	-5,9	-2,3	-0,6	-2,9	8,3		

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

¹ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

² Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

³ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

4 декабря 2017 года Страница 6

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Рынок труда

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% sa от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% sa).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели – поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По нашим оценкам, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Рис. 9. После некоторого замедления в августе рост реальной заработной платы ускорился

Рис. 10. Ситуация на рынке труда остается стабильной

4 декабря 2017 года Страница 7

Министерство экономического развития
Российской Федерации




Таблица 4. Показатели рынка труда

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,3	3,2	4,4	2,4	3,4	2,4	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,4		1,0	0,8				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,1	6,7	7,5	5,8	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,8		1,1	0,6				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-1,3	-0,7	-0,3	-0,3	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)		-1,0		1,3	-1,3				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,5	-1,5	-0,5	-0,1	-0,2	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
<i>(продолжение Таблицы 4)</i>									
	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,3	-1,0	-0,6	-1,1	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,0	76,2	-	76,2	75,9	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,0	-0,8	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	-	72,1	71,9	-	-		
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-5,9	-5,5	-5,0	-6,1	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	-	4,0	4,0	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,6	65,3	65,5	65,3	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,2/5,2	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	4,9/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

4 декабря 2017 года Страница 8

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Банковский сектор

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

Рис. 11. Устойчивый приток средств на депозиты...

— депозиты населения, % 3mtr saar
— корпоративные депозиты, % 3mtr saar

Рис. 12. ... оказывает понижающее давление на процентные ставки

— депозиты населения (свыше года)
— корпоративные кредиты (свыше года)
— ОФЗ (10 лет), бескупонная доходность

Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением

4 декабря 2017 года Страница 9

Министерство экономического развития
Российской Федерации

этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.

Рис. 13. Приостановка роста корпоративного кредитования является временной ...

Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 14... и связана в том числе с мерами по оздоровлению банковского сектора

Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 5. Показатели банковского сектора

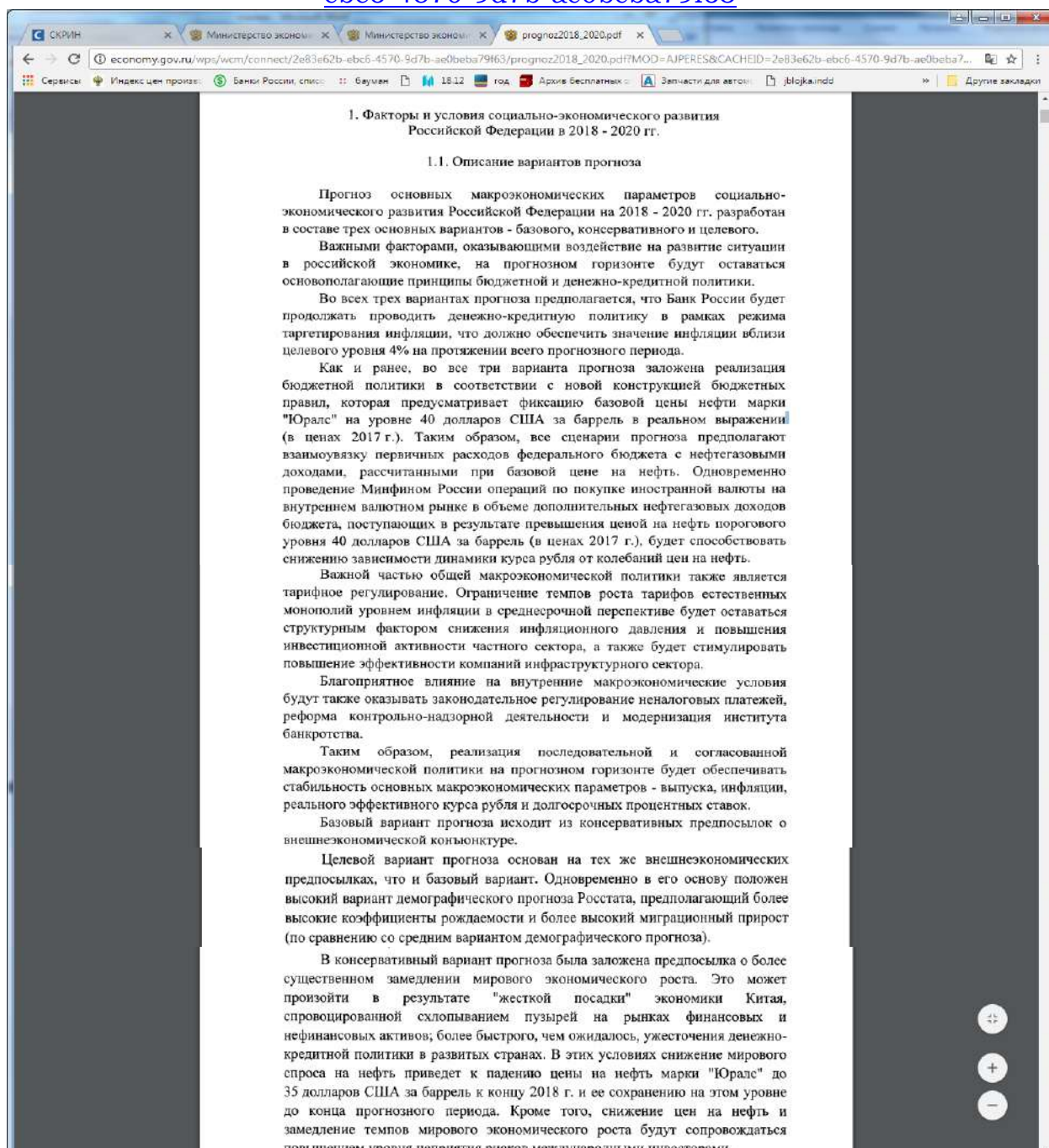
	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым ипотечным жилищным кредитам		-	-	-	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*		0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	
Кредиты организациям, % г/г*	-0,9	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	
Выдачи ипотечных рублевых кредитов, % г/г		25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России
* с исключением валютной переоценки

