



ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА»

ОГРН 1187746461957 «ОГРН\_оценщикаконтрактора»,  
ИНН/КПП 9701108785/770101001,  
Адрес: 105066, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА КРАСНОСЕЛЬСКАЯ НИЖН., ДОМ 35, СТРОЕНИЕ 9, ЭТ 0  
КОМНАТА 32  
Тел. (499) 404-15-99, e-mail: info@expertist.ru

## ОТЧЕТ № 078-АС-0624

Об определении рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м.

Заказчик: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия Театрального искусства» (Театр СТИ)  
Исполнитель: ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА»  
Основание: Договор № 078-АС-0624 от 24 июня 2024 года  
Номер отчета: 078-АС-0624  
Дата оценки: 24 июня 2024 года  
Дата составления отчета: 26 июня 2024 года

Первому заместителю Художественного  
руководителя - директора  
Федерального государственного бюджетного  
учреждения культуры «Театр «Студия Театрального искусства»  
(Театр СТИ)  
Литвинову А.В.

Уважаемый Алексей Валерьевич!

В соответствии с Договором № 078-АС-0624 от 24 июня 2024 года, заключенным между Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Театр «Студия Театрального искусства» (Театр СТИ) и ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА», мы провели оценку рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. (далее по тексту – Объект оценки, оцениваемое имущество), для целей сдачи в аренду.

На основании фотоматериалов, анализа собранной информации и расчетов, приведенных в отчете, по мнению специалистов ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА» право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м., по состоянию на 24 июня 2024 года, округленно составляет:

№	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость, с НДС
1	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./год	78 986 (Семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят шесть)
2	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./месяц	6 582 (Шесть тысяч пятьсот восемьдесят два)
3	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./месяц	187 587 (Сто восемьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь)

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит краткое описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного Отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на изменение стоимости оцениваемых прав после даты оценки.

Следует особо отметить – настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки исключительно для целей, указанных в задании на оценку и в настоящем Отчете.

В случае возникновения каких-либо вопросов по данному Отчету, обращайтесь непосредственно к нам, чтобы исключить неправильное его толкование.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор

ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА»



Н.В. Кузнецов

## Оглавление

1. Задание на оценку.....	4
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....	6
3. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....	7
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	9
5. Основные факты и выводы .....	11
5.1. Основание для проведения оценки .....	11
5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....	11
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	11
5.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....	11
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости Объекта оценки.....	12
6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	13
6.1. Используемая терминология .....	13
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	14
7. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	16
8. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	18
9. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	19
9.1. Описание местоположения Объекта оценки .....	19
9.2. Сведения об имущественных правах.....	22
9.3. Физические свойства Объекта оценки .....	23
9.4. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки .....	25
9.5. Определение вида стоимости .....	27
9.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки .....	28
9.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	28
9.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	28
10. Анализ наиболее эффективного варианта использования.....	29
11. Анализ рынка Объекта оценки.....	32
11.1. О текущей ситуации в российской экономике 1 квартала 2024 г .....	32
11.2. Основные социально-экономические показатели г. Москвы январь-февраль 2024г.....	34
11.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект оценки .....	36
11.4. Анализ рынка street-retail (торгово-розничные помещения) г. Москвы в 1 квартале 2024 года .....	37
11.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен ...	39
11.6. Основные ценообразующие факторы.....	43
11.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	53
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке Объекта оценки .....	54
12.1. Сравнительный подход .....	54
12.2. Доходный подход .....	55
12.3. Затратный подход.....	57
12.4. Согласование результатов .....	58
12.5. Обоснования выбора подходов оценки .....	59
13. Сравнительный подход .....	60
14. Согласование результатов .....	79
15. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки .....	81
16. Приложение .....	82
16.1. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	82
16.2. Фотографии Объекта оценки.....	110
16.3. Документы Оценщика и Исполнителя .....	111
16.4. Объекты-аналоги .....	117

## 1. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b></p>	<p>Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м.</p> <p>Права на объект оценки: право собственности. Собственник: Российская Федерация. Номер и дата государственной регистрации права: № 77:01:0006026:1178-77/012/2017-2 от 30.06.2017 г.</p> <p>Права на объект оценки: право оперативного управления. Правообладатель: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия Театрального искусства», ИНН 7803052993. Номер и дата государственной регистрации права: № 77:01:0006026:1178-77/051/2022-8 от 22.06.2022 г.</p>
<p><b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b></p>	<p>Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м.</p>
<p><b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p>Приведена в разделе 9 «Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки»</p>
<p><b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</b></p>	<p>Право пользования (право аренды)</p>
<p><b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b></p>	<p>Договор № 078-АС-0624 от 24 июня 2024 года</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Целью оценки является определение рыночной стоимости права пользования для целей сдачи в аренду.</p>
<p><b>Указание на соблюдение требований Закона об оценке</b></p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>24 июня 2024 года</p>
<p><b>Срок проведения оценки:</b></p>	<p>С 24 июня 2024 года по 26 июня 2024 года</p>
<p><b>Специальные допущения</b></p>	<p>Специальных допущений не предусмотрено</p>
<p><b>Иные существенные допущения</b></p>	<p>Состав арендной ставки объекта оценки определяется без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.</p>
<p><b>Ограничения оценки</b></p>	<p>Осмотр объекта не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком.</p>
<p><b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации</b></p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.</p>
<p><b>Указание на форму составления отчета об оценке</b></p>	<p>Отчет составляется в форме электронного документа</p>
<p><b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b></p>	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.06.2022 г. Поэтажный план и экспликация</p>
<p><b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b></p>	<p>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.</p>
<p><b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика)</b></p>	<p>Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.</p>

<i>оценки)</i>	
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	<i>В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.</i>
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	<i>Отсутствуют</i>
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки</b>	<i>Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.</i>

*Таблица № 1.1. Вид стоимости и предпосылки стоимости*

<i>Вид стоимости</i>	<i>Рыночная стоимость</i>	
<i>Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II</i>	<i>Да</i>	
<i>Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II</i>	<i>Да</i>	
<i>Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II</i>	<i>Нет</i>	
<i>Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II</i>	<i>Да</i>	
<i>Дата оценки 3) п.3 ФСО II</i>	<i>24 июня 2024 года</i>	
<i>Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II</i>	<i>наиболее эффективное использование</i>	<i>Да</i>
	<i>текущее использование</i>	<i>Да</i>
	<i>ликвидация</i>	<i>Нет</i>
	<i>иное конкретное использование</i>	<i>-</i>
<i>Характер сделки 5) п.3 ФСО II</i>	<i>добровольная сделка в типичных условиях</i>	<i>Да</i>
	<i>сделка в условиях вынужденной продажи</i>	<i>Нет</i>

## 2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418), стандартов оценочной деятельности, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

При составлении настоящего отчета в соответствии с Федеральным законом 135-ФЗ от 29.07.1998 года, Федеральным законом от 21.07.2014 года №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик применял следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

- Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

- Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

- Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

- Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) «Оценка недвижимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611)

- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»», утвержденные Советом СРО «СФСО» 18.11.2022 г., протокол № 472.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (СФСО) и включен в реестр членов СФСО.

### **3. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством и сложившимся деловым оборотом. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемых объектов считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объектов оценки. Объекты оценки считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

4. Данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

5. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

9. Все расчеты в рамках настоящего отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте отчета не указано другое).

10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки, оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет отчужден по указанной стоимости.

12. Состав арендной ставки объекта оценки определяется без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

13. Суждение о возможных границах интервала стоимости объекта оценки не требуется.

14. Копия отчета об оценке хранится оценщиком в течение срока исковой давности (трех лет от даты составления отчета) на основании Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 года № 51-ФЗ, часть 1, гл.12, ст.196.

15. Рыночная стоимость, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если от даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

16.Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

#### 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

##### О Заказчике – юридическом лице

<b>Полное наименование</b>	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия Театрального искусства» (Театр СТИ)
<b>ОГРН</b>	1027809189242 от 3 октября 2002 г.
<b>ИНН/КПП</b>	ИНН 7803052993 / КПП 770901001
<b>Юридический адрес</b>	109004, город Москва, ул. Станиславского, д. 21 стр. 7

##### Об Исполнителе и Оценщике, работающем на основании трудового договора

<b>Фамилия, Имя, Отчество оценщика</b>	Попова Аделя Олеговна
<b>Местонахождение оценщика</b>	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, а/я №176
<b>Почтовый адрес</b>	109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, а/я №176
<b>Контакты</b>	Тел. 8 (495) 107-9370, e-mail: info@fsosro.ru
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Включен в реестр членов Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 23 декабря 2016 года, регистрационный номер 332 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0449)
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом магистра 101604 0330272 выдан 30.11.2016 года. Казанский (Приволжский) федеральный университет. Экономика
<b>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031617-1 от 15.11.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 15.11.2024 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20458/23 выдан АО «Альфа-Страхование», действителен с 28 октября 2023 г. по 27.10.2024 г., страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 12.10.2023 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	с 2014 г.
<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА»
<b>Реквизиты юридического лица</b>	Юридический адрес: 141006, 105066, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА КРАСНОСЕЛЬСКАЯ НИЖН., ДОМ 35, СТРОЕНИЕ 9, ЭТ 0 КОМНАТА 32 ИНН/КПП 9701108785/770101001 Фактический адрес: 109089, Москва, ул. Угрешская 2 строение 11, офис 409
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Требование о независимости выполнено
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	1187746461957 от 07.05.2018 г.
<b>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	105066, г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, дом 35, строение 9, этаж 0, комната 32
<b>Сведения о страховом полисе Исполнителя</b>	Страховой полис №922/2610976883 САО «РЕСО-Гарантия. Период страхования с 01.06.2024 по 31.05.2025 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

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

**Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах:** Не привлекались.

## 5. Основные факты и выводы

### 5.1. Основание для проведения оценки

На основании Договора № 078-АС-0624 от 24 июня 2024 года (далее – «Договор») ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА» (далее – «Исполнитель») оказаны услуги по оценке Объекта оценки, составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта оценки (далее - Отчет).

Выводы, содержащиеся в Отчете, базируются на расчетах, заключениях и профессиональных суждениях Оценщика, заключившего с Исполнителем трудовой договор, имеющего базовое, профессиональное образование в области оценки и подписавшего Отчет (далее – Оценщик). Источники использованной информации, сведения о способах расчёта стоимости Объекта оценки (методах оценки), а также предпосылки заключений, отражены в соответствующих разделах Отчета.

При использовании Отчета должны быть приняты во внимание все оговоренные допущения, ограничения и пределы применения, полученных результатов проведения оценки Объекта оценки.

### 5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки:</b>	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м.
<b>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:</b>	Договор № 078-АС-0624 от 24 июня 2024 года, между ООО «Центр оценки имущества и бизнеса» и Федеральным государственным бюджетным учреждением культуры «Театр «Студия Театрального искусства» (Театр СТИ)
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости права пользования для сдачи в аренду. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
<b>Дата оценки:</b>	24 июня 2024 года

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

№	Наименование Объекта оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, не округленно, с НДС, руб./кв.м./год	Стоимость, полученная сравнительным подходом, не округленно, с НДС, руб./кв.м./год	Стоимость, полученная доходным подходом, не округленно, с НДС, руб./кв.м./год	Согласованная стоимость, с НДС, руб./кв.м./год
1	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.12.5. настоящего Отчета)	78 986 (Семьдесят восемь тысяч девятьсот шесть)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.12.5. настоящего Отчета)	78 986 (Семьдесят восемь тысяч девятьсот шесть)

### 5.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

№	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость, с НДС
1	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./год	78 986 (Семьдесят восемь тысяч девятьсот шесть)
2	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./месяц	6 582 (Шесть тысяч пятьсот восемьдесят два)

<i>№</i>	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, с НДС</i>
3	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./месяц	187 587 (Сто восемьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь)

### **5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости Объекта оценки**

Предполагаемое использование результатов оценки: для сдачи в аренду. Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.

Ограничение по использованию результатов оценки: результаты оценки объекта оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления Отчета об оценке.

## 6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

### 6.1. Используемая терминология

*Рыночная стоимость* – это наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть реализован на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией ей, 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.

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

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

При определении *наиболее эффективного использования* Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

При установлении затрат определяется денежное выражение ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

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

*Объектом-аналогом* Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

*Безрисковая ставка доходности* – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

К *Объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении *цены* Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении *стоимости* Объекта оценки определяется расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

*Субъекты права собственности* – в соответствии со ст. 212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

*Право собственности граждан и юридических лиц* – в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

*Допущения* – это предложения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

*Ограничительные условия* – это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

✓ клиентами (например, там, где Оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

✓ самим Оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);

✓ законодательство

*Арендная плата* – плата за предоставленное в порядке аренды имущество; вознаграждение, взимаемое арендодателем с арендатора за сданное во временное пользование имущество, помещение и землю.

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

*Элементами сравнения (ценообразующими факторами)* называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

*Цена* – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

Оценщиком в данной работе использовались также другие термины и определения.

## **6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие действия:

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

## **7. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения**

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

- Конституция Российской Федерации
- Гражданский кодекс Российской Федерации ч. I и II.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральный закон от 21.07.2014 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
  - Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
  - Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
  - Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
  - Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
  - Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
  - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Иванова Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е. Н. Иванова; под ред. Д-ра экон. Наук проф. М. А. Федотовой. М.:КНОРУС, 2007. – 344 с.
- Калачева С. А. Недвижимость. - М.: ПРИОР, 1998.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, - М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/ Под ред. В. В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - СПб. СПбГТУ, 1997.
- Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости. Учебное пособие для вузов/ Под ред. Проф. В. А. Швандара.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
- Сайты Интернета, которые приведены в сносках и ссылках данного Отчета об оценке.
- Справочно-информационная система «Гарант».
- «Справочника оценщика недвижимости — 2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г.
- «Справочник оценщика недвижимости — 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» Лейфер Л. А.– Нижний Новгород. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г.
- Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы 2024 г. (<https://sepes-invest.com/handbook/evaluation-comev-24>)

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по представленным адресам и ссылкам. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

## 8. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал следующие документы, представленные в таблице ниже.

*Таблица № 8.1. Документы, предоставленные Заказчиком, используемые Оценщиком*

<i>№ п/п</i>	<i>Перечень данных</i>	<i>Источник получения</i>
1	Правовая информация	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.06.2022 г.
2	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.
3	Технические характеристики	Поэтажный план и экспликация

Указанные материалы приведены в приложении к настоящему Отчету.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал Оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости Объекта оценки.

## **9. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

### **9.1. Описание местоположения Объекта оценки**

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ЦАО, Таганский район, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7.

#### **Характеристика г. Москвы<sup>1</sup>**

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 13 104 177 человек (2023), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, занимает 22-е место среди городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Самый крупный город Европы по площади.

Первое письменное упоминание о Москве относится к 1147 году. История города насчитывает, по меньшей мере, 875 лет. Археологические данные свидетельствуют о существовании городского поселения в районе будущего Кремля с XI века. Москва — историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1732 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 10 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Москва занимает 31 место в рейтинге научно-технологических кластеров мира (Глобальный инновационный индекс, 2022 год).

#### **Характеристика Центрального административного округа<sup>2</sup>**

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

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

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

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

<sup>1</sup> Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

<sup>2</sup> Источник: <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>

### Характеристика Таганского района<sup>3</sup>

Таганский район располагается в Центральном административном округе Москвы. Он находится на юго-востоке от исторического центра столицы.

Район занимает площадь около 8 квадратных километров. Население района составляет свыше 100 тысяч человек.

Район Таганский ограничен руслом реки Москвы, Китайгородским проездом, Соляным проездом, Подколокольным переулком, Верхней Сыромятнической улицей, Курским направлением МЖД, Нижегородской улицей, Скотопрогонной, Малой Калитниковской улицами, Волоградским проспектом, Третьим Крутицким переулком, Арбатецкой улицей и т. д.

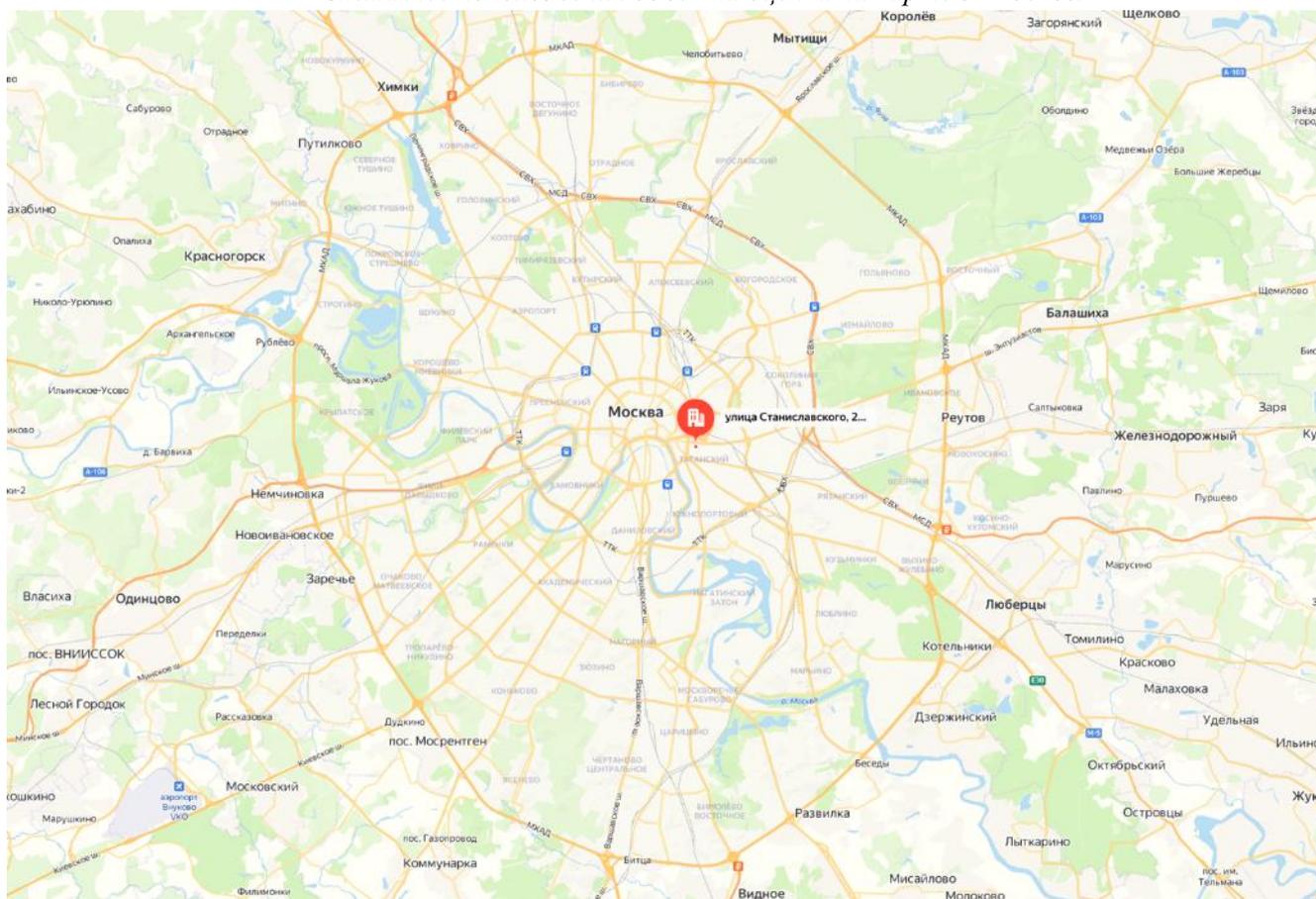
За долгую историю на территории Таганского района собралось немало архитектурных достопримечательностей, среди которых Андроников монастырь, Крутицкое подворье, Храм Сергия Радонежского и т. д.

На территории Таганского района находятся станции метрополитена Китай-Город, Пролетарская, Волгоградский проспект, Курская, Площадь Ильича, Марксистская, Чкаловская, Крестьянская застава, Римская.

Для жителей района работают городская клиническая больница № 23, специализированная клиническая больница восстановительного лечения, городская поликлиника № 116 департамента здравоохранения города Москвы, центральная поликлиника госналогслужбы РФ, городская поликлиника № 104, № 46, детская городская поликлиника № 100, № 101, № 104.