4 декабря 2017 года Страница 10

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63



Основные показатели прогноза

	2016 г. отчет	2017 г. оценка	2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
Цены на нефть марки "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
целевой	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
консервативный	41,7	49,9	36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
целевой	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
консервативный	5,4	3,2	4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-0,2	2,1	2,1	2,2	2,3
целевой	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
консервативный	-0,2	2,1	0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-0,9	4,1	4,7	5,6	5,7
целевой	-0,9	4,1	5,7	6,7	8,6
консервативный	-0,9	4,1	-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %					
базовый	1,3	2,1	2,5	2,5	2,5
целевой	1,3	2,1	2,7	2,9	3,2
консервативный	1,3	2,1	1,3	1,5	1,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-5,1	1,3	2,3	1,1	1,2
целевой	-5,1	1,3	2,4	1,4	1,7
консервативный	-5,1	1,3	1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
базовый	0,8	3,2	4,1	1,3	1,5
целевой	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
Консервативный	0,8	3,2	3,2	0,2	0,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-4,6	1,2	2,9	2,7	2,5
целевой	-4,6	1,2	3,0	3,1	3,3
консервативный	-4,6	1,2	1,7	1,1	1,5
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	281,8	336,9	324,9	324,2	332,4
целевой	281,8	336,9	331,5	343,4	362,2
консервативный	281,8	336,9	295,7	289,0	291,5
Импорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	191,6	227,8	234,8	238,0	241,0
целевой	191,6	227,8	237,8	248,0	261,0
консервативный	191,6	227,8	219,3	219,0	216,7

⇄

+

⇄

+

-

Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Октябрь 2017

Валюта: Рубль [Доллар](#)

В октябре 2017 г. на продажу предлагалось 1659 объектов общей площадью 2947 тыс. кв. м и общей стоимостью 500 млрд. руб., что выше показателей сентября на 18% по количеству и на 75% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 169 595 руб./кв. м. Курс доллара в октябре не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также осталась на уровне октября и составила 2 939 \$/кв. м.

Рост объема предложения в октябре в условиях отсутствия роста цен говорит о затоваривании рынка в условиях отсутствия перспектив заметного роста деловой активности и инвестиционного спроса. Особенно наглядно данная тенденция проявляется на рынке офисов.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 61%. Далее идут производственно-складские помещения (22%), помещения свободного назначения (10%) и торговые помещения (7%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. р.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, р/кв. м
Значение	1 659	499 854	2 947	1,78	169 595
К сентябрю 2017	▲ +18%	▲ +74%	▲ +75%	▲ +48%	-0%
К октябрю 2016	▲ +65%	▲ +101%	▲ +109%	▲ +27%	▼ -4%

rg.ru/analytic/review/sale-october-2017

Сервисы Публичная кадастр. Новости рынка Другие закладки

Street-retail

В сентябре 2017 года экспонировалось 93 объекта общей площадью 25 тыс. кв. м и общей стоимостью 8,6 млрд руб. По сравнению с сентябрем их количество выросло на 21%, а общая площадь – на 20%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 100%, а по общей площади – снизился на 171% и составил 12 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 7% и составила 837 559 руб./кв.м, что произошло, в частности, за счет выхода на рынок дешевого объекта на ул. Сретенка (400 кв.м, 275 000 руб./кв.м), а также за счет сокращения на 4% цен по помещениям, которые продаются уже не первый месяц.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 81 объект общей площадью 22 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с сентябрем на 14% по количеству и на 12% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям увеличилась на 9% и составила 274 828 руб./кв.м. Рост цены произошло в т.ч. в связи с уходом с рынка крупного дешевого помещения ул. Горчакова (1213 кв.м, 103 000 руб./кв.м) и на ул. Краснодарской (350 кв.м, 85 700 руб./кв.м). В то время как цены по давно экспонируемым помещениям выросли всего на 2%.

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	12	2 418	2,89	0,24	837 559
К сентябрю 2017	▲ +100%	▲ +152%	▲ +170,09%	▲ +33%	▼ -7%
К октябрю 2016	▲ +100%	▲ +28%	▲ +39,61%	▼ -29%	▼ -8%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	81	6 160	22,41	0,28	274 828
К сентябрю 2017	▲ +14%	▲ +22%	▲ +11,6%	0%	▲ +9%
К октябрю 2016	▲ +69%	▲ +84%	▲ +66,49%	0%	▲ +10%

Средневзвешенная цена street-retail, Р/кв. м

Масштаб: 1 мес, 3 мес, 6 мес, 1 год, **Все** От: Янв 1, 2005 До: Окт 1, 2017

— Street-retail внутри Садового Кольца — Street-retail вне Садового Кольца

2017-12-01-PHOTO-00000085 - Средство просмотра фотографий Windows





Корректирующие поправки

Коммунальные платежи

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 265)

Таблица 169

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Поправка на уторговывание

"Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 274)

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,8%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	4,3%	11,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	6,3%	14,8%

Поправка на местоположение

"Справочник оценщика недвижимости-2014. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков" (стр. 29, 36)

2.1. Жилая недвижимость

Отношения цен объектов недвижимости в пределах города по отношению к самому дорогому району


Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,86	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,76	0,75	0,78
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,66	0,64	0,68

2.2. Низкокласные офисно-торговые объекты

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району

Отношение цен низкокласных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,85	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,78	0,77	0,80
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,73	0,71	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,68	0,66	0,70
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,76	0,74	0,79

www.irm.ru/rating/moscow/
Сервисы Публичная кадастра Новости рынка Анализ рынка недвижимости Индекс цен произво Результат запроса Цены:Федеральная Другие закладки



Индексы на неделю от 11.12.17
Итоги ноября 2017 года

Жилье, руб./кв.м.	166 030	0,0%
Жилье, \$/кв.м.	2 930	0,0%
Курс USD	59,14	+0,5%
Курс EUR	69,47	+0,2%

Наш научный партнер
Книга Попова Феликс

Рейтинг районов и метро по уровню цен на жилье, руб./кв.м.

(www.irm.ru)

№ изм	районы	метро	Ноя 17		Окт 17	
			USD	EUR	USD	EUR
1	+1	Остаженка	Кропоткинская, Парк культуры	388 161	-1,2%	
2	-1	Арбат	Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская	377 829	-5,1%	
3		Якиманка	Новокосыгинская, Полянка, Третьяковская	367 789	-4,6%	
4		Тверской	Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская	362 945	-0,7%	
5		Китай-город	Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная	354 131	+0,2%	
6		Хановники	Слодчинная, Фрунзенская	317 708	-5,1%	
7		Красносельский	Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	290 216	+1,2%	
8		Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Суваревская, Трудовая, Цветной бульвар	271 654	-1,1%	
9		Пресненский	Баррикадная, Выставочная, Деловой центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года	268 794	+3,2%	
10		Дорогомиллово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая	255 894	+0,9%	
11		Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	253 968	+3,4%	
12	+1	Замоскворечье	Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	240 251	-0,8%	
13	-1	Гагаринский, Ломоносовский, Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	239 550	-2,1%	
14	+1	Донской	Ленинский проспект, Шаболовская	235 173	+1,7%	
15	-1	Беговой	Белорусская	235 173	-1,5%	
16		Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	213 459	+2,5%	
17		Басманный	Бауманская	204 645	+0,2%	
18	+2	Сокольники	Красносельская, Сокольники	200 559	+2,2%	
19	-1	Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	200 092	-0,2%	
20	-1	Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	196 824	-0,9%	
21		Академический	Академическая	196 006	+0,6%	
22	+1	Хорошевский	Беговая, Полежаевская	192 679	+0,8%	

ЖК Южный. г. Красногорск

Квартиры от 60 132 руб./кв.м. Пушкинская. Скидка 20%. Ключи в 2018 г. 3,3 км до МКАД

от 60 132 руб./кв.м.

Дистрибуция: ПРОСТРЕС. ООО Проспект дистрибуция на сайте

ЖК «Новоснегиревский»

Новоделаные скидки 3%! 14 корпусов, зеленые, готовая инфраструктура. 23 км от Москвы. Ипотека 7,4%. Рассрочка 0%

ОДНУШКА 33 М² 3.9!

Дистрибуция: Истринские дома. ООО. Проспект дистрибуция на сайте

Скидки до 15%

Новая квартира в старом году! Скидки до 15%. Ипотека 6,9%. Рассрочка до 10 лет. Первый взнос 0%. 7 км от МКАД. г.Балашиха

от 47 000 руб./кв.м.