Также на территории Таганского района расположены средние общеобразовательные школы № 1397, № 464, № 371, № 1221, № 1270, № 1271, № 1650, № 396, № 457, № 467, № 480, № 498, № 622, центр образования № 1468, № 1685, № 465, № 497.

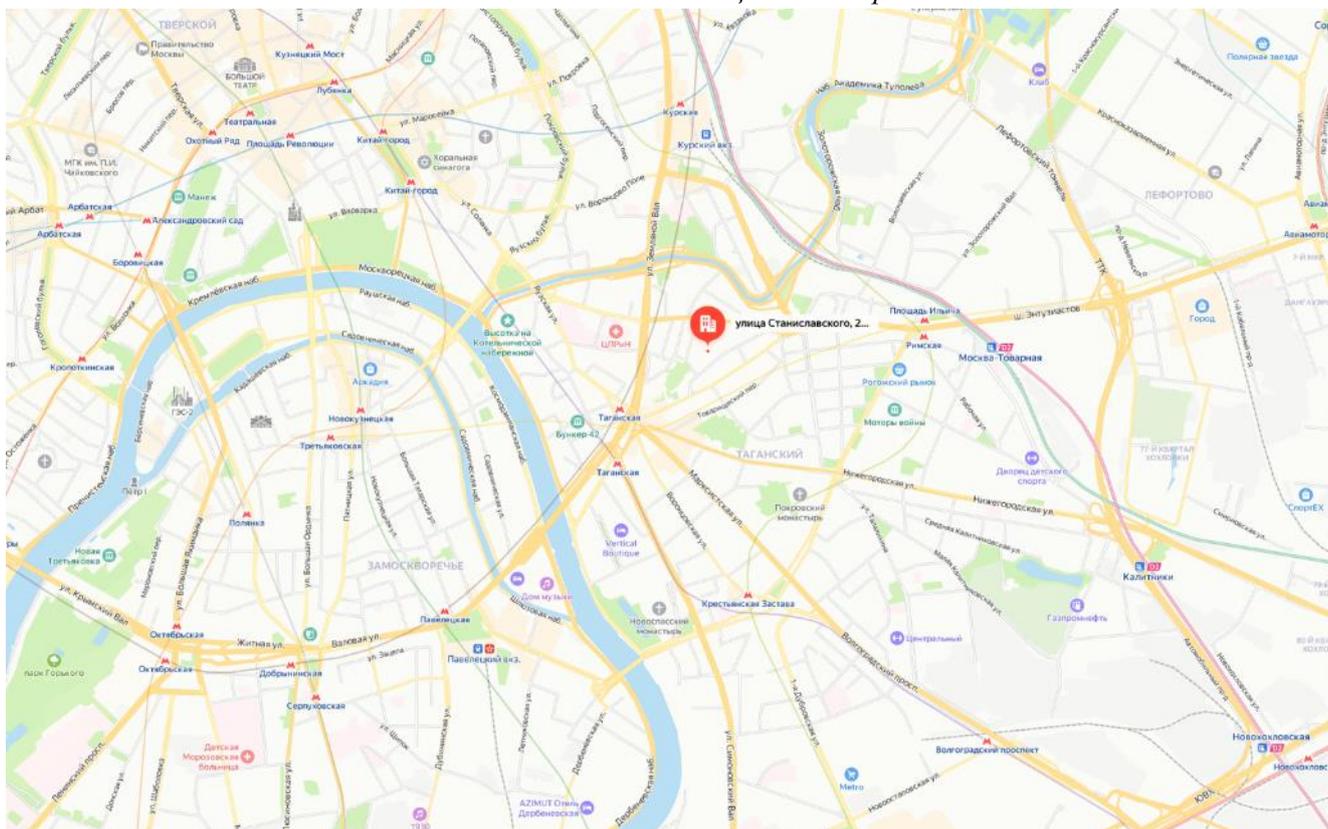
*Схема местоположения объекта оценки на карте г. Москвы*



*Источник: <https://yandex.ru/maps>*

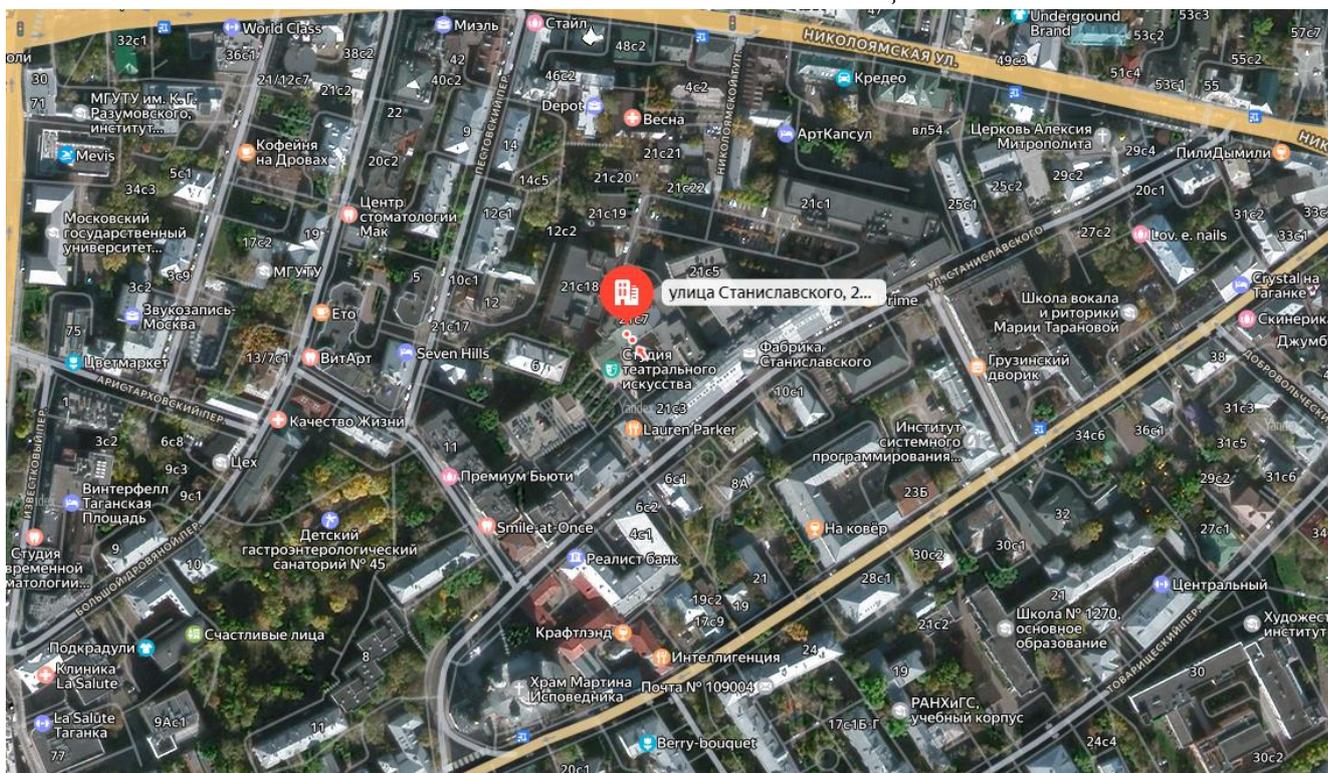
<sup>3</sup> Источник: <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao/tagansky.html>

Схема местоположения объекта оценки на карте г. Москвы



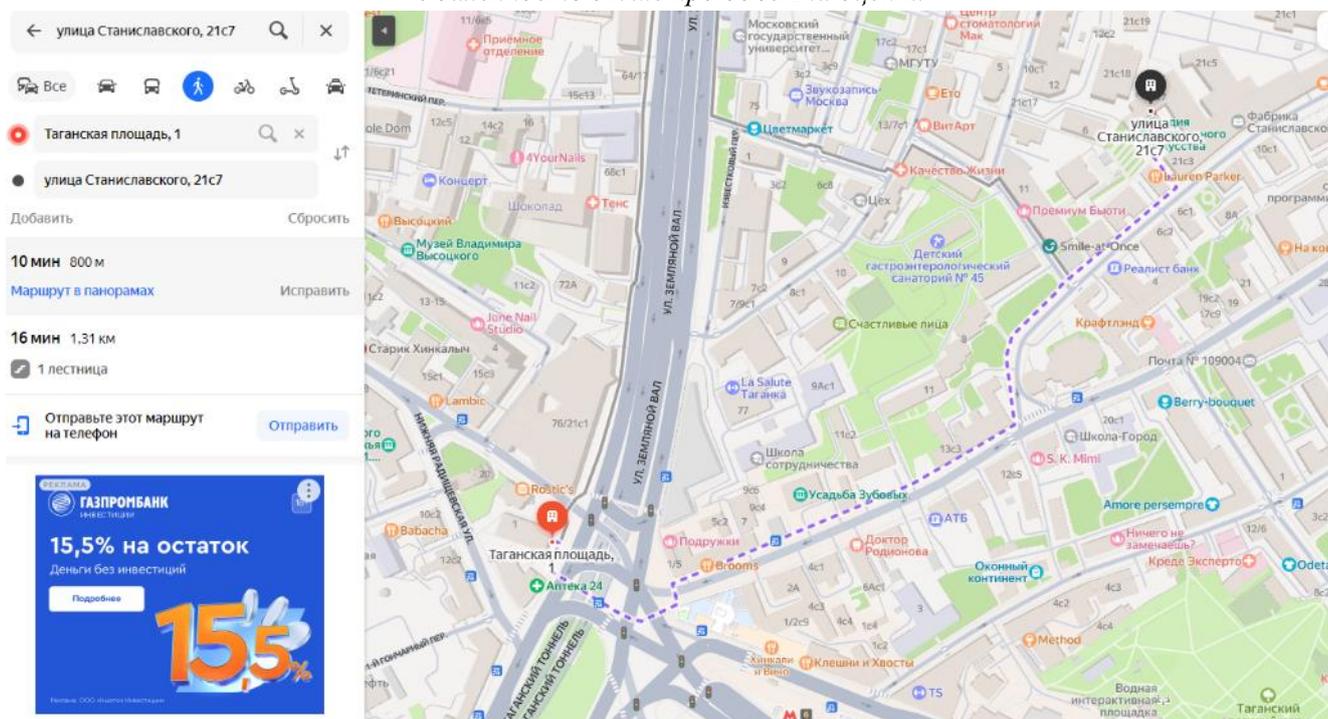
Источник: <https://yandex.ru/maps>

Локальное местоположение объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

## Удаленность от метро объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таблица № 9.1.1. Характеристика местоположения Объекта оценки

Наименование параметров	Значение, величина параметра
Местоположение Объекта оценки	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7
Экологическая обстановка в районе	Средняя
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Удаленность от основных магистралей города	СК - ТТК
Удаленность от станции метро	10 мин пешком от станции метро «Таганская» (800 м)
Близость к магистрали	Высокая
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Высокая
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки	Высокая
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Высокая
Характеристика окружающей застройки	Наличие объектов окружения, снижающих рыночную стоимость объекта оценки, или создающих существенную конкуренцию не выявлено
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Смешанное (многоквартирные жилые дома с расположением на первых этажах офисных и торговых помещений, объекты социальной инфраструктуры)
Благоустройство территории:	
– озеленение	Есть
– уличное освещение	Есть
– подъездные пути	Есть

## 9.2. Сведения об имущественных правах

Параметры	Описание, значения параметров
Субъект права	Российская Федерация
Вид права	Собственность. Номер и дата государственной регистрации права: № 77:01:0006026:1178-77/012/2017-2 от 30.06.2017 г.
Субъект права	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Театр «Студия Театрального искусства» (Театр СТИ), ИНН 7803052993

<i>Параметры</i>	<i>Описание, значения параметров</i>
Вид права	Право оперативного управления. Номер и дата государственной регистрации права: № 77:01:0006026:1178-77/051/2022-8 от 22.06.2022 г.
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.06.2022 г.
Обременения и ограничения использования Объекта оценки	Объект культурного наследия № 77:01:0006026:1178-77/011/2019-4 от 31.12.2019 г.
Балансовая стоимость Объекта оценки (при наличии)	Нет данных
<p>При подготовке Отчёта об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. В рамках настоящего Отчёта под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.</p> <p>Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.</p>	

### 9.3. Физические свойства Объекта оценки

<i>Основные характеристики</i>	<i>Сведения</i>
Наименование Объекта оценки	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м.
Тип объекта	Нежилые помещения
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7
Общая площадь, кв.м.	28,5 (помещение 24 – 5,6 кв.м.; помещение 25 – 4,3 кв.м.; помещение 26 – 5,6 кв.м.; помещение 27 – 7,7 кв.м.; помещение 28 – 5,3 кв.м.)
Этаж расположения	1 этаж
Наличие отдельного входа	Нет
Назначение по документам	Нежилое
Фактическое использование помещения	Объект общественного питания
Состояние отделки	Стандарт
Кадастровый номер здания	77:01:0006026:1178
Год постройки здания	1907
Этажность здания	3 этажа, подвал
Физическое состояние	Удовлетворительное
Степень технического обустройства	Водопровод, канализация, электричество, отопление центральное
Наличие паркинга	Стихийная парковка

*Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком*

## Данные о здании, в котором расположен объект оценки



### Здание

Дата обновления информации: 09.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:01:0006026:1178
Дата присвоения кадастрового номера	22.05.2012
Форма собственности	Государственная федеральная

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7
Площадь, кв.м	2675.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1907
Год ввода в эксплуатацию	1907

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	440251270.27
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	09.12.2023

#### Ранее присвоенные номера

Условный номер	77-77-11/131/2010-607
Условный номер	2100525
Инвентарный номер	1154/27

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 77:01:0006026:1178-77/012/2017-2 от 30.06.2017
	Оперативное управление № 77:01:0006026:1178-77/051/2022-8 от 22.06.2022
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Объект культурного наследия № 77:01:0006026:1178-77/011/2019-4 от 31.12.2019

Источник информации: Портал Росреестр (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)

### Данные о здании, в котором расположен объект оценки

**Здание 77:01:0006026:1178**  
Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7

**Здание**  
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:01:0006026:1178
Кадастровый квартал:	77:01:0006026
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7
Наименование:	Здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	2 675,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	440 251 270,27 руб.
дата определения:	01.01.2023
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.12.2023
дата применения:	01.01.2024
Основные характеристики:	

Источник информации: Кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

## 9.4. Сведения об износе и устаревании Объекта оценки

### Износ

Оценщик произвёл анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также конструктивных особенностях объектов недвижимости в составе оцениваемого имущества, характеристиках окружающей территории, сведения о которых приведены в таблицах.

Определение физического износа проводилось методом обследования фактического состояния объектов в целом, на основе оценки технического состояния согласно акту технического обследования, в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа объектов недвижимости<sup>4</sup>, приведённой в таблице.

Таблица № 9.4.1. Шкала экспертных оценок физического износа

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию	Хорошее	0...20

<sup>4</sup> Источник: В.Т. Александров «Ценообразование в строительстве» 2-е издание, СПб: 2001 г.

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ		
<i>Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии</i>	Удовлетворительное	21...40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41...60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Аварийное	61...80
Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81...100

### Сведения об устаревании

Функциональный износ – есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объёмах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести устройство водяных и газовых счётчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновлёнными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновлённых элементов за минусом затрат на устройство обновлённых элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик объекта оценки. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта оценки, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида объекта.

В данном случае признаков функционального износа для объекта оценки не выявлены.

Экономический (внешний) износ – это потеря стоимости, вызванная политическими, социально-экономическими, отраслевыми, региональными изменениями. Например, изменениями, вызвавшими снижение потребительского спроса или возросшей конкуренцией. Внешний износ или устаревание объектов недвижимости связан обычно с их местоположением и представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное внешними факторами, такими, как отдалённость объекта от центральных оживлённых районов, отсутствие отдельных удобных подъездных путей, удалённость от остановок общественного транспорта.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и изменённых внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению.

Каких-либо законодательных ограничений по отношению к оцениваемому имуществу выявлено не было.

#### *Признаки внешнего износа*

1. Отсутствует новое строительство улучшений.
2. Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости.
3. Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли-продажи объектов недвижимости.
4. Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка.
5. Относительно низкая стоимость земельных участков.
6. Недоагрузка оцениваемых объектов недвижимости.
7. Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции.
8. Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям Министерства имущественных отношений).

Все помещения эксплуатируются, в текущем состоянии пригодны к эксплуатации.

Объект оценки обладает физическим износом, состояние Объекта – удовлетворительное.

Применительно к рассматриваемому в настоящем Отчете Объекту оценки признаки функционального и внешнего (экономического) устаревания не выявлены.

### **9.5. Определение вида стоимости**

Рыночная стоимость Объекта оценки (ст. 3 Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ») – «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости Объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости Объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях,

когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Прогнозная стоимость – стоимость на конец n-го года реализации инвестиционного проекта в соответствии с прогнозируемым индексом изменения цен на продукцию, ресурсы, услуги.

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Согласно применяемым стандартам, Оценщиком определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

#### **9.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки**

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, не имеется.

#### **9.7. Информация о текущем использовании Объекта оценки**

Объект оценки на дату оценки используется по назначению.

#### **9.8. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

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

## 10. Анализ наиболее эффективного варианта использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

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 (ФСО №7).

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости Объекта оценки, Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка Объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка – то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

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.

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

Юридически разрешено: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физически возможно: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансово возможно: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимизирует продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

### ***Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:***

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?
4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица № 10.1. Тестирование на НЭИ

<i>Варианты НЭИ</i>	<i>Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?</i>	<i>Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?</i>	<i>Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?</i>	<i>Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?</i>	<i>Итого</i>
Жилые здания и помещения	-	-	-	-	0
Объект общественного питания	+	+	+	+	4
Производственно-складское назначение	-	-	-	-	0

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием Объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта свободного назначения.

Расчетные методы анализа НЭИ:

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

1 метод: рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений.

2 метод: определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от Оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить Оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

3 метод: Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования Объекта.