Дистрибуция: Ариана. ООО Проспект дистрибуция на сайте

ЖК "Пригород Лесное"

Скидка до 11%! Метро Домодедовская. 4 км от МКАД! Рядом лес и река! Ипотека 0%.

16 М² от 1,6 млн руб.

Дистрибуция: МЕТАЛБРОС. ООО Тульская дистрибуция на сайте

Готовый ЖК "Южное Видное"

Новоделаные скидки до 10%. Ипотека от 7,4%! Сдача в кв.2018 г. 15 мин от м. Домодедовская! Время покупать!

Дистрибуция: Ариана. ООО Проспект дистрибуция на сайте

Готовые квартиры, 10 мин. м. Динамо.

ЖК Лида - больше, чем просто бизнес-класс. От 14,8 млн руб. 10 мин м. Динамо. Рассрочка 0%. Выдаем ключи

от 14,8 млн руб. Серия! Group

Дистрибуция: Калед. Ю. Проспект дистрибуция на сайте

Жилой район "Испанские кварталы"

Новая Москва. 4,7 км от МКАД. Современный благоустроенный район. Дизайнерская отделка.

2.95 млн руб.

Дистрибуция: Ариана. ООО Проспект дистрибуция на сайте

ЖК "Томилينو 2018" Скидка до 11%!

Квартиры с отделкой в 10 минут от м. Динамо

121

www.im.ru/rating/moscow/

Сервисы Публичная кадастра Новости рынка Анализ рынка недели Индекс цен произв Результат запроса Цены: Федеральны

23	-1	Марина роща, Савеловский	Марина роща, Менделеевская, Новослободская, Савеловская	192 446	+0,2%
24		Алексеевский	Алексеевская, Римская	191 454	+1,9%
25	+3		Динамо	188 302	+4,9%
26		Крылатское	Крылатское	182 523	+1,1%
27	+3	Нижегородский	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская	181 414	+1,9%
28	-3	Останкинский, Ростокино	ВДНХ	180 563	-0,3%
29	-2	Филевский парк	Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили	179 896	-0,1%
30	-1	Хорошево-Мневники	Октябрьское поле	177 678	-0,4%
31	+1	Кунцево	Молодежная	172 508	-0,1%
32	-1	Можайский, Фили-Давыдково	Кунцевская	169 915	-2,2%
33	+3	Преображенское	Преображенская площадь	167 172	+1,7%
34	+4	Бутырский, Тимирязевский	Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская	166 763	+3,1%
35	-1	Соколиная гора	Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электрозаводская	166 588	+0,5%
36	-8	Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-западная	166 471	-2,2%
37	-2	Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	165 537	+0,5%
38	-1	Коньково, Обручевский	Беляево, Калужская, Коньково	164 195	+1,1%
39	+1	Покровское-Стрешнево, Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	162 502	+1,1%
40	-1	Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, Кожуховская, Технопарк	161 918	+0,2%
41	+1	Даниловский, Котловка	Нагатинская, Нагорная, Тульская	160 401	+1,5%
42	+3	Строгино	Строгино	159 708	+2,4%
43		Нагатино-Садовники, Нагатинский Затон	Колпинская	158 416	+0,6%
44		Войковский, Коттево	Войковская	157 657	+0,9%
45	-4	Зюзино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	157 424	-0,5%
46	+1	Куркино, Молжаниновский		154 564	+2,7%
47	-1	Очаково-Матвеевское		152 229	+0,9%
48	+1	Чертаново Северное, Чертаново Центральное	Чертановская, Южная	151 937	+1,0%
49	-1	Лефортово	Авиамоторная, Шоссе Энтузиастов	149 310	-0,1%
50	+2	Левобережный, Ховрино	Речной вокзал	148 844	+2,1%
51	-1	Бабушкинский, Южное Медведково	Бабушкинская	148 727	+0,5%

1,6 млн руб.
от 1,6 млн рублей
КВАРТИРЫ С ОТДЕЛЬНОЙ КОМнатой

Дистрибуция: Самодур-Телеман, ООО. Проектная декларация на официальном сайте

4,5 млн руб.
от 4,5 млн руб. ООО «Бизнесстрой»

Дистрибуция: Астарта, ООО. Проектная декларация на официальном сайте

Квартиры в PARK AVENUE на Новой Риге

Свободная планировка. Потопный квартал премиум-класса. Есть квартиры с участком. Специальные цены до 15.01.2018!

*Среди всех ЖК Village Estate

мкр Новое Бисерово 2

Новогодние скидки до 11%. Малоэтажное строительство с лифтами. Хорошая транспортная доступность. И. Псковскому

от 1,3 млн руб.

Дистрибуция: Аэконстрой, ООО. Проектная декларация на официальном сайте

ЖК «Измурдые холмы» в Красногорске

Скидка 22% на готовые кв. до 31.12! Лесопарк под окнами. Охраняемая территория. Ипотека от 7,4%. Рассрочка до 2023 года.

от 2,1 млн руб. Группа Эталон

Дистрибуция: Эталонская, ООО. Проектная декларация на официальном сайте

ЖК «Котельничские Высотки»

Сталинская архитектура, просторные квартиры. Пятиэтажка. До метро 7 минут! Всего 3,5 км от МКАД. «Котельники. Ключи в 2017!»

от 2,1 млн руб.

Дистрибуция: БИ Девелопмент, ООО. Проектная декларация на официальном сайте

ЖК «ЛИБЕРЦЫ 2017» Скидка 11%

Квартиры с отделкой от 2,5 млн руб! Еще ближе к метро! Первый взнос 0%! Ипотека 6,7%

от 2,5 млн руб.

Дистрибуция: Самодур-Телеман, ООО. Проектная декларация на официальном сайте

Жилой район «Москва А101»

Квартиры комфорт-класса. 15 минут до метро

www.in.ru/rating/moscow/

Сервисы Публичная кадастра Новости рынка Анализ рынка недели Индекс цен произв. Результат запроса Цены:Федеральныи Другие закладки

52	+1	Северное Тушино, Южное Тушино	Плещерная, Сходненская	146 275	+1,6%
53	+2	Головинский	Водный стадион	146 158	+3,4%
54	-3	Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	142 656	-2,2%
55	+3	Ясенево	Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево	141 022	+1,5%
56	+1	Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	140 964	+1,2%
57	-3	Отрадное	Отрадное	140 030	-1,4%
58	+1	Северное Медведково	Медведково	139 758	+1,1%
59	-3	Вологодское, Метрогородок	Бульвар Революционного, Улица Подбельского, Черкизовская	139 096	-0,3%
60	+2	Московаренье-Сабурово, Царицыно	Кантемировская, Каширская, Царицыно	136 936	+1,4%
61		Марьино	Владимиро, Петровское-Разумовская	136 586	0,0%
62	-2	Митино	Волоколамская, Митино, Макино, Петников шоссе	136 236	-0,5%
63		Перово	Перово	135 010	+0,4%
64		Черганово Южное	Аннино, Прокская, Улица академика Янгеля	132 617	+0,6%
65	+1	Алтуфьевский, Бибирево	Бибирево	132 583	+2,6%
66	-1	Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	Домодедовская, Орехово	130 749	-0,2%
67	+1	Теплый Стан	Теплый Стан	130 107	+1,0%
68	+3	Лоблянино	Волжская, Лоблянино	129 698	+1,9%
69	-2	Калогин, Марьино	Брестская, Марьино	129 698	+0,5%
70		Лялино	Алтуфьево	129 348	+1,0%
71	+4	Бескудниковский, Восточное Дегунино, Демисловский, Западное Дегунино, Северный	Теплый Стан	128 323	+2,4%
72	+1	Печатники	Печатники	128 764	+1,5%
73	-4	Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	128 647	0,0%
74	+2	Жулебино, Некрасовка	Жулебино, Котельники, Лермонтовский проспект	128 259	+2,1%
75	-3	Рязанский	Рязанский проспект	128 122	+0,8%
76	-2	Лосиноостровский, Ярославский	Лосиноостровский, Ярославский	126 896	+0,7%
77		Братеево, Зябликово	Алми-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шилкинская	125 496	+0,4%
78		Восточный, Кожухово, Косино-Устьинский, Новокосино	Новокосино	124 912	+0,5%
79	+1	Салтыково	Руняцкое	124 153	+2,0%
80	-1	Гольяново, Северное Измайлово	Щелковская	122 869	-0,3%
81		Северное Бутово	Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская	121 877	+0,4%
82		Южное Бутово	Бульвар единоразе Ушакова, Букинская аллея, Улица Горчакова, Улица Скобелевская	118 666	+0,4%
83	+1	Внуково, Ново-Переделкино	Саларьево	116 590	+2,8%
84	-1	Вешняки, Выхино-Жулебино	Выхино	115 689	+1,4%
85		Бирюлево Восточное, Бирюлево Западное		109 152	+2,1%
86		Зеленоград		100 280	+2,6%

от 2,1 млн руб. Группа Эталон

ЖК Котельнический Высотки

ЖК 'ЛЮБЕРЦЫ 2017' Скидка 11%

Жилой район "Москва А101"

Акция в ЖК "Куполов 2018"

Премьер-квартиры IAZZ

Жилой дом «Дуэль»

ЖК Бизнес-класс «Грибная Сити»

ЖК «Балки»

Поправка на удаленность от метро

<http://www.metrimfo.ru/articles/41655.html>

«А с тех пор, как в прессе появились новости о скором строительстве станции метро в Жулебино, цены в данном районе стали не очень-то отличаться от цен в районах метро «Выхино» и «Рязанский проспект» - добавляет **начальник отдела вторичного жилья отделения «Третьяковское» компании «Пересвет-Недвижимость» Надежда Семенихина**. В настоящее время, квартира недалеко от метро «Рязанский проспект» стоит примерно на 200 000 рублей дороже, чем аналогичный вариант в районе будущей станции метро «Жулебино». Раньше эта разница была намного существенней».