Метод качественного анализа включает:

- анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;
- оценку параметров Объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;

- подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования оцениваемого объекта является текущее использование, в качестве недвижимости свободного назначения. Износ Объекта оценки не предполагает его снос.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, Оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта под объекты жилого, производственно-складского назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

**Таким образом, в настоящем Отчете стоимость оцениваемого Объекта будет наибольшей при текущем использовании – объект общественного питания. Перепрофилирование объекта является нецелесообразным. Иных вариантов использования не предусмотрено. Данный вид использования Объекта оценки будет учитываться в рамках расчета рыночной стоимости права аренды.**

## 11. Анализ рынка Объекта оценки

### 11.1. О текущей ситуации в российской экономике 1 квартала 2024 г <sup>5</sup>

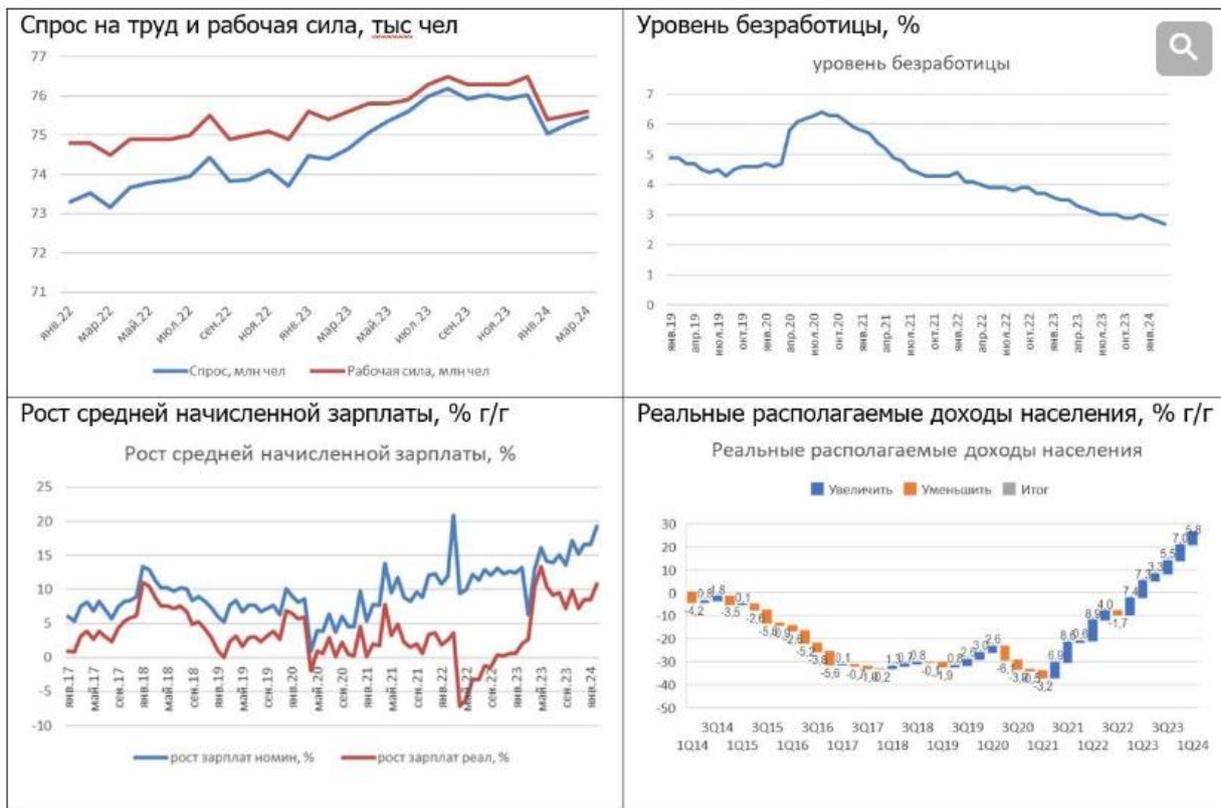
В 1кв24 российская экономика росла с опережением большинства прогнозов. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП составил 5,4% г/г, замедлившись в марте до 4,2% г/г против 7,6% г/г в феврале (на замедление роста в марте повлиял календарный фактор – дополнительный день в феврале из-за високосного года и меньшее число рабочих дней в марте, чем в марте 2023 г). В лидерах роста – розничная и оптовая торговля, обрабатывающая промышленность. Относительно высокие годовые темпы роста еще держатся в общественном питании и платных услугах населению, хотя они замедляются на фоне высокой базы, достигнутой в результате бурного роста прошлого года (Росстат пересмотрел данные по розничной торговле и общепиту за 2023 г в сторону повышения в среднем на 1,2-1,4 пп). В других основных отраслях экономики динамика выглядит достаточно скромно. Так, в добывающей промышленности отмечается стагнация в связи как с возможным влиянием санкций, так и решений российского правительства по добровольному сокращению добычи нефти в координации с ОПЕК+. В строительстве темпы роста замедлились.

Показатель, измен-е, %/период	Март 2024 /Март 2023	1кв 24 / 1кв 23
Промпроизводство	4,0	5,6
• добывающая промышленность	0,4	1,1
- обрабатывающая промышленность	6,0	8,8
Розничная торговля	11,1	10,5
- продовольственные товары	7,8	7,7
- непродовольственные товары	14,4	13,2
Оптовая торговля	9,4	11,7
Общественное питание	4,1	4,6
Платные услуги населению	4,0	5,8
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8
С/х	2,5	1,2
Строительство	1,9	3,5
Реальная зарплата (фев 24, 2М24)	10,8	10,0
Реальные располагаемые доходы (1кв)		5,8
Безработица (уровень, %)	2,7	

Рост потребления оставался очень сильным благодаря растущим доходам населения (по данным Росстата, реальные располагаемые доходы в 1кв увеличились на 5,8% г/г, при этом оценка за 2023 г пересмотрена с 5,4% до 5,8%, а за 2022 г с -1% до 4,5%). Основной вклад в рост доходов населения в 1кв24 внесли увеличение доходов от трудовой деятельности (а также доходы от социальных выплат и предпринимательства). Этому способствует усиливающаяся напряженность на рынке труда (в марте безработица обновила очередной исторический минимум 2,7%), поддерживающая высокие темпы роста зарплат. По данным мониторинга предприятий (ЦБ), обеспеченность предприятий кадрами в I квартале 2024 г. снизилась до минимума за всю историю наблюдений, планы компаний по найму на II квартал 2024 г. – на максимуме. «Зазор» между численностью рабочей силы и спросом на нее минимален, как и уровень безработицы, что ограничивает возможность увеличить предложение рабочей силы при дальнейшем увеличении спроса на нее и приводит к продолжающемуся увеличению стоимости труда.

По последним данным Росстата, в феврале рост средней начисленной зарплаты в номинальном выражении ускорился до 19,3% г/г (декабрь и январь 16,6% г/г), а в реальном выражении до 10,8% г/г (после 8,5% г/г в декабре и январе). Это максимальные темпы роста реальных зарплат с весны прошлого года и они соответствуют многолетним максимумам. Между тем, пенсии в реальном выражении сократились на 0,2% г/г в марте и на 0,1% в 1кв24.

<sup>5</sup><https://www.finam.ru/publications/item/ekonomika-rossii-v-2024-godu-vyrastet-na-23-28-no-zamedlitsya-na-13-15-v-2025-om-20240502-1140/>



Источник – Росстат, расчеты ФГ Финам

Высокая ключевая ставка ЦБ (транслирующаяся в привлекательные ставки банков по депозитам) способствуют приросту сбережений – в 1кв24 доля доходов, направляемых на потребление, сократилась до 83,1% по сравнению с 84,8% в 1кв23, а доля доходов, направляемых на прирост сбережений, увеличилась до 4,1% с 2,2% годом ранее. Но, как полагает ЦБ, «рост доходов, в том числе зарплат, позволяет гражданам одновременно больше сберегать и больше тратить. В результате даже при увеличении нормы сбережения потребление продолжает быстро расти». Кроме того, потребление поддерживалось и ускорившимся ростом потребительского кредитования.

## 11.2. Основные социально-экономические показатели г. Москвы январь-февраль 2024г.<sup>6</sup>

### I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Февраль 2024 г.	В % к		Январь- февраль 2024 г. в % к январю- февралю 2023 г.	Справочно:		Январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.		февралю 2022 г.	январю 2023 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	113,9	105,9	115,6	110,1 <sup>2)</sup>	109,6 <sup>2)</sup>	105,6 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	15 773,9	106,7	102,1	107,7	8,2 <sup>2)</sup>	104,2 <sup>2)</sup>	7,9 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	785 641,1	121,5	100,2	121,3	80,0 <sup>2)</sup>	99,8 <sup>2)</sup>	79,3 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	106 964,3	108,0	87,4	113,2	120,0 <sup>2)</sup>	95,6 <sup>2)</sup>	130,7 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	19 067,2	110,7	104,2	115,3	97,0 <sup>2)</sup>	113,5 <sup>2)</sup>	96,2 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	108 070,6	99,5	97,9	103,3	118,0 <sup>3)</sup>	105,6 <sup>3)</sup>	121,7 <sup>3)</sup>

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по вид экономической деятельности 2018 базисного года.

2) Данные за 2023 год уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470).

3) Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 № 544).

<sup>6</sup> <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20феврале%202024%20года».pdf>

**Основные экономические и социальные показатели**

продолжение

	Февраль 2024 г.	В % к		Январь- февраль 2024 г. в % к январю- февралю 2023 г.	Справочно: февраль 2023 г. в % к		Январь- февраль 2023 г. в % к январю- февралю 2022 г.
		февралю 2023 г.	январю 2024 г.		февралю 2022 г.	январю 2023 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	332,3	62,9	134,9	38,0	151,0	53,0	165,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	554 728,2	114,6	101,7	114,4	81,5	101,5	81,9
Оборот общественного питания, млн рублей	50 606,9	121,4	110,1	110,2	105,1	90,6	110,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	299 030,3	113,4	99,2	115,1	104,0	101,4	101,7
Индекс потребительских цен, %	х	107,7	100,7	107,6	110,7	100,5	111,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	20,5	76,4	96,1	х	84,3	99,0	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>1)</sup>							
номинальная, рублей	131 745,4	114,8	60,2	х	108,2	60,5	х
реальная, %	х	106,8	59,7	х	96,6	60,0	х

1) Данные за январь 2024 г., январь 2024 г. к январю 2023 г., январь 2024 г. к декабрю 2023 г., январь 2023 г. к январю 2022 г., январь 2023 г. к декабрю 2022 г.

**Промышленное производство**

Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> в январе-феврале 2024 г. по сравнению с январем-февралем 2023 г. составил 115,6%, в феврале 2024 г. по сравнению с январем 2024 г. – 105,9%.

**Сельское хозяйство**

**Животноводство.** На конец февраля 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей составляло 1,1 тыс. голов (из него коров - 0,5 тыс.), свиней - 0,01 тыс., птицы – 5,6 тыс., овец и коз – 14,1 тыс. По сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 10,7%, коров – на 3,7%, птицы – на 24,0%, овец и коз – на 11,4%, свиней – на 45,8%.

В январе-феврале 2024 г. в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 46,5 тонны, молока – 557,6 тонны, яиц – 73,8 тыс. штук

**Строительство**

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в феврале 2024 г. составил 108 070,6 млн рублей или 99,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года и 97,9% к январю 2024 г

#### Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в феврале 2024 г. составил 554,7 млрд рублей или 114,6% (в сопоставимых ценах) к февралю 2023 г. В январе-феврале 2024 г. – 1 096,1 млрд рублей или 114,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

В феврале 2024 г. оборот оптовой торговли по предварительным данным, составил 3 953,6 млрд рублей или 118,8% (в сопоставимых ценах) к февралю 2023 г. В январе-феврале 2024 г. – 7 465,1 млрд рублей или 116,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

#### Потребительские цены

В феврале 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,8%.

#### Занятость

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за декабрь 2023 г. – февраль 2024 г. составила 7 277,4 тыс. человек, в их числе 7 182,2 тыс. человек или 98,7% были заняты в экономике и 95,2 тыс. человек (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

### **11.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект оценки**

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи (аренды) товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи (аренды). Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта недвижимости, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, административные, производственно-

- промышленные, складские, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
  4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
  5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

По функционированию и физическим характеристикам, представленный к оценке Объект представляет собой коммерческую недвижимость, а именно – помещение общественного питания.

#### **11.4. Анализ рынка street-retail (торгово-розничные помещения) г. Москвы в 1 квартале 2024 года <sup>7</sup>**

В Москве снизилась средняя стоимость аренды помещений стрит-ритейла. Как сообщает издание «Коммерсантъ», такие данные получили эксперты инвестиционной платформы коммерческой недвижимости Simple Estate.

В первом квартале 2024 года аренда объектов площадью до 300 квадратных метров составила 2,9 тысячи рублей за «квадрат». По отношению к концу 2023 года этот показатель снизился на четыре процента. Что касается недвижимости площадью свыше 300 «квадратов», то ее аренда подешевела на 4,5% — до 1,8 тысячи руб.

Что касается продажи помещений стрит-ритейла, то, по данным Simple Estate, стоимость квадратного метра объектов площадью до 300 кв. м сейчас составляет 433 тысячи рублей, уменьшившись за год на 2,9%. Помещения большей площади при этом подорожали до 251 тысячи рублей за 1 кв. м или на шесть процентов.

Главной причиной снижения арендных ставок генеральный директор Simple Estate Никита Корниенко назвал «перегретость рынка стрит-ритейла». Он пояснил, что многие непрофессиональные инвесторы, вложившиеся в такие объекты, пытались сдать их арендаторам по завышенным ценам.

По словам эксперта, владельцы объектов стрит-ритейла на первых этажах жилых домов выходят на рынок с ожиданиями, сформированными застройщиками.

«Им продают помещения, обещая арендную ставку на уровне четырех тысяч рублей за квадратный метр. Эту цену владельцы помещений выставляют в объявлениях. А дальше они понимают, что на нее никто не готов, и начинают снижать», — отметил Корниенко.

Он высказал мнение, что ставки аренды по переоцененным помещениям стрит-ритейла будут падать и дальше, но медленно: застройщики продолжают продавать объекты по высоким ценам.

Сегмент стрит-ритейла стал популярен среди частных инвесторов в последние два года. В 2023 году объем инвестиций в сегмент вырос более чем в полтора раза в годовом выражении. Но в начале 2024 года приток туда частных средств несколько снизился: на фоне высокой ключевой ставки Банка России инвесторы предпочитают держать деньги на счетах.

#### **Общественное питание**

С января 2023 года по январь 2024 года в ЦАО Москвы средняя арендная ставка на помещения под общепит увеличилась на 264,3 тыс. рублей и составила 849,5 тыс. рублей в месяц. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании Filirov Capital, уточнив, что этот округ остается самым дорогим в столице для общепита.

Вторую строчку по уровню ставок в январе 2024 года занимает САО Москвы, где средняя ставка

<sup>7</sup> Источник: <https://mbgazeta.ru/news/v-moskve-upali-tseny-na-arendu-obektov-strit-ritejla/>, <https://stroygaz.ru/news/commercial/nayden-samy-deshevyy-okrug-moskvy-po-stavkam-arendy-dlya-obshchepita/>, <https://marketing.rbc.ru/articles/14453/>

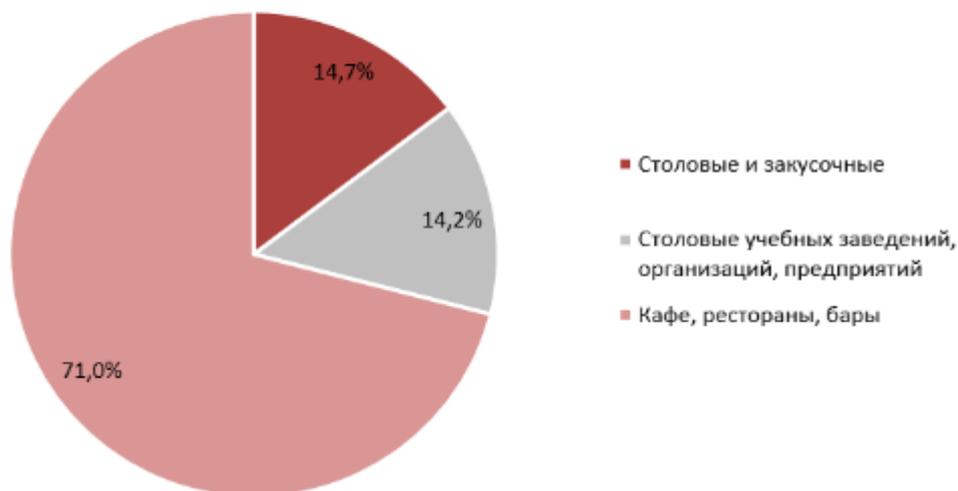
сейчас находится на уровне 411 тыс. руб. в месяц за помещение.

Замыкает тройку самых дорогих округов столицы по ставкам на аренду помещений под общепит ЮАО Москвы со средней ставкой в 384,3 тыс. рублей в месяц.

Самым дешевым округом Москвы по ставкам на аренду помещений под общепит является НАО. Здесь аренда помещения обойдется в среднем в 175 тыс. рублей в месяц.

С января 2023 года по январь 2024 года количество помещений, подходящих под общепит, сократилось на 24,2% или на 641 объект. На данный момент в столице арендаторам предлагается 2004 объекта.

### Структура рынка по видам оказываемых услуг, %



Рынок общественного питания в Москве и МО представлен тремя основными сегментами:

- общедоступными столовыми и закусочными;
- столовыми учебных заведений и организаций;
- ресторанами, барами и кафе.

Большая доля рынка приходится на рестораны, бары и кафе – 71%, в то время как общедоступные столовые и закусочные составляют 14.7%.

В сегменте ресторанов, баров и кафе присутствуют различные типы заведений, такие как:

- casual dining;
- fine dining;
- фаст-фуд;
- бюджетные сетевые заведения;
- и так далее.

Общедоступные столовые и закусочные располагаются преимущественно в офисных и коммерческих зданиях, привлекая посетителей своей недорогой стоимостью обеда.

Столовые учебных заведений играют важную роль на рынке общественного питания, обеспечивая питанием студентов и сотрудников образовательных учреждений.

**11.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен**

Приведенный выше обзор характеризует рынок коммерческой недвижимости г. Москвы в целом. Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик изучил и отобразил ниже предложения по аренде объектов свободного назначения в районах, сопоставимых с местонахождением Объекта оценки.

*Таблица № 11.5.1. Предложения по аренде объектов свободного назначения в г. Москве*

<i>Источник</i>	<i>Местоположение</i>	<i>Описание</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Стоимость, руб./мес.</i>	<i>Удельная стоимость, руб./кв.м./год</i>
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/284004793/">https://www.cian.ru/rent/commercial/284004793/</a>	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 3	Прямая аренда. торговый центр на выходе из метро, помещение прямо на центральном входе, большой трафик, рассмотрим разные виды деятельности, КРОМЕ КОФЕ, и табака, по всем вопросам звоните	25	275 000	132 000
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302736585/">https://www.cian.ru/rent/commercial/302736585/</a>	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 14	Лот: 414572. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается отличное помещение с ремонтом на проходном месте, вход в помещение осуществляется через кофейню, рядом магазин табак. Очень хорошая проходимость 700 чел/час. Помещение будет актуально для любых видов предпринимательства. Подробности по телефону или в сообщениях, дополнительные фото по запросу.	26	173 333	80 000
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303774654/">https://www.cian.ru/rent/commercial/303774654/</a>	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 5	<b>ПЕРВАЯ ЛИНИЯ С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ</b> РАСПОЛОЖЕНИЕ: Предлагается в аренду помещение на Кожевнической ул. ЦАО г. Москвы. Объект расположен на первой линии. Шаговая доступность от метро Павелецкая (5 мин.) ХАРАКТЕРИСТИКИ: Стрит ритейл помещение свободного назначения 47 кв.м. 1 этаж 8-ми этажного дома с отдельным входом с фасада. Зальная планировка, 1 С/У, витринное остекление в пол. Высота потолков 4 м. Мощность электроэнергии 100 кВт. Все коммуникации: ГВ, ХВ, водоотведение, отопление, вытяжка. Состояние за выездом арендатора. Имеется место под вывеску. Подойдет под любой вид деятельности. ОКРУЖЕНИЕ: Находится в 100 метрах от из метро Павелецкая и непосредственно у пешеходного перехода от метро с крайне высокой проходимостью, отлично просматривается со всех сторон улицы. сверхинтенсивный пешеходный трафик и автомобильный трафики. УСЛОВИЯ: Прямая аренда. Срок аренды и арендные каникулы обсуждается. Предоплата за один месяц. УСН. Налоговая 5. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Парковка городская.	47	370 000	94 468
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303129904/">https://www.cian.ru/rent/commercial/303129904/</a>	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 8/7С2	2 минуты от метро. ТРАФИК, 1-я линия. 1 этаж, Витрины, Административное здание. Свободная планировка, все коммуникации, парковка. Шаговая доступность остановок наземного пассажирского транспорта, в густонаселенном жилом районе. По соседству расположены: Бургер Кинг, Вкусно - и точка и др. Прямая аренда. Без комиссии.	53	450 000	101 887