Однако, по мнению эксперта, близость дома к станции метро имеет существенное значение главным образом в сегменте эконом-класса. **Если от дома до станции метро пешком 5 или 15 минут, то существенной разницы в цене не будет.** Если до дома можно доехать только на транспорте и дорога проходит через крупные транспортные развязки, а тем более МКАД (районы Новокосино, Митино и т.д.) то этот факт уже существенно влияет на цен – разница в цене составит 5–10%.

И, наоборот, для покупателей квартир в современных жилых комплексах бизнес-класса близость к метро практически не играет роли. Особенно это касается отдаленных районов. Так, по словам **руководителя отдела маркетинга Группы компаний «Домостроитель» Ольга Гусевой**, люди, выбирающие для жизни районы и города, расположенные за пределами МКАД, изначально ориентируются на автомобиль, как основной вид транспорта. При этом зачастую на семью приходится не одна, а две машины. Например, покупателей квартир в жилом комплексе «Парковый» расположенном в непосредственной близости от места, где, согласно планам, в 2011 году откроется станция метро «Пронская», этот вопрос меньше всего интересовал – главным вопросом была цена.

Согласен с этим утверждением и **Павел Косов, директор территориального отделения «Центральное» МИАН-Агентства недвижимости**. Близость к метро в районе Кутузовского проспекта, по мнению эксперта не так важна, как, например, в ВАО, где преобладает категория эконом-класса. Причем это скорее скажется на факторе ликвидности жилья, в стоимости существенного выигрыша не будет. А вот тем, кто покупает квартиру с целью сдачи внаем, близость или удаленность от метро не может быть неинтересна. Такие квартиры будут более ликвидными и будут лучше окупаться.

Вообще-то, квартира в пяти минутах ходьбы от метро и в будущем окажется более предпочтительной, чем та, от которой даже на машине придется добираться до метро более получаса, - считает **специалист компании «Перевал» Виктория Гагарина**. Рост числа и протяженности дорожных пробок приведет к тому, что многие автовладельцы всё чаще будут пользоваться подземным транспортом, хотя бы как вспомогательным.