<i>Источник</i>	<i>Местоположение</i>	<i>Описание</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Стоимость, руб./мес.</i>	<i>Удельная стоимость, руб./кв.м./год</i>
		ПОЗВОНИТЕ или напишите, чтобы не потерять объявление. Дополнительную информацию вышло по запросу! Агентам не звонить!			
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302330613/">https://www.cian.ru/rent/commercial/302330613/</a>	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Рогожский Вал, 5С1	<p>Сдается помещение свободного назначения с витринными окнами и летней верандой под ресторан, расположенное на первой линии Гастромаркета Рогожского рынка Таганского района г. Москвы по адресу: Рогожский вал, д.5, стр.1.</p> <p>Технические характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- помещение на 1-м этаже</li> <li>- отдельный вход</li> <li>- первая линия</li> <li>- витринное остекление</li> <li>- электрическая мощность по запросу</li> </ul> <p>Арендная плата 7000 руб./кв.м в месяц. Коммунальные платежи по счетчику.</p> <p>На Рогожском рынке вы можете насладиться изысками гастрономии в ее современном воплощении. На сегодняшний день мы объединили под своей крышей около 20 уникальных стрит-фуд концепций в формате гастрокорнеров, предоставляющих возможность пообедать быстро, вкусно и недорого.</p> <p>На общей площади рынка располагаются две веранды.</p> <p>Посещаемость: более 200 000 чел./мес.</p> <p>Рогожский рынок - это уникальное пространство, объединившее в себе колоритные гастро-концепции культур Востока и Запада и наследие традиционного рынка - фермерские хозяйства, с любовью создающие качественный продукт, фруктово-овощные развалы и неповторимые лавочки с деликатесами.</p> <p>Рогожский рынок удобно расположен в Таганском районе г. Москвы, что обеспечивает ему высокую естественную проходимость.</p> <p>Вокруг рынка находятся жилой массив, школа, трамвайная и автобусные остановки, в 3-4 минутах ходьбы - крупный БЦ Golden Gate, МФЦ, офисы ВТБ, Сбербанк и Альфа банка, м. Римская и м. Площадь Ильича.</p> <p>Рынок оснащен удобной зоной разгрузки, парковки, можно дополнительно арендовать складское помещение или холодильную камеру, воспользоваться услугами ветлаборатории.</p> <p>Для клиентов на авто имеется парковка, удобный выезд на ТТК и Шоссе Энтузиастов.</p> <p>Площадь Рогожского рынка: 6.500 кв.м.</p>	75	525 000	84 000
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303352681/">https://www.cian.ru/rent/commercial/303352681/</a>	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Большие Каменщики, 6С1а	Прикассовая зона магазина Пятерочка - 88 кв.м. Можно по частям. Напрямую от собственника.	88	500 000	68 182
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/29">https://www.cian.ru/rent/commercial/29</a>	Москва, ЦАО, р-н Таганский,	ПРЕДЛОЖЕНИЕ АРЕНДЫ ОТ СОБСТВЕННИКА - ТЦ "Звездочка" располагается в пешей доступности от станций метро Таганская и Марксистская. С хорошо развитой	6	80 000	160 000

<i>Источник</i>	<i>Местоположение</i>	<i>Описание</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Стоимость, руб./мес.</i>	<i>Удельная стоимость, руб./кв.м./год</i>
5191107/	Таганская ул., 1С1	инфраструктурой, с огромным пешим трафиком. Островное помещение 6 кв.м. расположено на 3 этаже в зоне фудкорта. 80 000,00 рублей в месяц, вкл. НДС.			
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/283559054/">https://www.cian.ru/rent/commercial/283559054/</a>	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Воронцово Поле, 18	Помещение свободного назначения, у входа, мокрая точка, возможность работать 24/7, вывеска Гибкие условия	5	65 000	156 000
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/300345934/">https://www.cian.ru/rent/commercial/300345934/</a>	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 1/2С2	<b>ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА.</b> м.Таганская 1 минута пешком. Сдаётся помещение: 55.5 м2, 1-й этаж, 1-я линия домов, 2 входа. Большие витрины, вывеска на фасаде, 20 квт, отличный пешеходный трафик. Идеальное использование: магазин, шоурум одежды, оптика, бутик, кофейня и т.д.	55,5	700 000	151 351
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292199623/">https://www.cian.ru/rent/commercial/292199623/</a>	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Зацепский Вал, 2С3	<b>ОТ СОБСТВЕННИКА!</b> <b>АКТУАЛЬНЫЕ ФОТО/ИНФОРМАЦИЯ и ВИДЕО 2024!</b> <b>ПСН/ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ/ОФИС</b> на ул. ЗАЦЕПСКИЙ ВАЛ 2с3! Прямая аренда помещений свободного назначения/офиса/торговой площади на 1 ЭТАЖЕ на 1-Й ЛИНИИ с ВИТРИННЫМИ ОКНАМИ блоками РАЗНЫХ ПЛОЩАДЕЙ под любой вид деятельности по согласованию в шаге от ТЦ ПАВЕЛЕЦКАЯ ПЛАЗА и ОЗЕРКОВСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ с ОТДЕЛЬНЫМИ СВОИМИ ВХОДАМИ и САН.УЗЛАМИ с ДОСТУПОМ 24/7! Вблизи от м. Павелецкая, м. Таганская/Марксистская и м. Серпуховская/Добрынинская. <b>УДОБНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ АВТОДОСТУПНОСТЬ к ПЯТНИЦКОЙ УЛИЦЫ и САДОВОМУ КОЛЬЦУ! БЕЗ КОМИССИИ! УСН.</b> Коммунальные платежи и интернет оплачиваются отдельно. Смешанная/кабинетная планировка с элементами OPEN-SPACE. МОКРЫЕ ТОЧКИ В КАЖДОМ ПОМЕЩЕНИИ. РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ на ФАСАДЕ. Парковка как стихийная городская, так и по рассмотрению собственником на отдельной территории. Арендные каникулы, предоставление юридического адреса и перепланировка по согласованию. Развитая инфраструктура в историческом старинном культурном р-оне Замоскворечье вокруг здания для сотрудников: рестораны, театры, салоны красоты, мини-маркеты, банки, аптека и т.д. Готовы рассмотреть любые варианты! <b>CONTACT US TO GET DETAILED INFORMATION AND TO ARRANGE A VIEWING!</b> <b>ЗВОНИТЕ (будни и выходные)!</b>	23	250 000	130 435
<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/302785729/">https://www.cian.ru/rent/commercial/302785729/</a>	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Стремянный пер., 38	В аренду предлагается место на стильном молодежном Фудхолле, расположенном в очень крутой и проходимой локации! Мы создали концептуальное гастропространство в шаговой доступности от метро Серпуховская, университет РЭУ им. Г.В. Плеханова. Здесь мы собрали 6 очень крутых и аутентичных Street Food концепций. Активно ищем Пивной бар на площадку! Фудхолл, первый этаж, огромные витринные окна и трафик по улице порядка 60 000	10	150 000	180 000

<i>Источник</i>	<i>Местоположение</i>	<i>Описание</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Стоимость, руб./мес.</i>	<i>Удельная стоимость, руб./кв.м./год</i>
		<p>человек ежедневно.</p> <p>Площадь отлично просматривается прямо со входа!</p> <p>На период раскрутки проекта предоставляем скидки. Звоните - обсудим индивидуально!</p> <p>Дополнительные платежи: коммунальные (по счётчикам).</p> <p>Звоните, пишите - ответим на все вопросы, оперативно организуем показ!</p>			
<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_40.6_m_3823977735">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_40.6_m_3823977735</a>	Москва, Павелецкая пл., 1Ас1	<p>Основные преимущества:</p> <p>Фасадное помещение формата street retail с выходом на привокзальную площадь</p> <p>Два отдельных входа: один на площадь вокзала, второй - к входной группе вокзала</p> <p>Общая площадь: 40,60 кв.м (возможно выделить 20 кв.м)</p> <p>Большие рекламные возможности</p> <p>Информация о локации:</p> <p>Высокий пешеходный трафик: более 200 тыс. человек в день</p> <p>Близость к ключевым транспортным узлам и офисным центрам</p> <p>Удобный доступ к метро и Аэроэкспрессу</p> <p>Расположение напротив Торгового Центра "Павелецкая Плаза"</p> <p>ТА</p>	40,6	590 000	174 384
<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_15_m_2530688621">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_15_m_2530688621</a>	Москва, Таганская пл., 86/1с1	<p>Сдается ПСН 15 кв м. на первой линии, на втором этаже ТЦ в 2 минутах от метро. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Вода бесплатно, электричество по счетчику. В ТЦ уже есть: веганский фудкорт, салоны красоты, барбершоп, одежда, магазин очков. Режим работы с 10 до 22, но можно договорить до 23-24 часов. На этаже несколько санузлов. Рассматривают под любой вид деятельности кроме ногтевой студии.</p> <p><b>БЕЗ КОМИССИИ И СКРЫТЫХ ПЛАТЕЖЕЙ.</b></p>	15	120 000	96 000

Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что их стоимость, по состоянию на дату оценки, варьируется в диапазоне от 68 182 до 180 000 руб./кв.м./год. Среднее значение 123 747 руб./кв.м./год без учета скидки на торг.

## 11.6. Основные ценообразующие факторы

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Виды и размер корректировок зависят от выбранного Оценщиком метода расчета стоимости. Так, в данном разделе, приведены примеры ценообразующих факторов для сравнительного подхода.

### **Уторговывание**

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

*Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г.*

#### Примечание:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут

быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

#### ***Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки***

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести и арендовать объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

#### ***Условия продажи***

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

#### ***Условия рынка***

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

#### ***Местоположение объекта***

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

- нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:
  - принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
  - удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
  - другие формы выделения значимости городских локаций.
- нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:
  - удаленностью от станций метрополитена;
  - удаленностью от ж/д станций;

- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для Ктерр для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в таблице.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект исследования или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту исследования и к объектам аналогам станции метрополитена из таблицы ниже.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{терр}} = I_{\text{оо}} \div I_{\text{оа}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$  – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{\text{оо}}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{\text{оа}}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

#### Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции	
А	Авиамоторная	2.07	
	Автозаводская	2.39	
	Академическая	2.50	
	Александровский сад	3.97	
	Алексеевская	2.55	
	Алма-Атинская	1.78	
	Алтуфьево	1.82	
	Аминьевская	2.84	
	Андроновка	2.07	
	Аннино	1.88	
	Арбатская	3.97	
	Аэропорт	2.60	
	Б	Бабушкинская	1.95
		Багратионовская	2.58
Балтийская		2.13	
Баррикадная		3.28	
Бауманская		2.64	
Беговая		2.63	
Белокаменная		1.97	
Беломорская		2.05	
Белорусская		2.96	
Беляево		2.14	
Бибирево		1.83	
Библиотека имени Ленина		3.97	
Битцевский парк		1.88	
Борисово		1.78	
Боровицкая		3.97	
Боровское шоссе		1.80	
Ботанический сад	2.19		

	Братиславская	1.80
	Бульвар адмирала Ушакова	1.64
	Бульвар Дмитрия Донского	1.84
	Бульвар Рокоссовского	1.97
	Бунинская аллея	1.64
	Бутырская	2.18
В	Варшавская	2.14
	ВДНХ	2.21
	Верхние Котлы	2.27
	Верхние Лихоборы	1.92
	Владыкино	1.94
	Водный стадион	2.19
	Войковская	2.13
	Волгоградский проспект	2.31
	Волжская	1.78
	Волоколамская	1.89
	Воробьевы горы	2.81
	Воронцовская	2.19
	Выставочная	3.28
	Выхино	1.70
	Говорово	1.87
Д	Давыдково	2.54
	Деловой центр	3.28
	Динамо	2.57
	Дмитровская	2.18
	Добрынинская	3.27
	Домодедовская	1.83
	Достоевская	3.08
	Дубровка	2.39
Ж	Жулебино	1.61
З	ЗИЛ	2.39
	Зорге	2.47
	Зюзино	2.18
	Зябликово	1.78
И	Измайлово	2.14
	Измайловская	1.87
	Измайловский парк	2.14
К	Калужская	2.14
	Кантемировская	1.85
	Каховская	2.14
	Каширская	1.85
	Киевская	2.97
	Китай-город	3.73
	Кленовый бульвар	2.20
	Кожуховская	2.39
	Коломенская	2.19
	Коммунарка	1.64
	Комсомольская	3.07
	Коньково	2.14
	Коптево	2.13
	Косино	1.61
	Котельники	1.61
	Красногвардейская	1.78
	Краснопресненская	3.28
	Красносельская	2.48
	Красные ворота	3.07
	Крестьянская застава	2.31
	Кропоткинская	4.19
	Крылатское	2.35
	Крымская	2.27
	Кузнецкий мост	3.73
	Кузьминки	1.92
	Кунцевская	2.26
	Курская	3.03
	Кутузовская	2.97
Л	Ленинский проспект	2.86

	Лермонтовский проспект	1.61
	Лесопарковая	1.84
	Лефортово	2.07
	Лихоборы	1.94
	Локомотив	1.97
	Ломоносовский проспект	2.81
	Лубянка	3.73
	Лужники	3.59
	Лухмановская	1.61
	Люблино	1.78
M	Марксистская	3.03
	Марьино	2.53
	Марьино	1.80
	Маяковская	3.70
	Медведково	1.94
	Международная	3.28
	Менделеевская	2.53
	Минская	2.58
	Митино	1.89
	Мичуринский проспект	2.25
	Мнёвники	2.47
	Молодежная	2.24
	Мякинино	1.89
H	Нагатинская	2.27
	Нагатинский Затон	2.20
	Нагорная	2.27
	Народное Ополчение	2.47
	Нахимовский проспект	2.14
	Некрасовка	1.61
	Нижегородская	2.31
	Новаторская	2.88
	Новокосино	1.70
	Новокузнецкая	3.86
	Новопеределкино	1.80
	Новослободская	2.53
	Новохоловская	2.31
	Новосеневская	1.88
	Новые Черемушки	2.48
O	Озёрная	2.25
	Окружная	1.94
	Окская	1.86
	Октябрьская	3.27
	Октябрьское поле	2.47
	Ольховая	1.64
	Орехово	1.83
	Отрадное	1.84
	Охотный ряд	3.73
P	Павелецкая	3.27
	Панфиловская	2.47
	Парк культуры	4.19
	Парк Победы	2.97
	Партизанская	2.14
	Первомайская	1.87
	Перово	1.85
	Петровский парк	2.57
	Петровско-Разумовская	1.94
	Печатники	1.89
	Пионерская	2.58
	Планерная	1.98
	Площадь Гагарина	2.86
	Площадь Ильича	2.31
	Площадь Революции	3.73
	Полежаевская	2.63
	Полянка	3.86
	Пражская	1.88

	Преображенская площадь	2.16
	Прокшино	1.64
	Пролетарская	2.31
	Проспект Вернадского	2.63
	Проспект Мира	3.08
	Профсоюзная	2.48
	Пушкинская	3.70
	Пятницкое шоссе	1.89
Р	Раменки	2.81
	Рассказовка	1.80
	Речной вокзал	2.05
	Рижская	2.55
	Римская	2.31
	Ростокино	2.21
	Румянцево	1.87
	Рязанский проспект	1.86
С	Савеловская	2.53
	Саларьево	1.80
	Свиблово	2.19
	Севастопольская	2.14
	Селигерская	1.92
	Семеновская	2.14
	Серпуховская	3.27
	Славянский бульвар	2.58
	Смоленская	3.97
	Сокол	2.60
	Соколиная Гора	2.07
	Сокольники	2.48
	Солнцево	1.87
	Спартак	2.22
	Спортивная	3.59
	Сретенский бульвар	3.07
	Стахановская	1.86
	Стрешнево	2.13
	Строгино	2.14
	Студенческая	2.97
	Сухаревская	3.08
	Сходненская	1.98
Т	Таганская	3.03
	Тверская	3.70
	Театральная	3.73
	Текстильщики	1.92
	Теплый Стан	1.83
	Терехово	2.43
	Технопарк	2.39
	Тимирязевская	2.18
	Третьяковская	3.86
	Тропарево	2.28
	Трубная	3.08
	Тульская	2.27
	Тургеневская	3.07
	Тушинская	2.22
У	Угрешская	2.39
	Улица 1905 года	3.28
	Улица академика Янгеля	1.88
	Улица Горчакова	1.64
	Улица Дмитриевского	1.61
	Улица Скобелевская	1.64
	Улица Старокачаловская	1.84
	Университет	2.81
Ф	Филатов луг	1.80
	Филевский парк	2.58
	Фили	2.58
	Фонвизинская	2.18

	Фрунзенская	3.59
Х	Ховрино	2.05
	Хорошёво	2.63
Ц	Хорошёвская	2.63
	Царицыно	1.85
	Цветной бульвар	3.08
Ч	ЦСКА	2.63
	Черкизовская	1.97
	Чертановская	2.04
	Чеховская	3.70
	Чистые пруды	3.07
Ш	Чкаловская	3.03
	Шаболовская	2.86
	Шелепиха	2.58
	Шипиловская	1.78
Щ	Шоссе Энтузиастов	2.07
	Щелковская	1.78
	Щукинская	2.22
Э	Электровзаводская	2.14
	Юго-Восточная	1.70
Ю	Юго-Западная	2.28
	Южная	2.04
	Ясенево	1.88

Источник: Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы, 2024 г. ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024))

### Удаленность от станции метро

Корректировка Кудаление на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в таблице ниже. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{\text{удаление}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}}), \text{ где}$$

$K_{\text{удаление}}$  – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{\text{дм}}$  – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.\*

\*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

### Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$

Источник: Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы, 2024 г. ([https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location\\_for\\_Moscow\\_2024](https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024))

### Линия расположения

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Таблица 69. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,91	0,94
2	Московская область	0,92	0,91	0,94
3	Санкт-Петербург	0,93	0,91	0,94
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,93	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94

Источник: «Справочника оценщика недвижимости — 2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г.

### Тип объекта

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- масштаб объекта;
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию;
- этажность здания;
- наличие обособленной территории;
- наличие свободного доступа.

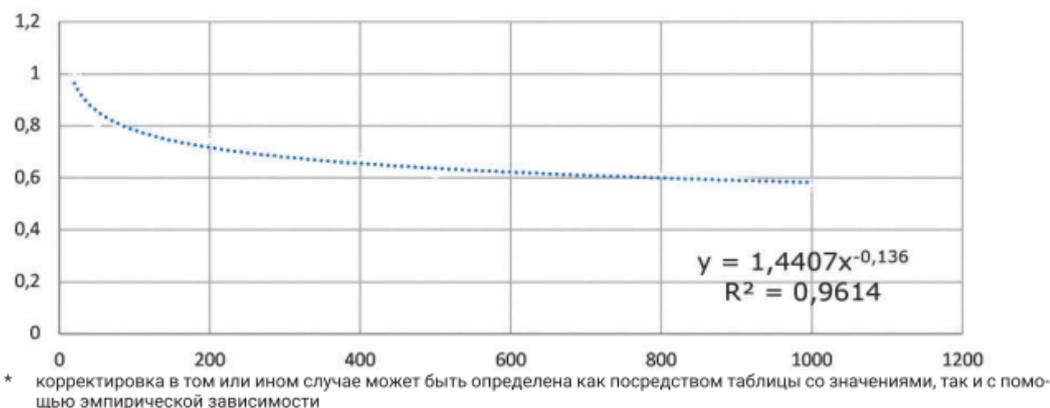
### 2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,02	1,06

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г.

### Общая площадь

Зависимость коэффициента от площади



Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г.

### Наличие отдельного входа

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос и объекты недвижимости данного типа;

- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

Таблица 200. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов торгового назначения, г. Москва

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,14
	отдельного входа нет	0,88	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости — 2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г.

#### Этаж расположения

Цена продажи и ставка аренды помещений зависят от этажа, на котором находится помещение. Самые дорогие помещения находятся на первом этаже.

Таблица 180. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,93	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,69	0,85

Источник: «Справочника оценщика недвижимости — 2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г.

#### Тип парковки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород 2022 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- величина парковки;
- подъезды к парковке;
- наличие видеонаблюдения на парковке;
- наличие охраны.

Таблица 125. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по Москве.

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,14
	стихийная	0,92	1,00	1,05
	без парковки	0,88	0,95	1,00

Источник: «Справочника оценщика недвижимости — 2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г.

#### Физическое состояние объекта

Влияние данного фактора на цены и арендные ставки офисно-торговой недвижимости обусловлено физическим устареванием здания.

## 9. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,16	1,10	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Источник: *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г.*

### Состояние отделки

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта;
- возможность проведения ремонта в счет аренды.

Таблица 239. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, данные по Москве

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,26	1,35	1,53
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,80	1,00	1,08	1,22
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,74	0,93	1,00	1,13
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,82	0,88	1,00

Источник: *«Справочника оценщика недвижимости — 2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г.*

### Функциональное назначение

#### 17. Специализация

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,07	1,23

*Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г.*

#### **Состав арендной ставки**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>11,9%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,3%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>29,7%</b>

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости — 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» Лейфер Л. А. – Нижний Новгород. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.*

#### **11.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимого имущества.

Рынок недвижимого имущества традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

Определяющими факторами спроса на недвижимое имущество являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.

По функционированию и физическим характеристикам, представленный к оценке Объект представляет собой коммерческую недвижимость, а именно – помещение общественного питания.

Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что их стоимость, по состоянию на дату оценки, варьируется в диапазоне от 68 182 до 180 000 руб./кв.м./год. Среднее значение 123 747 руб./кв.м./год без учета скидки на торг.

## **12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке Объекта оценки**

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

### **12.1. Сравнительный подход**

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

## 12.2. Доходный подход

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или послепологовый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
    - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования

денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения

прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### **12.3. Затратный подход**

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

#### **12.4. Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а

также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

### **12.5. Обоснования выбора подходов оценки**

При оценке рыночной стоимости коммерческой недвижимости применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, сравнительный и доходный.

*Обоснование отказа от Доходного подхода:*

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Проанализировав возможности применения данного подхода, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информации для применения доходного подхода недостаточно. В связи с этим для оценки рыночной стоимости права пользования объектом оценки не будет использован доходный подход.

*Обоснование отказа от Затратного подхода:*

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Согласно п. 24 в ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и 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)». Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода, поскольку рынок аренды сопоставимых коммерческих объектов г. Москвы развит достаточно.

*Сравнительный подход* показывает наиболее реальную картину стоимости аналогичного имущества на первичном и вторичном рынках. Сравнительный подход наиболее действен для объектов имущества, по которым имеется достаточное количество информации о предложениях или недавних сделках на рынке. В целях применения сравнительного подхода на основании проведенного изучения сделок с аналогичными объектами можно сделать вывод, что за последнее время на рынке производилось достаточное количество предложений с объектами-аналогами.

***В целях рассмотрения и анализа для определения рыночной стоимости права пользования оцениваемого имущества применим сравнительный подход.***

### 13. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на аренду недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно снять аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

#### Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов ("общий знаменатель");
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного

объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческих объектов, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

### **Отбор аналогов**

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, расположенных в г. Москве в районе расположения объекта оценки. Было выбрано 4 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении, площади до 100 кв.м., конструктивных характеристиках, физическом состоянии, функциональном назначении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица № 13.1. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303129904/">https://www.cian.ru/rent/commercial/303129904/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303774654/">https://www.cian.ru/rent/commercial/303774654/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292199623/">https://www.cian.ru/rent/commercial/292199623/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_2530688621">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_2530688621</a>
Цена предложения, руб. в месяц	-	450 000	370 000	250 000	120 000
Цена предложения, руб. /кв.м. в год	-	101 887	94 468	130 435	96 000
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки				
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия аренды				
Дата публикации	24.06.2024	Актуально на дату оценки			
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 8/7С2	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Зацепский Вал, 2С3	Москва, Таганская пл., 86/1с1
Район города	ЦАО, Таганский район	ЦАО, район Замоскворечье	ЦАО, район Замоскворечье	ЦАО, район Замоскворечье	ЦАО, Таганский район
Ближайшая станция метро (из списка)	Таганская	Добрынинская	Павелецкая	Павелецкая	Таганская
Расположение относительно "красной линии"	Внутриквартальное расположение	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно станции метро	10 мин пешком от станции метро "Таганская"	2 мин пешком от станции метро "Добрынинская"	4 мин пешком от станции метро "Павелецкая"	4 мин пешком от станции метро "Павелецкая"	2 мин пешком от станции метро "Таганская"
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь, м2	28,5	53,0	47,0	23,0	15,0
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отдельного входа	Нет	Да	Да	Да	Нет
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Функциональное назначение объекта	Объект общественного питания	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Учет коммунальных и эксплуатационных платежей	С НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей (кроме водоснабжения) и эксплуатационных расходов

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

*Таблица № 13.2. Статистический анализ выборки объектов-аналогов*

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Среднее значение	105 698
Максимальное значение	96 000
Минимальное значение	94 468
Размах вариации	1 532
Медиана	98 944
Стандартное отклонение	16 799
Коэффициент вариации, %	15,9%

Показатели, используемые в таблице<sup>8</sup>:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 15,9%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

### **Методы внесения корректировок**

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

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.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод;
- на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум

<sup>8</sup> С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика». Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс»,2002.-1056с ил.

объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

### **Объяснение вносимых поправок**

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

### **Обоснование последовательности внесения корректировок**

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на

предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают влияние друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

#### ***Скидки к ценам предложений***

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

На основании источника: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г. величина скидки на уторговывание для офисно-торговых объектов г. Москвы составляет -12,84% или коэффициент корректировки 0,8716.

### **1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,45	9,57	15,36
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,84	8,95	16,63

#### ***Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав***

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

#### ***Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).***

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) требует тщательного анализа и внесения соответствующих корректировок к цене сделки. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### ***Условия продажи / аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).***

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных

условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В рамках настоящего отчета анализ не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

***Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)***

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

***Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).***

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

***Местоположение объекта***

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

- нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:
  - принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
  - удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
  - другие формы выделения значимости городских локаций.
- нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:
  - удаленностью от станций метрополитена;
  - удаленностью от ж/д станций;
  - другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки

и характеристик оцениваемого объекта.

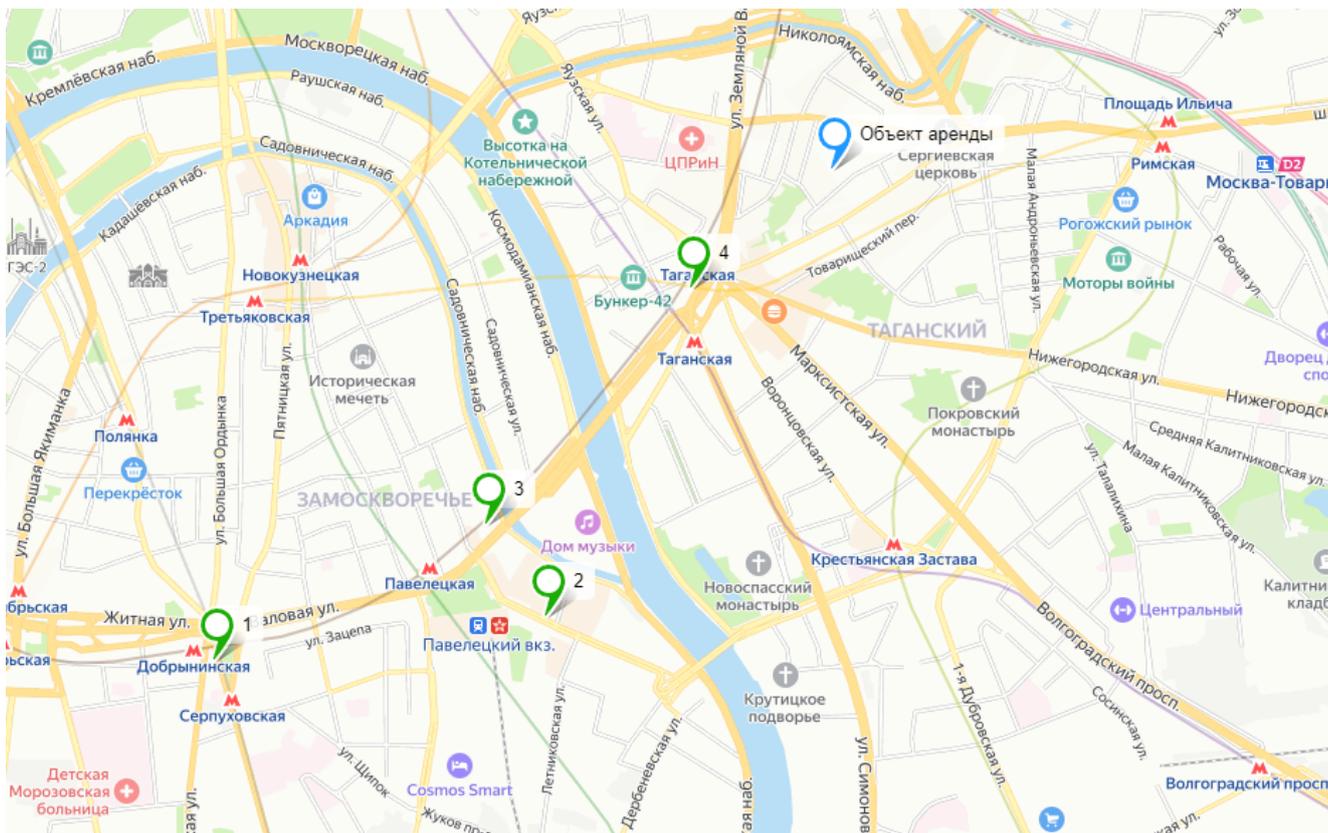


Рисунок 13.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

Для Ктерр для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в таблице ([https://sepes-invest.com/handbook/comev23/location\\_for\\_Moscow\\_2023](https://sepes-invest.com/handbook/comev23/location_for_Moscow_2023)).

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из таблицы ниже.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{терр}} = I_{00} \div I_{0a}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$  – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{00}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{0a}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

#### Индекс станции метро

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
	Добрынинская	3.27
М	Марксистская	3.03
П	Павелецкая	3.27

Т	Таганская	3,03
---	-----------	------

Таблица № 13.4. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 8/7С2	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул. 5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Зацепский Вал, 2С3	Москва, Таганская пл., 86/1с1
Район города	ЦАО, Таганский район	ЦАО, район Замоскворечье	ЦАО, район Замоскворечье	ЦАО, район Замоскворечье	ЦАО, Таганский район
Ближайшая станция метро (из списка)	Таганская	Добрынинская	Павелецкая	Павелецкая	Таганская
Индекс станции	3,03	3,27	3,27	3,27	3,03
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,927	0,927	0,927	1,000

#### Расположение относительно станции метро

Корректировка на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в таблице ниже ([https://cepes-invest.com/handbook/comev23/location\\_for\\_Moscow\\_2023](https://cepes-invest.com/handbook/comev23/location_for_Moscow_2023)). Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{\text{удаление}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}}), \text{ где}$$

$K_{\text{удаление}}$  – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{\text{дм}}$  – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.\*

\*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

#### Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1
5 – 10 минут пешего хода	0.95
10 – 15 минут пешего хода	0.9
>15 минут пешего хода	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$

Таблица № 13.5. Расчет корректировки на удаление от станции метро

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно станции метро	10 мин пешком от станции метро "Таганская"	2 мин пешком от станции метро "Добрынинская"	4 мин пешком от станции метро "Павелецкая"	4 мин пешком от станции метро "Павелецкая"	2 мин пешком от станции метро "Таганская"
Коэффициент	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на расположение станции метро		0,950	0,950	0,950	0,950

#### Расположение относительно «красной линии»

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь

- объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
  - влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Корректировка определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г..

Таблица 69. Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,93	0,91	0,94
2	Московская область	0,92	0,91	0,94
3	Санкт-Петербург	0,93	0,91	0,94
4	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,93	0,96
5	города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94
6	города с населением до 500 тыс. чел.	0,92	0,91	0,94

Таблица № 13.6. Расчет корректировки на линию расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно "красной линии"	Внутриквартальное расположение	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		0,930	0,930	0,930	0,930

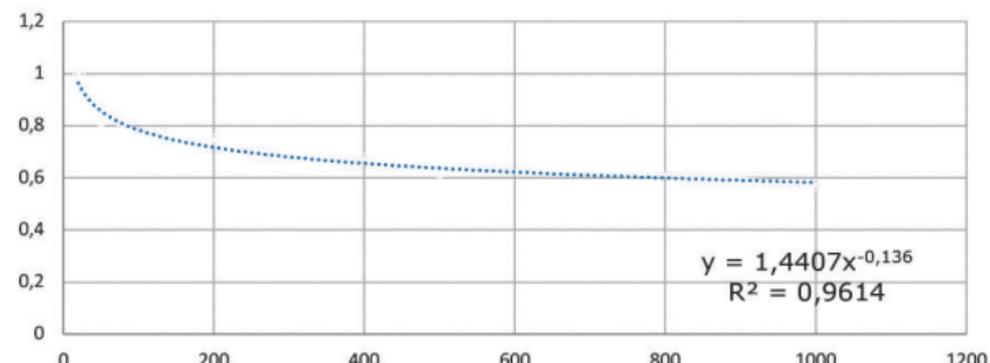
#### Тип объекта

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

#### Общая площадь

Коэффициент корректировки на величину общей площади определяется на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г.

Зависимость коэффициента от площади



\* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

Рассматриваемую зависимость для купли-продажи описывает следующее уравнение:

$$y = 1,4407 x^{-0,136}$$

Поправка по данному фактору рассчитывается на основе следующей формулы:

$K_p = COO/COA$ , где:

КП – размер корректировки на площадь (поправка на масштаб);

COO – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для Объекта оценки;

COA – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости объекта на размер его площади для объекта-аналога.

Таким образом, коэффициент корректировки на площадь составит:

Таблица № 13.7. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	28,5	53,0	47,0	23,0	15,0
Корректировка на общую площадь		1,088	1,070	0,971	0,916

### Этаж расположения

Корректировка по данному ценообразующему фактору принимается на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г.

Таблица 180. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,93	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,69	0,85

Таблица № 13.8. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на наличие отдельного входа		1,000	1,000	1,000	1,064 (=1/0,94)

### Наличие отдельного входа

Корректировка по данному ценообразующему фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2023. Торговая недвижимость. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 200. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для удельных цен объектов торгового назначения, г. Москва

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,14
	отдельного входа нет	0,88	1,00

Таблица № 13.9. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие	Нет	Да	Да	Да	Нет

отдельного входа					
Корректировка на наличие отдельного входа		0,880	0,880	0,880	1,000

#### **Тип парковки**

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

#### **Физическое состояние объекта**

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

#### **Состояние отделки**

Объекты сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

#### **Функциональное назначение**

Корректировка по данному ценообразующему фактору принимается на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ООО «АБН-Консалт», 2024 г.

### **17. Специализация**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объектов общепита (рестораны, кафе, бары и т.п.) к удельной цене / арендной ставке офисно-торгового объекта смешанного назначения	1,15	1,07	1,24

*Таблица № 13.10. Расчет корректировки на функциональное назначение*

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение объекта	Объект общественного питания	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,15	1,15	1,15	1,15

#### **Учет коммунальных и эксплуатационных платежей**

Корректировка по данному ценообразующему фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора» Лейфер Л. А. – Нижний Новгород. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>13,9%</b>	<b>11,9%</b>	<b>15,9%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>12,0%</b>	<b>10,3%</b>	<b>13,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>25,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>29,7%</b>

Таблица № 13.10. Расчет корректировки на учет коммунальных и эксплуатационных платежей

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Учет коммунальных и эксплуатационных платежей	С НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей (кроме водоснабжения) и эксплуатационных расходов
Корректировка на учет коммунальных и эксплуатационных платежей		1,000	0,880	1,000	0,971

### Итоговый расчет рыночной стоимости объектов

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;

-  $i$ -й элемент выборки;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое выборки;

$n$  - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через  $E[X]$ , в русской  $M[X]$ . В статистике часто используют обозначение  $\mu$ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

### Веса аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по *i*-ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п. 1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

*D* – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

*n* – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица № 13.11. Расчет рыночной стоимости права пользования на условиях аренды Объектом оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303129904/">https://www.cian.ru/rent/commercial/303129904/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/303774654/">https://www.cian.ru/rent/commercial/303774654/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/292199623/">https://www.cian.ru/rent/commercial/292199623/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_2530688621">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_15_m_2530688621</a>
Цена предложения, руб. в месяц		450 000	370 000	250 000	120 000
Цена предложения, руб. /кв.м. в год		101 887	94 468	130 435	96 000
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,8716	0,8716	0,8716	0,8716
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		88 805	82 338	113 687	83 674
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют	Право пользования на условиях аренды, обременения отсутствуют
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		88 805	82 338	113 687	83 674
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки	Типичные условия финансирования сделки
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		88 805	82 338	113 687	83 674
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия аренды	Типичные условия аренды	Типичные условия аренды	Типичные условия аренды	Типичные условия аренды
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		88 805	82 338	113 687	83 674
Дата публикации	24.06.2024	Актуально на дату оценки			
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		88 805	82 338	113 687	83 674
Местоположение объекта	Российская Федерация, г. Москва, ул. Станиславского, д. 21,	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 5	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Зацепский Вал, 2С3	Москва, Таганская пл., 86/1с1

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	стр. 7	ул., 8/7С2			
Район города	ЦАО, Таганский район	ЦАО, район Замоскворечье	ЦАО, район Замоскворечье	ЦАО, район Замоскворечье	ЦАО, Таганский район
Ближайшая станция метро (из списка)	Таганская	Добрынинская	Павелецкая	Павелецкая	Таганская
Индекс станции	3,03	3,27	3,27	3,27	3,03
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,927	0,927	0,927	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		82 322	76 327	105 388	83 674
Расположение относительно "красной линии"	Внутриквартальное расположение	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка на расположение относительно "красной линии"		0,930	0,930	0,930	0,930
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		76 559	70 984	98 011	77 817
Расположение относительно станции метро	10 мин пешком от станции метро "Таганская"	2 мин пешком от станции метро "Добрынинская"	4 мин пешком от станции метро "Павелецкая"	4 мин пешком от станции метро "Павелецкая"	2 мин пешком от станции метро "Таганская"
Корректировка на расположение станции метро		0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		72 731	67 435	93 110	73 926
Общая площадь, м <sup>2</sup>	28,5	53,0	47,0	23,0	15,0
Корректировка на общую площадь		1,088	1,070	0,971	0,916
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		79 131	72 155	90 410	67 716
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		79 131	72 155	90 410	67 716
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на этаж расположения		1,000	1,000	1,000	1,064
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		79 131	72 155	90 410	72 050
Наличие отдельного входа	Нет	Да	Да	Да	Нет
Корректировка на наличие отдельного входа		0,880	0,880	0,880	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		69 635	63 496	79 561	72 050
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		69 635	63 496	79 561	72 050

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		69 635	63 496	79 561	72 050
Функциональное назначение объекта	Объект общественного питания	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,15	1,15	1,15	1,15
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		80 080	73 020	91 495	82 858
Состав арендной ставки	С НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей и с учетом эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	С НДС, без учета коммунальных платежей (кроме водоснабжения) и эксплуатационных расходов
Корректировка на состав арендной ставки		1,000	0,880	1,000	0,971
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		80 080	64 258	91 495	80 455
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка на состояние отделки		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м. в год		80 080	64 258	91 495	80 455
Коэффициент вариации	14,2%				
Весовые коэффициенты		0,244841	0,260252	0,257004	0,237903
<b>Право пользования на условиях договора аренды без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м. в год</b>	<b>78 986</b>				
<b>Право пользования на условиях договора аренды без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м. в месяц</b>	<b>6 582</b> (=78 986/12)				
<b>Право пользования на условиях договора аренды без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб. в месяц</b>	<b>187 587</b> (=6 582 * 28,5)				

**Величина рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по мнению Оценщика, составляет:**

<i>№</i>	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, с НДС</i>
1	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./год	78 986 (Семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят шесть)
2	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./месяц	6 582 (Шесть тысяч пятьсот восемьдесят два)
3	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./месяц	187 587 (Сто восемьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь)

## 14. Согласование результатов

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами был проанализирован только сравнительный подход при определении стоимости права пользования оцениваемым имуществом.

*Таблица № 14.1. Согласование результатов*

№	<i>Наименование Объекта оценки</i>	<i>Стоимость, полученная затратным подходом, не округленно, с НДС, руб./кв.м./год</i>	<i>Стоимость, полученная сравнительным подходом, не округленно, с НДС, руб./кв.м./год</i>	<i>Стоимость, полученная доходным подходом, не округленно, с НДС, руб./кв.м./год</i>	<i>Согласованная стоимость, с НДС, руб./кв.м./год</i>
1	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м.	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.12.5. настоящего Отчета)	78 986 (Семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят шесть)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.12.5. настоящего Отчета)	78 986 (Семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят шесть)

Ниже отражены результаты итогового заключения о рыночной стоимости права пользования объекта оценки.