Резюме Интернет-портала о недвижимости Metrimfo.ru

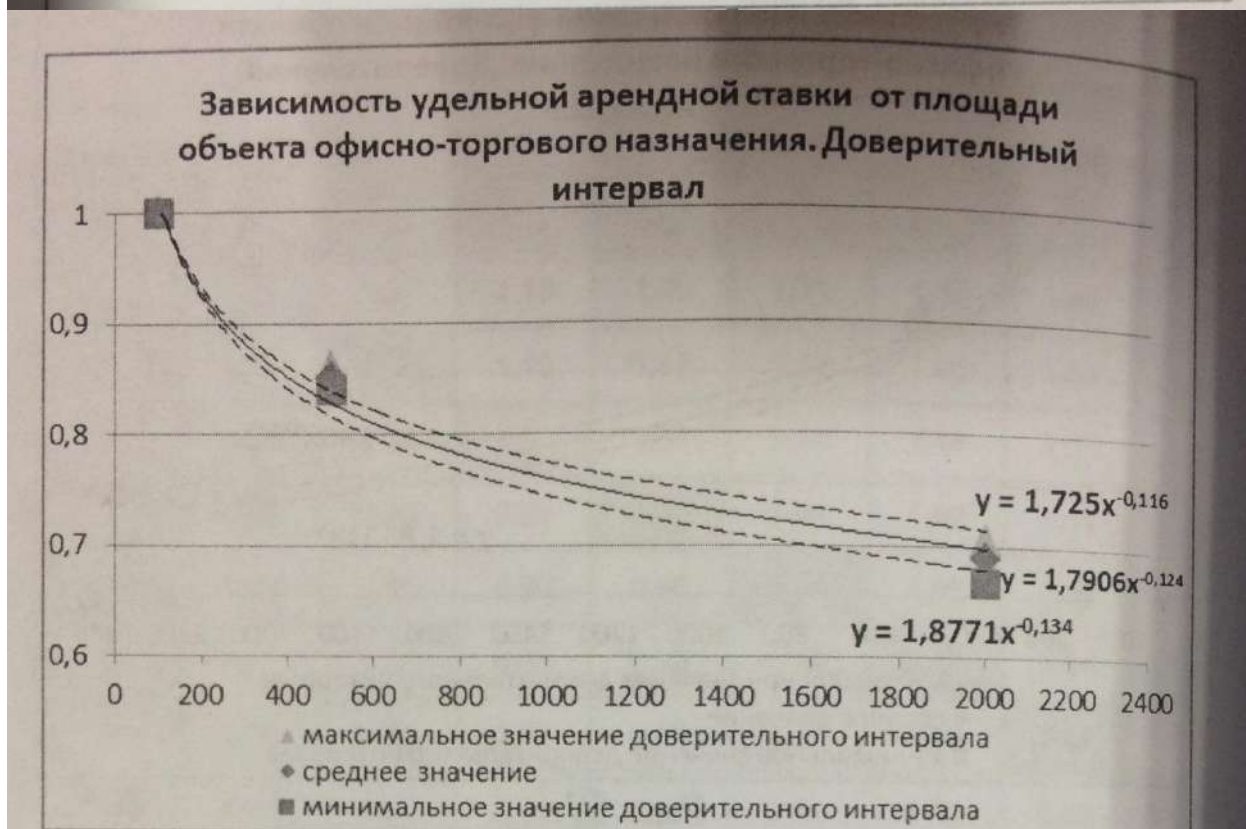
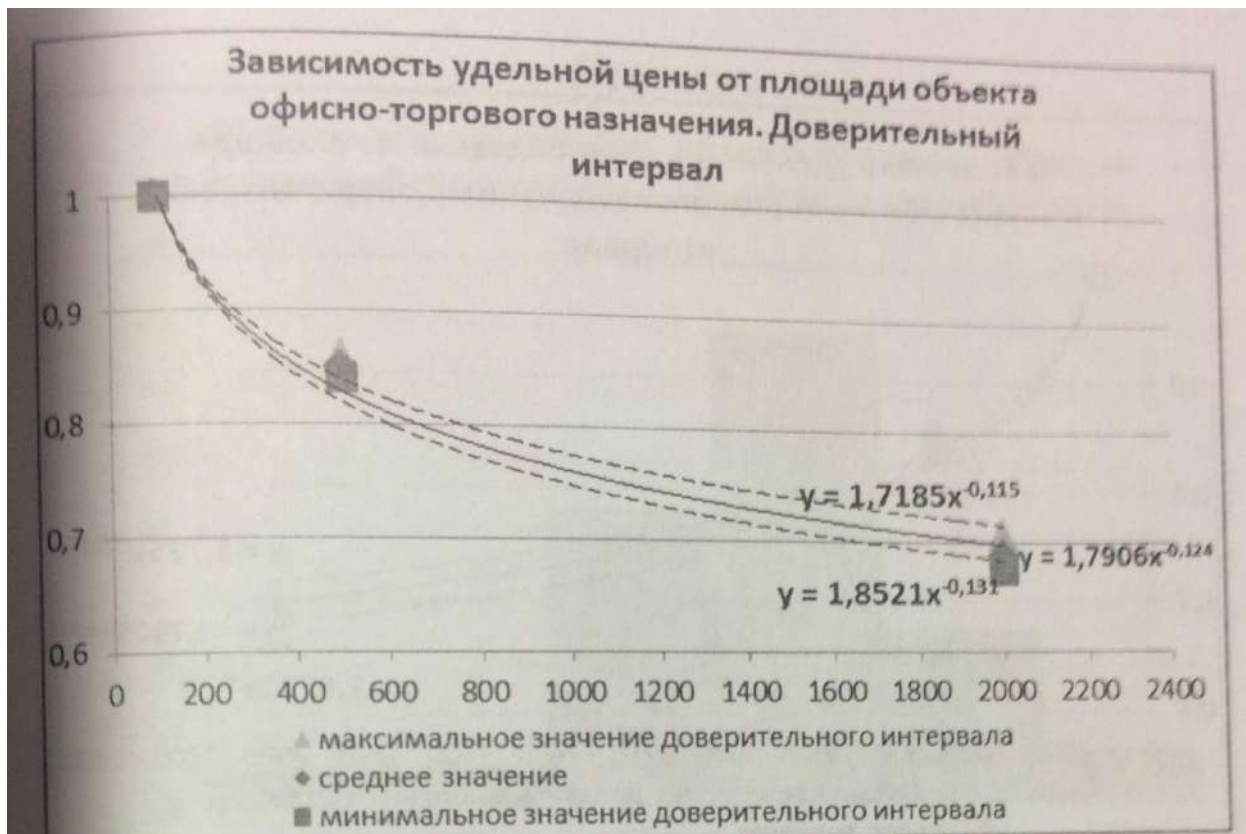
Поправка на площадь

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 184-186)

Площадь кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 114

Площадь кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69



Поправка на этаж расположения

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 217)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Поправка на наличие отдельного входа

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 213)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Поправка на расположение относительно красной линии

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 158)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Операционные расходы

SUMMARY

**Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости
Москвы и ближнего Подмосковья. III квартал 2017 г.***

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I–III кварталы 2017 г. ¹ , тыс. кв.м	189,4	379,7 (125,5)	229,1
Уровень вакансий			
класс «А»	18,4%	9,6% ²	10,7% ³
класс «В+»	15,5%		
класс «В»	12,3%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	110 000–500 000	–	30 000–47 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	9000–47 000	4000–150 000	2500–5300
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,5–12,0	–	11,5–14,0

¹ Новое строительство.