Таблица № 14.2. Итоговые результаты

№	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость, с НДС
1	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./год	78 986 (Семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят шесть)
2	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./месяц	6 582 (Шесть тысяч пятьсот восемьдесят два)
3	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./месяц	187 587 (Сто восемьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь)

## 15. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки

На основании анализа собранной информации и расчетов, приведенных в Отчете, по мнению специалистов ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА» рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./год, по состоянию на 24 июня 2024 года составляет:

№	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость, с НДС
1	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./год	78 986 (Семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят шесть)
2	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./кв.м./месяц	6 582 (Шесть тысяч пятьсот восемьдесят два)
3	Право пользования на условиях договора аренды недвижимым имуществом, расположенным по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Станиславского, д. 21, стр. 7, помещения 24,25,26,27,28, этаж расположения: 1 этаж, общая площадь 28,5 кв.м. без учета коммунальных платежей, эксплуатационных расходов, руб./месяц	187 587 (Сто восемьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят семь)

Оценщик

А.О. Попова

Генеральный директор  
ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА»



Н.В. Кузнецов

## 16. Приложение

### 16.1. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Удвоение Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Голыцкая, д.15)  
исполняет государственные функции регистрации прав

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:

Здание		Лист 1																																		
вид объекта недвижимости																																				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 14																																		
22.06.2027г.																																				
Кадастровый номер:		77:01:0006026:1178																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Номер кадастрового квартала:</td> <td>77:01:0006026</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>22.05.2012</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>Инвентарный номер 1154/27; Условный номер 2100525 29.12.1993 ГУП Мосгортрест; Условный номер 77-11/131/2010-607</td> </tr> <tr> <td>Местоположение:</td> <td>Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7</td> </tr> <tr> <td>Площадь, м2:</td> <td>2675,2</td> </tr> <tr> <td>Назначение:</td> <td>Нежилое</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>Здание</td> </tr> <tr> <td>Количество этажей, в том числе подземных этажей:</td> <td>3, в том числе подземных 1</td> </tr> <tr> <td>Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:</td> <td>1907</td> </tr> <tr> <td>Год завершения строительства:</td> <td>1907</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.</td> <td>225921442,56</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td>77:01:0006026:3430, 77:01:0006026:3431, 77:01:0006026:3432, 77:01:0006026:3433, 77:01:0006026:3434, 77:01:0006026:3435, 77:01:0006026:3436, 77:01:0006026:3437, 77:01:0006026:3438</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Вид разрешенного использования:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</td> </tr> <tr> <td>Статус земли об объекте недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Литвинов Алексей Валерьевич (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Федерального государственного бюджетного учреждения культуры "Театр "Ступаки Губернского набухства", 7803052993</td> </tr> <tr> <td>Получитель выписки:</td> <td></td> </tr> </table>			Номер кадастрового квартала:	77:01:0006026	Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1154/27; Условный номер 2100525 29.12.1993 ГУП Мосгортрест; Условный номер 77-11/131/2010-607	Местоположение:	Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7	Площадь, м2:	2675,2	Назначение:	Нежилое	Наименование:	Здание	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1907	Год завершения строительства:	1907	Кадастровая стоимость, руб.	225921442,56	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006026:3430, 77:01:0006026:3431, 77:01:0006026:3432, 77:01:0006026:3433, 77:01:0006026:3434, 77:01:0006026:3435, 77:01:0006026:3436, 77:01:0006026:3437, 77:01:0006026:3438	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	Статус земли об объекте недвижимости:	данные отсутствуют	Особые отметки:	Литвинов Алексей Валерьевич (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Федерального государственного бюджетного учреждения культуры "Театр "Ступаки Губернского набухства", 7803052993	Получитель выписки:	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0006026																																			
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012																																			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1154/27; Условный номер 2100525 29.12.1993 ГУП Мосгортрест; Условный номер 77-11/131/2010-607																																			
Местоположение:	Москва, ул. Станиславского, д. 21, строен. 7																																			
Площадь, м2:	2675,2																																			
Назначение:	Нежилое																																			
Наименование:	Здание																																			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1																																			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1907																																			
Год завершения строительства:	1907																																			
Кадастровая стоимость, руб.	225921442,56																																			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0006026:3430, 77:01:0006026:3431, 77:01:0006026:3432, 77:01:0006026:3433, 77:01:0006026:3434, 77:01:0006026:3435, 77:01:0006026:3436, 77:01:0006026:3437, 77:01:0006026:3438																																			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют																																			
Вид разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"																																			
Статус земли об объекте недвижимости:	данные отсутствуют																																			
Особые отметки:	Литвинов Алексей Валерьевич (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Федерального государственного бюджетного учреждения культуры "Театр "Ступаки Губернского набухства", 7803052993																																			
Получитель выписки:																																				
полное наименование должности																																				
		 подпись М.П.																																		
		А.С.СЛАВОВ инициалы, фамилия																																		

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

Лист № 1 раздела 2		Здание	
Всего листов раздела 2: 2		вид объекта недвижимости	
22.06.2022г.		Всего листов выписки: 14	
Кадастровый номер: 77:01:0006026:1178			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Театр "Студия Театрального искусства", ИНН: 7803052993, ОГРН: 1027809189242
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 77-01:0006026:1178-77/051/2022-8 22.06.2022 16:57:38
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение о закреплении федерального недвижимого имущества на праве оперативного управления, № 77-652-р, выдан 03.06.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	4.1	Акт о приеме-передаче объектов нефинансовых активов, № 00000002, выдан 16.06.2022 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (не зарегистрировано)	1.2	Российская Федерация
1	Правообладатель (правообладатели):	2.2	Собственность 77-01:0006026:1178-77/012/2017-2 30.06.2017 08:14:59
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	4.2	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		



**А. Е. САУАРОВ**  
 подпись, фамилия

подпись  
 М.П.

полное наименование должности

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер:	77-01-0006026/1178		

5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Объект культурного наследия 31.12.2019 15:04:48 77-01-0006026/1178-77/01/2019-4 бессрочно Департамент культурного наследия города Москвы, ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151179 Приказ об утверждении охрannого обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля), № 859, выдан 31.10.2019, Департамент культурного наследия города Москвы	данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют
6	Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Осведения о владении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об иждивении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Противоречия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

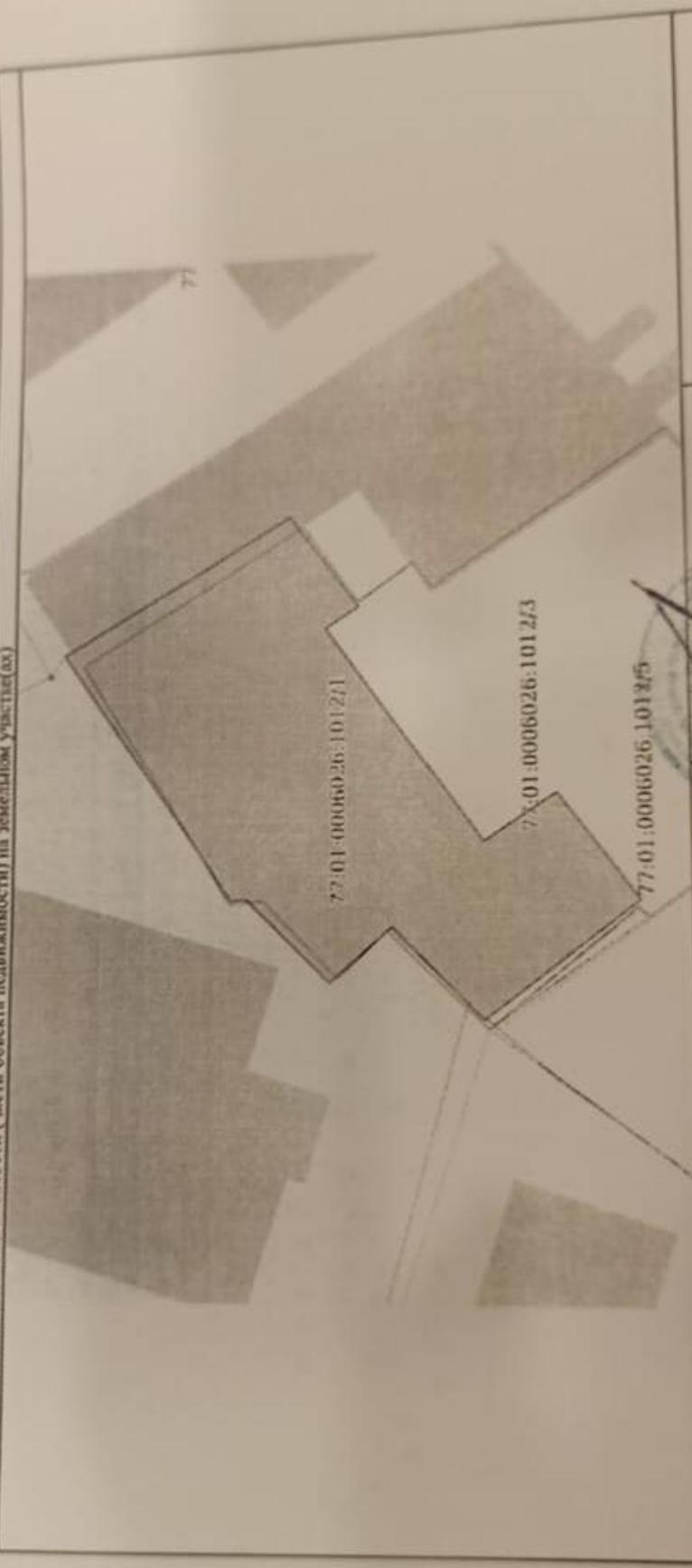
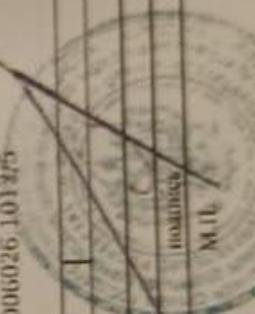


А. Е. САХАРОВ  
инициалы, фамилия

М. П.

полное наименование должности

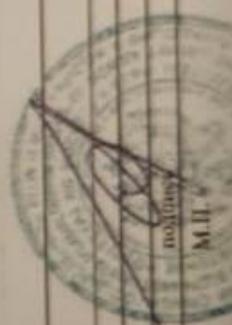
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4		Вид объекта недвижимости	
22.06.2022г.		Всего листов раздела 4 1	
Кадастровый номер:		Всего листов планового 14	
77:01:0006026:1178			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
			
полное наименование должности		А. Е. СІМАРОВ	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Цели: расположение помещения, машино-места на этаже (поэтажные)

Данные	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10
22.06.2022г.	Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер: 77:01:00206026:1178	Номер этажа (этажей): 0

подвал  
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1

А.Р. СИГАРОВ  
ИНЖЕНЕРЫ, ФАМИЛИЯ

полное наименование должности

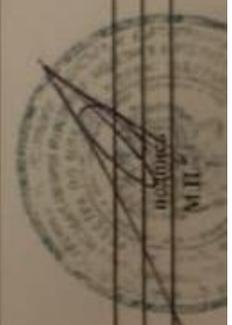


Лист № 3 раздела 5		Здание		Лист 7
22.06.2022г.		вид объекта недвижимости		
Кадастровый номер: 77-01-0006026:1178		Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
		Номер этажа (этажей): 1		

**1 этаж**  
**Станиславского ул д21 с7**



Масштаб 1



полное наименование должности		А.Е.САХАРОВ	
		инженер, архитектор	

Заголовок  
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5

Всего листов раздела 5: 10

Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 14

22.06.2022г.

Кадастровый номер: 77.01.0006-026 1178

Номер этажа (этажей): 1

1 этаж  
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1

полное наименование должности



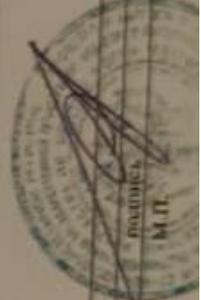
А.У.САКАРОВ  
МИНИСТР СЕЛЬСКОГО  
ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ  
БЕЛАРУСЬ

Имя		Вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 14
22.06.2022г.			
Кадастровый номер: 77:01-0006026:1178		Номер этажа (этажей): 2	

2 этаж  
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1



А. Е. САХАРОВ  
ПОДПИСАТЕЛЬ, АРХИТЕКТ

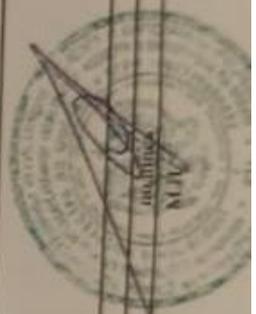
ПОЛНОМОЧЕННОЕ ДОЛЖНОСТНОЕ

Лист № 3		Листов 3/3	
Лист № 6		Листов 6/6	
Всего листов раздела 3 10		Всего разделов 4	
Всего листов чертежей 14			
Кадетский номер: 77-01-0000026 1178			
Номер этажа (этажей): 2			

антресоль 2 этажа  
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1



ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЪЮ ДОЛЖНОСТИ		А.Е.СІКАРЮ	
		ИНЖЕНЕР ПО ФУНКЦИИ	



вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10
22.06.2022г.	Всего разделов: 4
Кадастровый номер: 77:01:00306026:1178	Всего листов выписки: 14
Номер этажа (этажей): 2	

антресоль 2этажа  
Станиславского ул д21 с7



Масштаб 1

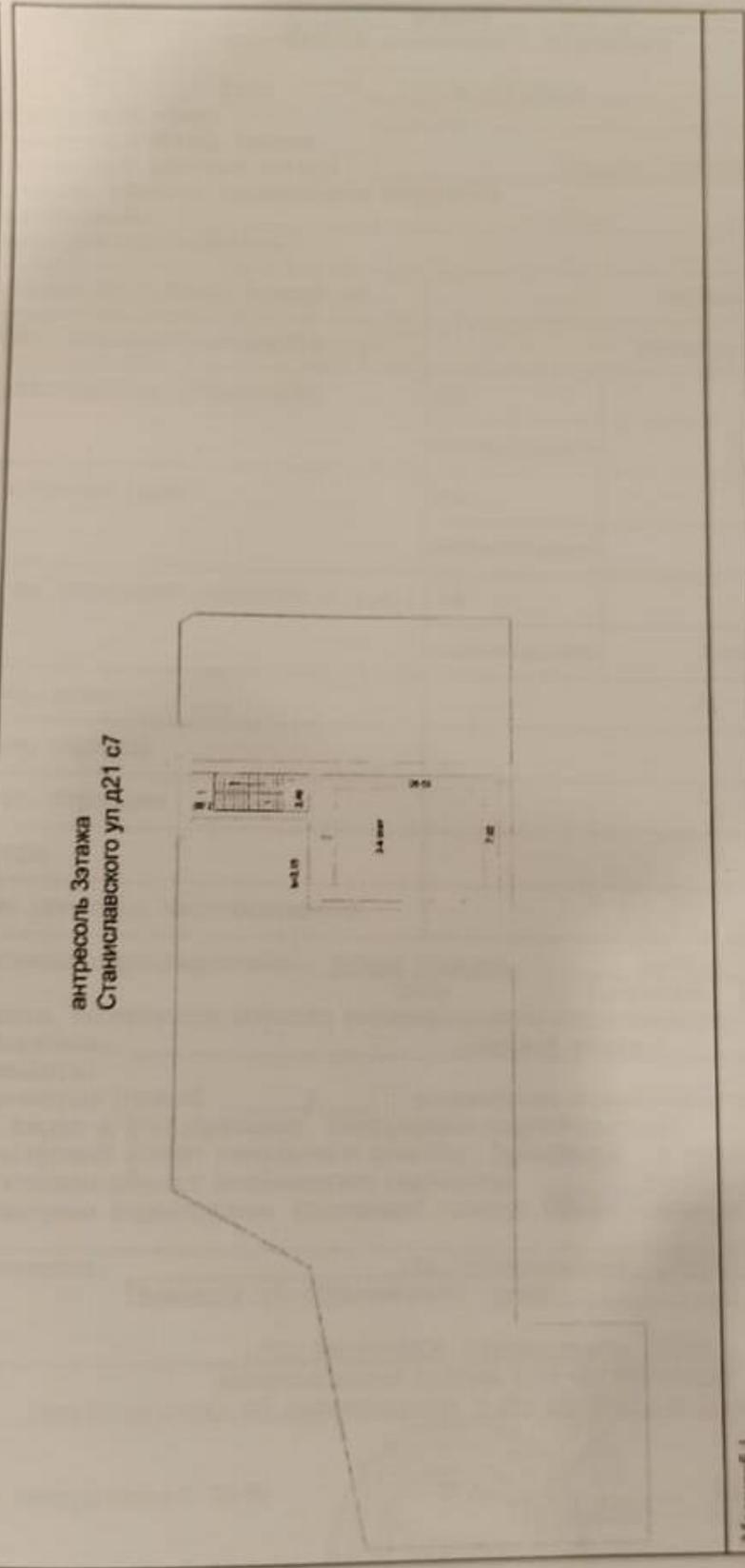


**А.Е. СЕДУКОВ**  
инженер, архитектор

Полное наименование должности



Лист 14	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 10
22.06.2022г.	Всего разделов: 4
Кадастровый номер: 77:01-0006026-1178	Всего листов выписки: 14
Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

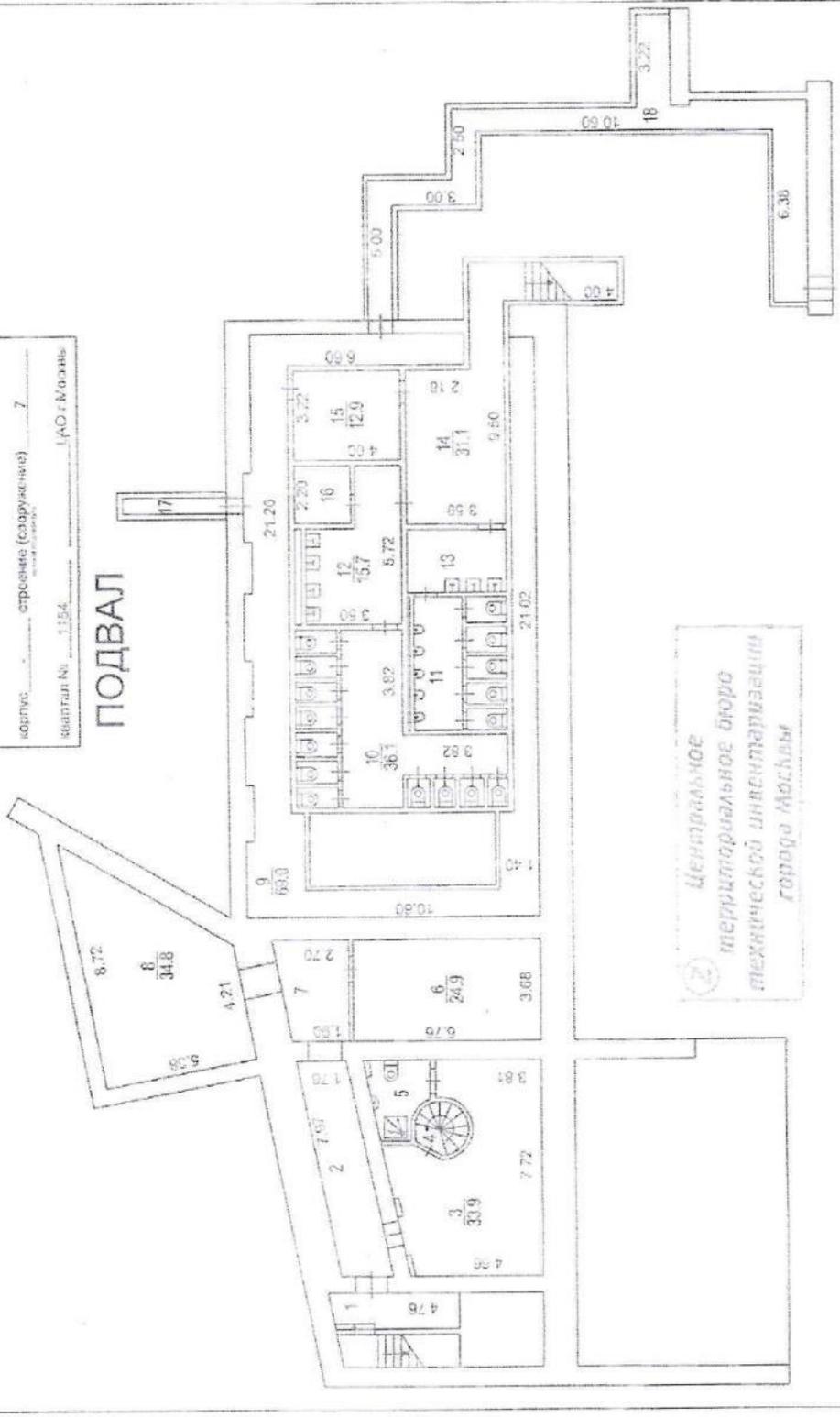


**А.С. СЕРГЕЙ**  
Министр, Республика Беларусь

полное наименование должности	
-------------------------------	--

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: Сталинского ул.  
 д. 21  
 корпус стрение (созружение) 7  
 квартал № 1154. (АО г. Москва)

**ПОДВАЛ**

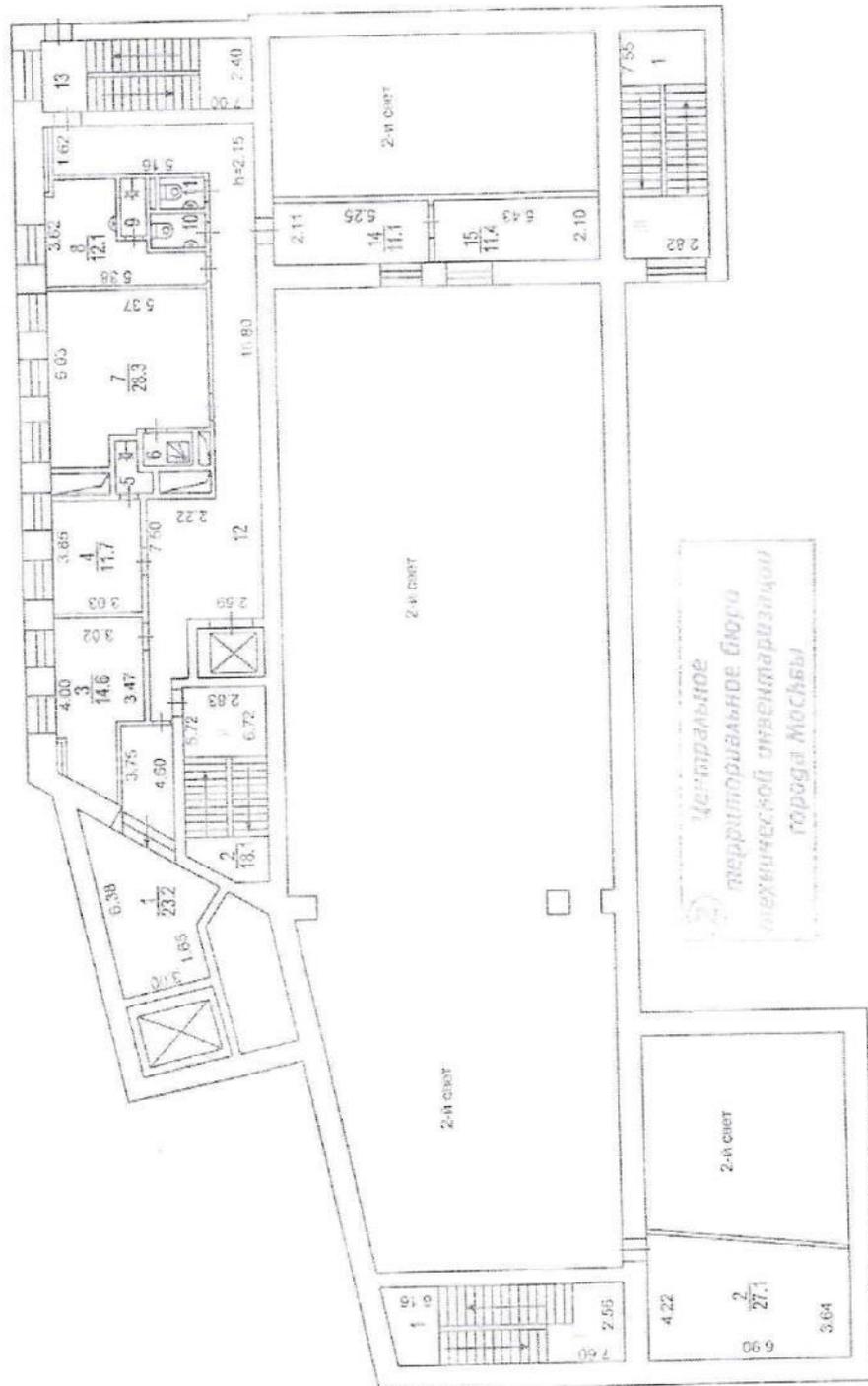


Масштаб 1:200



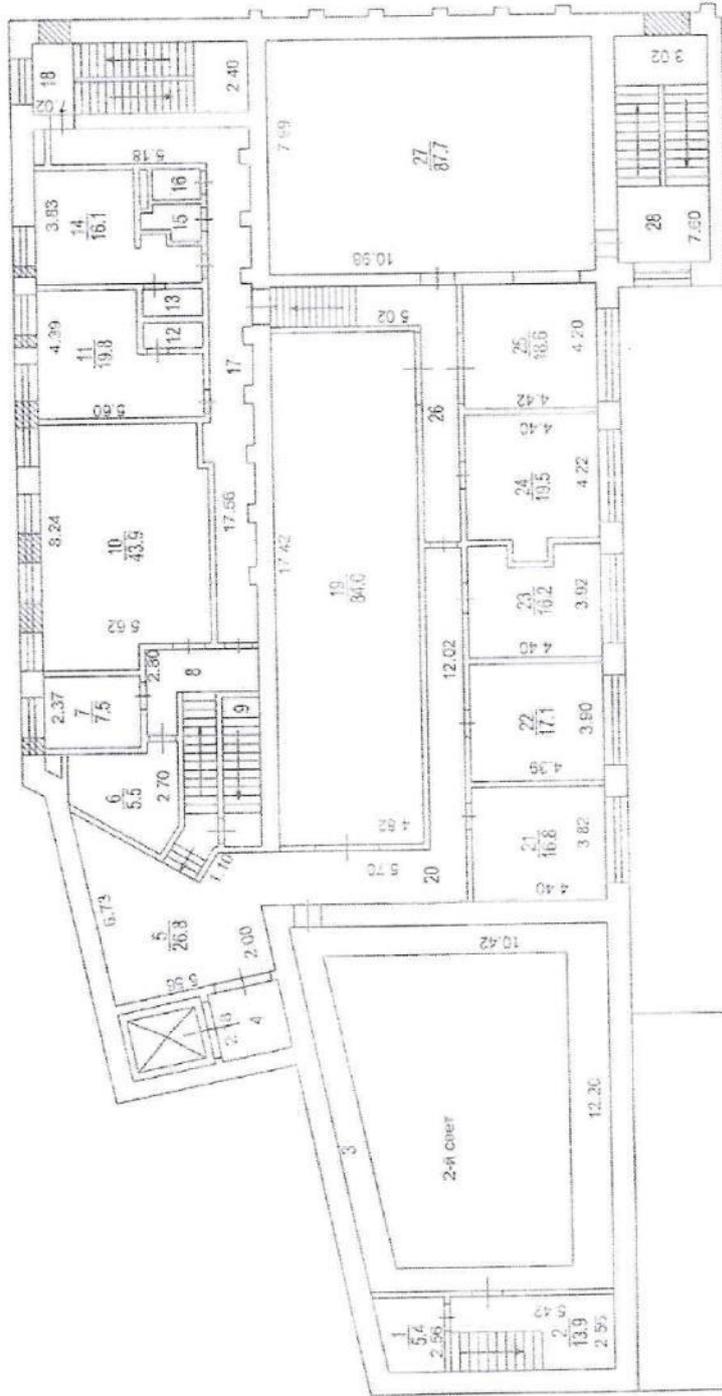


# АНТРЕСОЛЬ 2 ЭТАЖА



Масштаб 1:200

# 3 ЭТАЖ

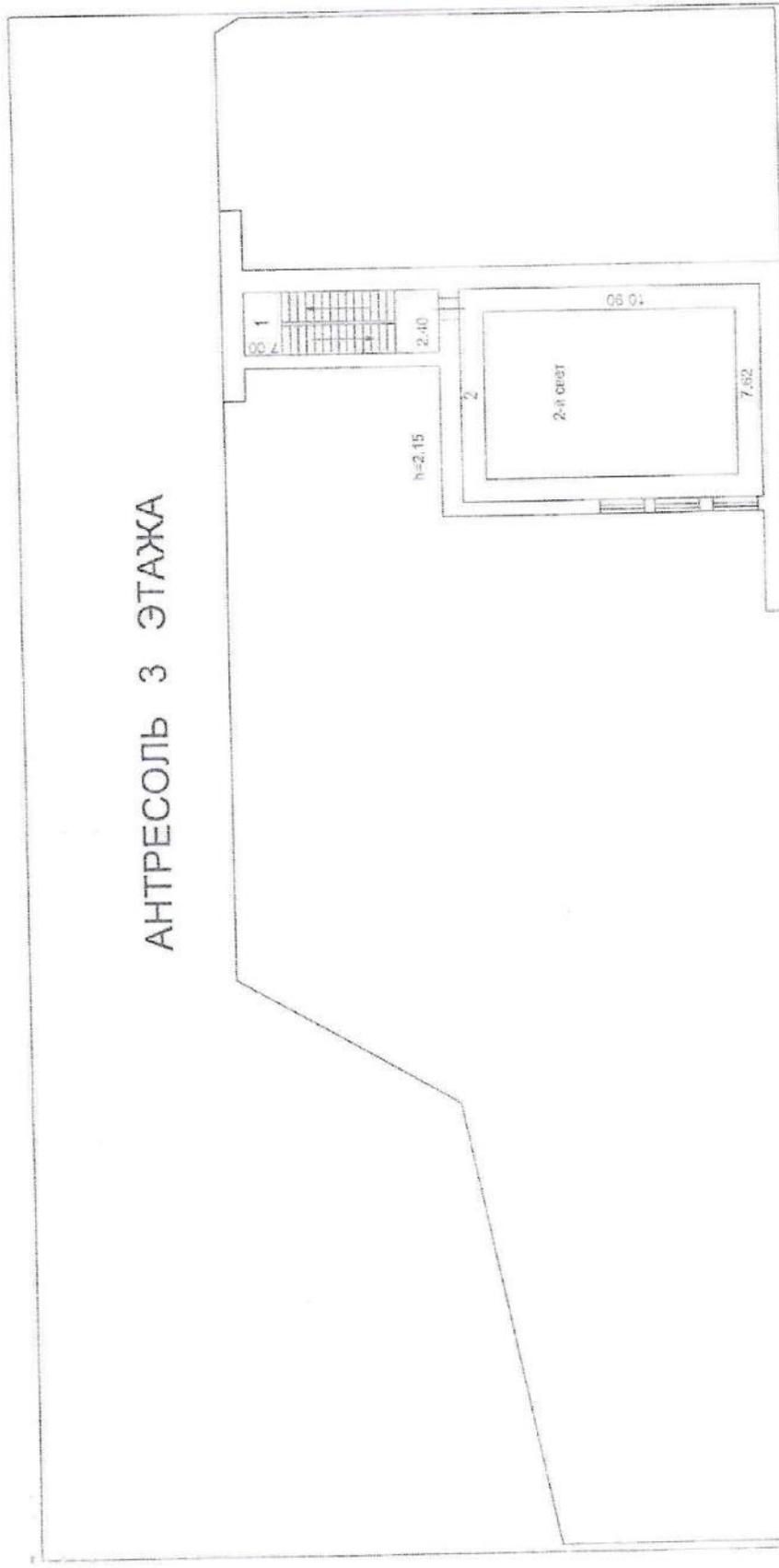


Центральное  
 инвентарное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

крыльцо

Масштаб 1:200

# АНТРЕСОЛЬ 3 ЭТАЖА



13.10.301223

Поставный план составлен по состоянию на  
 " 12 " 02 2009 г.  
 План снял Садыков М.А.  
 Проверил Запорожан И.Н.  
 " 20 " 02 2011 г.

Центральное  
 проектно-изыскательное бюро  
 межрегиональной инвентаризации  
 города Москвы

Масштаб 1:200

Центральное ТЭТИ  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения  
Последнее обследование 12.02.2008  
Сведения об обременении: залог

стр. 1

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	лестница	11,5			11,5			
	2	коридор	14,0			14,0			театрал
	3	пом. техническое	33,9			33,9			театрал
	4	лестница	2,5			2,5			театрал
	5	санузел	4,6			4,6			театрал
	6	пом. техническое	24,9			24,9			театрал
	7	коридор	8,4			8,4			театрал
	8	пом. техническое	34,8			34,8			театрал
	9	коридор	69,0			69,0			театрал
	10	уборная	36,1			36,1			театрал
	11	уборная	16,2			16,2			театрал
	12	умывальная	15,7			15,7			театрал
	13	умывальная	8,0			8,0			театрал
	14	коридор	31,1			31,1			театрал
	15	пом. подсобное	12,9			12,9			театрал
	16	пом. подсобное	4,4			4,4			театрал
	17	пом. техническое	2,9			2,9			театрал
	18	пом. техническое	31,9			31,9			учрежд.

273

Итого по помещению	362,8		362,8				
---Нежилые помещения всего	362,8		362,8				
в т.ч. Учрежденческие	31,9		31,9				
Театры и зрелищ.	330,9		330,9				

Итого по этажу п	362,8		362,8				
---Нежилые помещения всего	362,8		362,8				
в т.ч. Учрежденческие	31,9		31,9				
Театры и зрелищ.	330,9		330,9				

① Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 10 10 0014751

по адресу: ул. Ставриславского, 21, стр.7

стр. 2

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения  
 Последнее обследование 12.02.2008  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	лестница	8,0			8,0	театрал		456
Итого по помещению			8,0			8,0			
---Нежилые помещения всего			8,0			8,0			
в т.ч. Театры и зрелищ.			8,0			8,0			

Помещение N II Тип: Театры и зрелищные заведения  
 Последнее обследование 12.02.2008  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	7,7			7,7	театрал		456
Итого по помещению			7,7			7,7			
---Нежилые помещения всего			7,7			7,7			
в т.ч. Театры и зрелищ.			7,7			7,7			

по адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

стр. 3

Помещение N III Тип: Театры и зрелищные заведения  
 Последнее обследование 12.02.2008  
 Сведения об объекте: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений востановит. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур							
2		коридор	3,3			3,3			
3		пом. подсобное	62,0			62,0			456
4		пом. подсобное	4,2			4,2			театрал
5		лестница	5,2			5,2			театрал
6		коридор	12,3			12,3			театрал
7		санузел	14,7			14,7			театрал
8		коридор	4,7			4,7			театрал
9		пом. подсобное	9,9			9,9			театрал
10		пом. подсобное	48,4			48,4			театрал
11		пом. техническое	6,6			6,6			театрал
12		коридор	33,3			33,3			театрал
13		лестница	33,3			33,3			театрал
14		пом. подсобное	19,4			19,4			театрал
15		коридор	43,2			43,2			театрал
16		санузел	3,0			3,0			театрал
17		пом. подсобное	4,6			4,6			театрал
18		умывальная	7,8			7,8			театрал
19		шкаф	1,6			1,6			театрал
20		коридор	1,4			1,4			театрал
21		коридор	16,2			16,2			театрал
22		пом. подсобное	1,5			1,5			театрал
23		пом. подсобное	1,4			1,4			театрал
24		умывальная	5,5			5,5			театрал
25		пом. подсобное	5,6			5,6			театрал
26		умывальная	4,3			4,3			театрал
27		пом. подсобное	5,6			5,6			театрал
28		пом. подсобное	7,7			7,7			театрал
29		коридор	5,3			5,3			театрал
30		лестница	11,5			11,5			театрал
31		коридор	5,8			5,8			театрал
32		фойе	263,3	263,3					театрал
33		тамбур	3,0			3,0			театрал
34		коридор	13,3			13,3			театрал
35		лестница	19,9			19,9			театрал
36		тамбур	1,6			1,6			театрал
37		лифт	4,4			4,4			театрал
		лифт	1,7			1,7			театрал

Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

Итого по помещению	696,5	263,3	433,2				
---Нежилые помещения всего	696,5	263,3	433,2				
в т.ч. Театры и зрелищ.	696,5	263,3	433,2				
Итого по этажу 1	712,2	263,3	448,9				
---Нежилые помещения всего	712,2	263,3	448,9				
в т.ч. Театры и зрелищ.	712,2	263,3	448,9				

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

стр. 4

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения  
 Последнее обследование 12.02.2008  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	пом.подсобное	44,5			44,5	театрал		456
	2	пом.подсобное	28,8			28,8	театрал		215
	3	лестница	20,3			20,3	театрал		215
	4	сцена репетицию	118,5	118,5			театрал		456
	5	зал зрительный	227,2	227,2			театрал		456
	6	коридор	10,3			10,3	театрал		456
	7	пом.подсобное	13,1			13,1	театрал		215
	8	пом.подсобное	7,3			7,3	театрал		215
	9	лестница	18,1			18,1	театрал		215
	10	коридор	8,9			8,9	театрал		215
	11	балкон	4,3			4,3	театрал		215
	12	кабинет	47,8	47,8			театрал		215
	13	пом.подсобное	10,8			10,8	театрал		215
	14	пом.подсобное	7,7			7,7	театрал		215
	15	пом.подсобное	10,8			10,8	театрал		215
	16	лестница	18,9			18,9	театрал		215
	17	фойе	84,4	84,4			театрал		215
	18	лестница	21,7			21,7	театрал		215

Итого	по помещению	703,4	477,9	225,5				
---	Нежилые помещения всего	703,4	477,9	225,5				
	в т.ч. Театры и зрелищ.	703,4	477,9	225,5				

Итого	по этажу 2	703,4	477,9	225,5				
---	Нежилые помещения всего	703,4	477,9	225,5				
	в т.ч. Театры и зрелищ.	703,4	477,9	225,5				

по адресу: ул. Ставлянского, 21, стр.7

стр. 5

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения  
 Последнее обследование 12.02.2008  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
а 2	1	лестница	20,2			20,2			215
	2	пом.подсобное	27,1			27,1			
Итого по помещению			47,3			47,3			
---Нежилые помещения всего			47,3			47,3			
в т.ч. Театры и зрелищ.			47,3			47,3			

Помещение N II Тип: Театры и зрелищные заведения  
 Последнее обследование 12.02.2008  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
а 2	1	пом.подсобное	23,2			23,2			215
	2	лестница	18,1			18,1			
	3	кабинет	14,6	14,6					
	4	кабинет	11,7	11,7					
	5	душевая	1,8			1,8			
	6	душевая	1,7			1,7			
	7	кабинет	28,3	28,3					
	8	кабинет	12,1	12,1					
	9	душевая	1,5			1,5			
	10	санузел	2,2			2,2			
	11	санузел	1,5			1,5			
	12	коридор	47,0			47,0			
	13	лестница	16,8			16,8			
	14	пом.подсобное	11,1			11,1			
	15	пом.подсобное	11,4			11,4			
Итого по помещению			203,0	66,7		136,3			
---Нежилые помещения всего			203,0	66,7		136,3			
в т.ч. Театры и зрелищ.			203,0	66,7		136,3			

1 Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

стр. 6

Помещение N III Тип: Театры и зрелищные заведения  
 Последнее обследование 12.02.2008  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.		балк.	проч.		
а 2	1	лестница	21,3			21,3			театрал	215
Итого по помещению			21,3			21,3				
---Нежилые помещения всего			21,3			21,3				
в т.ч. Театры и зрелищ.			21,3			21,3				
Итого по этажу а 2			271,6	66,7	204,9					
---Нежилые помещения всего			271,6	66,7	204,9					
в т.ч. Театры и зрелищ.			271,6	66,7	204,9					

По адресу: ул. Станиславского, 21, стр.7

стр. 8

Помещение N I Тип: Театры и зрелищные заведения  
 Последнее обследование 12.02.2008  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 3	1	лестница	16,8			16,8	театрал		215
	2	балкон	27,9			27,9	театрал		
Итого по помещению			44,7			44,7			
---Нежилые помещения всего			44,7			44,7			
в т.ч. Театры и зрелищ.			44,7			44,7			
Итого по этажу а 3			44,7			44,7			
---Нежилые помещения всего			44,7			44,7			
в т.ч. Театры и зрелищ.			44,7			44,7			
Итого по зданию			2675,2	1139,0	1536,2				
---Нежилые помещения всего			2675,2	1139,0	1536,2				
в т.ч. Учрежденческие			31,9		31,9				
Театры и зрелищ.			2643,3	1139,0	1504,3				

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью \_\_\_\_\_ листов

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений от 15.03.2006г. N 1014603.