² Действующие торговые центры.

³ Высококласные складские площади.

⁴ Без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

* Предварительные данные.

Ставка капитализации

http://www.arendator.ru/articles/155943-obzor_rynka_investicij_moskvy_2_kv_2017_g/

www.arendator.ru/articles/155943-obzor_rynka_investicij_moskvy_2_kv_2017_g/

Сервисы Публичная кадастр... Новости рынка Анализ рынка неде... >> Другие закладки

JAZZ
ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР

AMTEL PROPERTIES

Новый логистический комплекс
Ленинградское шоссе, г. Клин

ARENATOR RU
коммерческая недвижимость

Ваш регион определен верно? — Да — Нет, сменить регион

Москва и Московская область

ОБЪЯВЛЕНИЯ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТИ ЖУРНАЛ

Главная → Статьи. Аналитика → Обзор рынка инвестиций Москвы 2 кв. 2017 г.

Обзор рынка инвестиций Москвы 2 кв. 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 19 июня 2017 г.)	9,0%
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	-0,75 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 2Q 2017 г., в том числе:	1 357 млн. USD (77 610 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	+104% (+98%) ↑
▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2017 г.	1 146 USD млн. (65 533 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	+78% (+74%)
▪ Объем инвестиций в земельные участки за 2Q 2017 г.	211 USD млн. (12 077 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	+784% (+760%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,8%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте торговой недвижимости	11,1%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2017 г.	0%

Общая макроэкономическая ситуация

Сущевский вал, 49
smindex
ООО «Сущевский вал». Проектная декларация на сайте — <http://www.smindex.com/offices/jazz>

Победитель премии European Property Awards 2017-2018

СТАРТ ПРОДАЖ
ПРЕСТИЖ И КОМФОРТ
ЛУЧШИИ В МОСКВЕ

Документы Оценщиков и Исполнителя



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 Т.ч. Магистральный тоннель
 дом 96, г. Москва, 123780
 +7 495 987-18-38
 info@absolut.ru
 www.absolut.ru
 ОГРН 7728178835
 ИНН 775001661

ПОЛИС № 022-073-000472/16 страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000472/16 от 01.11.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Симонова Ирина Леонидовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Молостовых, д.16, корп.4, кв.122
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	7 000 000 (Семь миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	7 000 000 (Семь миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «06» февраля 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p><i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</i></p> <p><i>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p><i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</i></p> <p><i>Случай признается страховым в соответствии с п 3.2. Договора.</i></p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 01.11.2016г.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Начальник Управления клиентских продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

(Подпись)
 М.П. «01» ноября 2016г.

Страхователь:
 Симонова Ирина Леонидовна

 (Симонова И.Л.)
 «01» ноября 2016г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» февраля 2013 г.

Дата регистрации в реестре

№ 1043

Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Симонова
Ирина Леонидовна

ИНН 772033646100

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Симонова Ирина Леонидовна

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Симонова Ирина Леонидовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 06.02.2013 года, за регистрационным № 1043.

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29.09.2017 года.

Дата составления выписки 29.09.2017 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



Л.А. Черных

М.П.

ПОЛИС № 022-073-000473/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000473/16 от 01.11.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Синдицкий Роман Игоревич</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>Московская область, с. Липицы, ул. Новая, д. 30</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>300 000 (Триста тысяч) рублей</i>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>300 000 (Триста тысяч) рублей</i>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>2 000 (Две тысячи) рублей</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с «01» ноября 2016 г. по «16» июня 2018 г.</i>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 01.11.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Коммерческих продаж
на основании Доверенности №394/16 от 18.08.2016г.

(Милорадова Т.М.)
м.п.
«01» ноября 2016г.



Страхователь:
Синдицкий Роман Игоревич

(Синдицкий Р.И.)
«01» ноября 2016г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» июля 2015 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1271
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Синдицкий
Роман Игоревич**

ИНН 772482043357

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Синдицкого Романа Игоревича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Синдицкий Роман Игоревич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 06.07.2015 года, за регистрационным № 1271.

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 29.09.2017 года.

Дата составления выписки 29.09.2017 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



Л.А. Черных

М.П.

ПОЛИС № 022-073-000469/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000469/16 от 01.11.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Альянс-Инвест»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «14» ноября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального 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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.11.2016г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности № 39/116 от 18.08.2016г.

М.п.
«01» ноября 2016г.

(Милорадова Т.М.)



Страхователь:
ООО «Альянс-Инвест»
Генеральный директор на основании Устава

М.п.
«01» ноября 2016г.

(Симонова И.Л.)



ПОЛИС № 022-073-001398/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001398/17 от 17.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Альянс-Инвест»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» ноября 2017 г. по «14» ноября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального 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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 17.10.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.


М.П. «17» октября 2017г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «Альянс-Инвест»
Генеральный директор на основании Устава


М.П. «17» октября 2017г.

(Симонова И.П.)