Экспликация на 8 страницах

26.04.2010

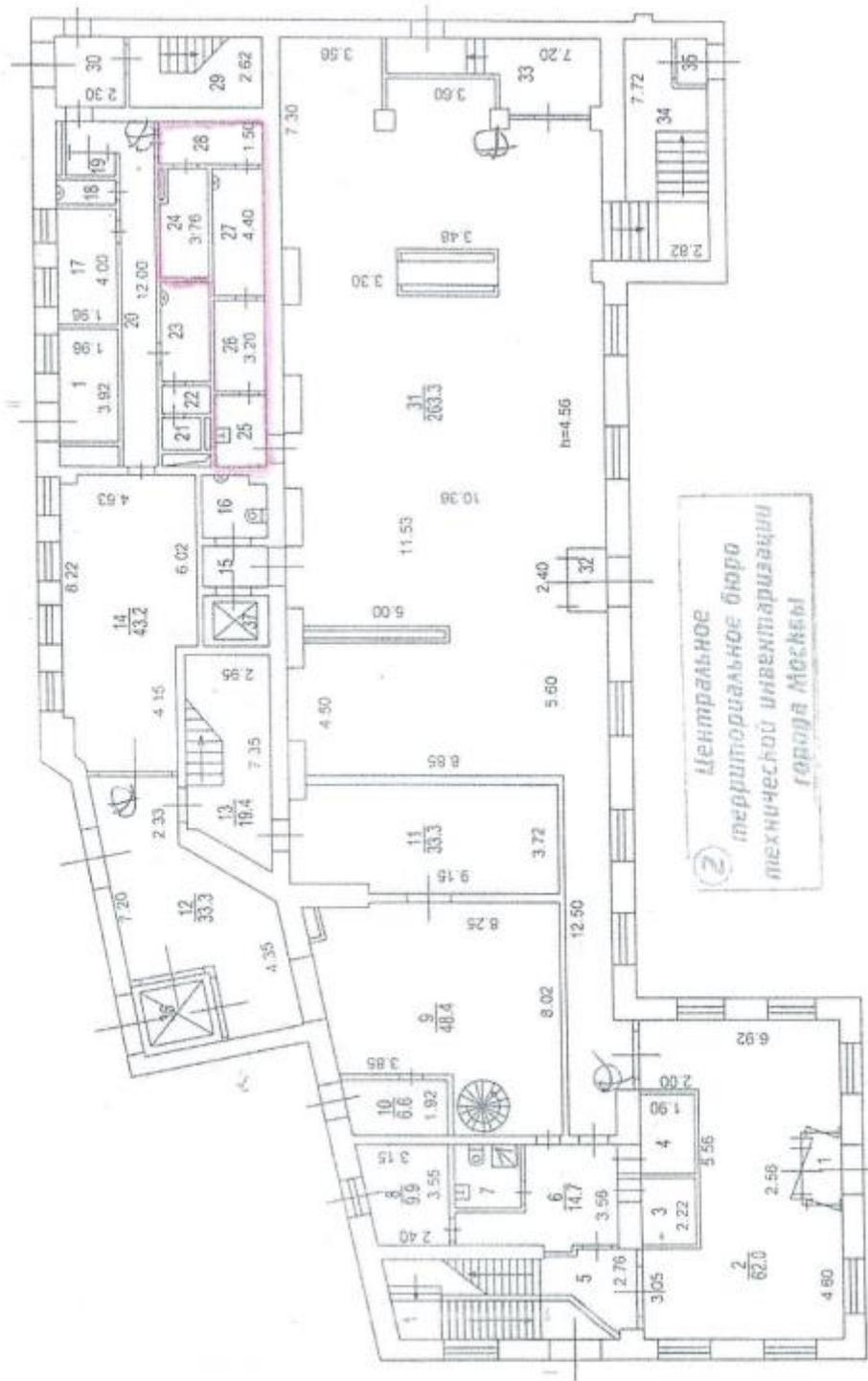
Исполнитель \_\_\_\_\_

Мурзикина I

03 10 30201

*Handwritten signature*

1 ЭТАЖ



## 16.2. Фотографии Объекта оценки



### 16.3. Документы Оценщика и Исполнителя



Некоммерческое партнерство  
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

20.08.2018 г.

№ 0166

### ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И БИЗНЕСА»

ОГРН 1187746461957  
ИНН 9701108785

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 20.08.2018 г. за № 0166

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 17.08.2018 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

**ПОЛИС**  
к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2610976883

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» мая 2024 г.  
рубль

Валюта страхования: Российские

<b>Страхователь:</b>	<i>Наименование организации - Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки имущества и бизнеса»</i> Юридический адрес: 105066, г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д.35, стр.9, эт. 0, комната 32 ИНН: 9701108785 E – mail: info@expertist.ru тел. +7 499 404-15-99 р/с 40702810310000344216 банк в АО «Тинькофф банк» БИК 044525974
----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

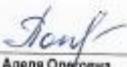
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.06.2024г. по 24 часа 00 минут 31.05.2025г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.06.2021г. по 24 часа 00 минут 31.05.2025 г.дд.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	5.000.000 (Пять миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	9.900 (Девять тысяч девятьсот) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2610976883 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Чекулаева Юлия Владимировна Код 17346567

Экземпляр Правил страхования получен. С  
упомынутыми Правилами страхования



М.П. Чекулаева (Исполнитель РЕСО-207 ДП Столица)  
Подпись \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ г.

<b>ДОГОВОР №0991R/776/20458/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		12.10.2023 г.
<p>Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713056834, КПП 772501001)</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Попова Аделя Олеговна</b> <b>Адрес регистрации или ИНН: 16505308601</b>	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>28 октября 2023 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>27 октября 2024 г.</b> включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 28 октября 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3200,00 руб. (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 28 октября 2023 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неполный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошли с 28 октября 2023 г. по 27 октября 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: - на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера) (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-а) оценочную деятельность. Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады. При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществляемые: - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или	

	<p>- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с записанными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:sov@alfastrah.ru">sov@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ. ЮРИСДИКЦИЯ</b>	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>Оговорка о «Юрисдикции»:</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иском, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возмещение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;</li> <li>- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;</li> <li>- с которыми (ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера;</li> <li>- по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом.»</li> </ul> <p>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.</p> <p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: Кушир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435, <a href="mailto:kushirov@alfastrah.ru">kushirov@alfastrah.ru</a></p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b>
 Попова Аделя Олеговна	 АО «АльфаСтрахование»
	<p>в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.</p>

Договор (ПервичныйПролонгация) - 0991R/77640648/22



www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

**Попова Аделя Олеговна**

паспорт: серия 4520 № 868359, выдан 08.09.2020г.  
ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ  
Код подразделения: 770-125

включен в реестр СРО «СФСО»:  
23.12.2016г., регистрационный № 332  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «08» сентября 2023г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0449

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031617-1

« 15 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Поповой Аделе Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » ноября 20 21 г. № 226

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 15 » ноября 20 24 г.

АО «ОРГАНА» ИНН 5017017171, ОГРН 5017017171

## 16.4. Объекты-аналоги

Объекты-аналоги, используемые при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

### Объект-аналог №1

Аренда помещения свободного назначения 53м² Большая Серпуховская ул., 8/7С2, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Добрынинская - база ЦИАН, объявление 303129904

Сдается Свободное назначение, 53 м<sup>2</sup>  
в офисном здании «на ул. Большая Серпуховская, 8/7с2»

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 8/7С2. На карте

Метро: Добрынинская 2 мин. | Павелецкая 9 мин. | Октябрьская 20 мин.

450 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 436 500

Цена за метр: 101 887 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Континентальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не подконтрольны

Показать телефон

Написать

Экстерн отвечает на сообщения

Агентство недвижимости: Альтернатива (Супераналит)

Отчет о привлекательности помещения и локации (Купить)

Продается здание 2400 кв. м. Инвестиционный проект, окупаемость 7 лет

4 фото

Площадь: 53 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 7 | Помещение: Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

Скачать наложение | Архивные ставки рядом

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

- Скачать наложение
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Автомобильный трафик
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 450 Р (цена) | Посмотреть пример отчета

2 минуты от метро. ТРИОМЬ, 1 я. лифт, 1 этаж. Витрины, Административное здание. Свободная планировка, все коммуникации, парковка. Штатное доступность, остановки наземного пассажирского транспорта, в пешеходном районе. По соседству расположены Бургер Кинг, Вуно - и точка и др.

Прямая аренда. Без комиссии.

ПРОВЕРЬТЕ или напишите, чтобы не потерять объявление.

Дополнительную информацию вышлю по запросу!

Агентом не является!

Свернуть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

450 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 436 500

Цена за метр: 101 887 Р в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Континентальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не подконтрольны

Показать телефон

Написать

Экстерн отвечает на сообщения

Агентство недвижимости: Альтернатива (Супераналит)

Отчет о привлекательности помещения и локации (Купить)

Продается здание 2400 кв. м. Инвестиционный проект, окупаемость 7 лет

Просмотрите условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново

Логин и пароль нужны для работы с объектом

Использование работы с объектом

# Объект-аналог №2

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 47м² Кожевническая ул., 5, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление 303774654

Обновлено: вчера, 09:51 31 просмотр, 0 за сегодня

## Сдается Свободное назначение, 47 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Кожевническая ул., 5 На карте  
Павелецкая 3 мин. Серпуховская 15 мин. Таганская 15 мин.



8 фото

Площадь: 47 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 8 Помещение: Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отзыв о сайте

370 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 350 900

Цена за метр 94 469 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 966 053-22-71  
+7 966 054-06-63

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользоваться в сети

ИSE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Isavey Estate Документы проверены

На сайте 12 лет Объектов в работе 170

ИSE РИЭЛТОР Амина Гасанова 5.0 - 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 47м² Кожевническая ул., 5, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление 303774654

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р

Посмотреть пример отчёта

#### ПЕРВАЯ ЛИНИЯ С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ

**РАСПОЛОЖЕНИЕ.** Предлагается в аренду помещение на Кожевнической ул. ЦАО г. Москвы. Объект расположен на первой линии. Шаговая доступность от метро Павелецкая (5 мин.)

**ХАРАКТЕРИСТИКИ.** Стрит ритейл помещение свободного назначения 47 кв.м. 1 этаж 8-ми этажного дома с отдельным входом с фасада. Зальная планировка, 1 С/У, витринное остекление в пол. Высота потолков 4 м. Мощность электроэнергии 100 кВт. Все коммуникации: ГВ, ХВ, водоотведение, отопление, вытяжка. Состояние за выездом арендатора. Имеется место под вывеску. Подойдет под любой вид деятельности.

**ОКРУЖЕНИЕ.** Находится в 100 метрах от из метро Павелецкая и непосредственно у пешеходного перехода от метро с крайне высокой проходимостью, отлично просматривается со всех сторон улицы. сверхинтенсивный пешеходный трафик и автомобильный трафика.

**УСЛОВИЯ:** Прямая аренда. Срок аренды и арендные каникулы обсуждается. Предоплата за один месяц. УСН. Налоговая 5. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Парковка городская.

Свернуть

370 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 350 900

Цена за метр 94 469 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 966 053-22-71  
+7 966 054-06-63

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользоваться в сети

ИSE АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Isavey Estate Документы проверены

На сайте 12 лет Объектов в работе 170

ИSE РИЭЛТОР Амина Гасанова 5.0 - 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

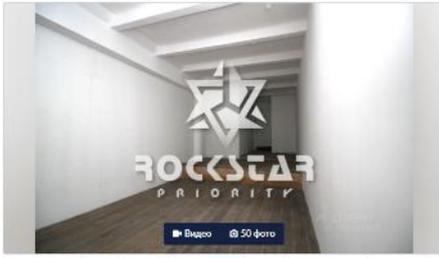
Отзыв о сайте

# Объект-аналог №3

www.clan.ru | Аренда помещения свободного назначения от 23 до 60м² ул. Зацепский Вал, 2С3, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление 292199623

## Сдается Свободное назначение, 23 – 60 м² в торговом комплексе «на ул. Зацепский Вал, 2с3»

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Зацепский Вал, 2С3 | На карте  
Павелецкая 2 мин. | Павелецкая 10 мин. | Новорусская 10 мин.



250 000 – 450 000 Р/мес.

Следите за изменениями цены  
Предложите свою цену  
Например, 436 500

Цена за метр — от 55 556 Р в год  
Налог — УСН  
Комиссии — нет  
Контрактные платежи — не включены  
Эксплуатационные расходы — включены

Показать телефон  
Написать

Выход открыт на сообщении

Агентство недвижимости  
**ROCKSTAR Priority**  
Документы проверены

На сайте Объекты в работе  
3 года 120

Листинг  
Евгений Соколов

Отчет о привлекательности  
помещения и локации

**БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская**  
Продажа офисов и ГАР от 200 000 руб/м².  
Панорамное остекление. Паркинг

Площадь: 23 - 60 м² | Этаж: 1 из 1 | Планировка: Свободна

Отчет о привлекательности объекта  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса.

Что входит в PDF-отчет

Оклад налогообложения | Арендная ставка рядом | Типовой договор

www.clan.ru | Аренда помещения свободного назначения от 23 до 60м² ул. Зацепский Вал, 2С3, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление 292199623

Купить отчет за 450 руб. | Посмотреть пример отчета

### Доступно 4 площади

Площадь	Этаж	Цена за метр	Налог	Комиссии	Контрактные платежи	Эксплуатационные расходы
23 м²	1 этаж	250 000 Р/мес.	120 429 Р/год	УСН	нет	включены
38 м²	1 этаж	350 000 Р/мес.	130 127 Р/год	УСН	нет	включены
54 м²	1 этаж	250 000 Р/мес.	55 556 Р/год	УСН	нет	включены
60 м²	1 этаж	450 000 Р/мес.	90 000 Р/год	УСН	нет	включены

ОТ СОБСТВЕННИКА

АКТУАЛЬНЫЕ ОСТОВИ ИНФОРМАЦИЯ И ВИДЕО 2024

ПСИ-ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ-ОФИС на ул. ЗАЦЕПСКИЙ ВАЛ 2С3

Прямая аренда помещений свободного назначения (офисы/торговая площадь) на 1 ЭТАЖЕ на 1-Й ЛИВИИ с ВИТРИНЫМИ ОКНАМИ площадью РАЗЛИЧ ПЛОЩАДЕЙ под любой вид деятельности по согласованию в шаге от ТЦ ПАВЕЛЕЦКАЯ ПЛАЗА и ОЗЕРКОВСКОЙ НАВЕЩЕНОЙ с ОТДЕЛЬНЫМИ СВОИМИ ВХОДАМИ и САНУЗЛАМИ с ДОСТУПОМ 24/7. Вблизи от м. Павелецкая, м. Таганская/Марьинское и м. Серпуховская/Добрынинская УДОБНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ АВТОДОСТУПНОСТЬ к ПЯТИ МИНУТНЫМ САДЛОВОМУ КОМПЛЕКСУ (Р-Н ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ) УСН. Коммунальные платежи и интернет оплачиваются отдельно. Современный рекламный планшолта с элементами OPEN SPACE. МОЖНОЕ ТОРЖИ В КАЖДОМ ПОМЕЩЕНИИ РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ на ФАСАДЕ. Парковка как стильная терраска, так и по расмотрению собственником на отдельной территории. Арендные контракты, предоставляются юридического адреса и порепликация по согласованию. Развитая инфраструктура в историческом старинном культурном районе Замоскворечье вокруг здания для предприятий: рестораны, театры, салоны красоты, мини-маркеты, банки, аптеки и т.д. Готовы рассмотреть любые варианты!

CONTACT US TO GET DETAILED INFORMATION AND TO ARRANGE A VIEWING!

ЗВОНИТЕ (будни и выходные)

Свернуть

250 000 – 450 000 Р/мес.

Следите за изменениями цены  
Предложите свою цену  
Например, 436 500

Цена за метр — от 55 556 Р в год  
Налог — УСН  
Комиссии — нет  
Контрактные платежи — не включены  
Эксплуатационные расходы — включены

Показать телефон  
Написать

Выход открыт на сообщении

Агентство недвижимости  
**ROCKSTAR Priority**  
Документы проверены

На сайте Объекты в работе  
3 года 120

Листинг  
Евгений Соколов

Отчет о привлекательности  
помещения и локации

**БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская**  
Продажа офисов и ГАР от 200 000 руб/м².  
Панорамное остекление. Паркинг

# Объект-аналог №4

www.avito.ru Свободного назначения, 15 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

## Свободного назначения, 15 м²

Добавить в избранное Сравнил Добавить заметку



120 000 Р  
в месяц  
8 000 Р в месяц за м², з/п: 120 000 Р

Показать телефон  
в 800.333.33.33

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Най скрин? Торг уместен?  
Как давно планируете?

HOMETOWN REALTY  
Компания  
На Авито с августа 2009  
Зависимо 24/99 объявлений  
Есть бизнес-сообщения в блоке  
Показать статистику

253 объявлений опубликовано

Подписаться на продажи

Контактное лицо  
Дмитрий Д.

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 15 м²  
Этаж: 2  
Отделка: офисная

Отопление: автономное  
Тип аренды: прямая  
Арендные календулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Прокладимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Только на Авито  
Недвижимость не размещается ни в других сервисах

www.avito.ru Свободного назначения, 15 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Вход: с улицы  
Общая площадь: 15 м²  
Этаж: 2  
Отделка: офисная

Отопление: автономное  
Тип аренды: прямая  
Арендные календулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

## 120 000 Р в месяц

8 000 Р в месяц за м², з/п: 120 000 Р

Показать телефон  
в 800.333.33.33

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Най скрин? Торг уместен?  
Как давно планируете?

HOMETOWN REALTY  
Компания  
На Авито с августа 2009  
Зависимо 24/99 объявлений  
Есть бизнес-сообщения в блоке  
Показать статистику

253 объявлений опубликовано

Подписаться на продажи

Контактное лицо  
Дмитрий Д.

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

- Прокладимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5187746249560

**Расположение**

Москва, Таганская пл., 86/1с1  
• Таганская, 8 до 5 мин. • Мдрокосовская, 8 до 5 мин.  
• Кресты/Якая застава, 8 до 16-20 мин. [Показать карту](#)

**Описание**

БЕЗ КОМИССИИ. ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!

Сдается 10 кв.м. на первой линии, на втором этаже 1 ц и 2 минут от метро. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Вода бесплатно, электричество по счетчику. В ЦУКе есть: веганский фудкорт, салоны красоты, барбершоп, бафетная магазинчик. Режим работы с 10 до 22, по желанию договорить до 23-24 часов. На этаже несколько санузлов. Рассматривают под любой вид деятельности кроме ногтевой студии.

БЕЗ КОМИССИИ И СКРЫТЫХ ПЛАТЕЖЕЙ.

**О здании**

Тип здания: торговый центр  
Парковка: нет  
Удаленность от дорог: первая линия

№ 2530888521 29 мая в 04:17 517 просмотров (1-0 отзывов) [Пожаловаться](#)

# Анализ рынка

www.cian.ru | Аренда помещения свободного назначения 25м² Таганская ул., 3, Москва, ЦАО, р-н Таганский м, Марксистская - база ЦИАН, объявление 284004793

Обновлено 24 июля, 14:04 | 137 просмотров, 0 из избранно

## Сдается Свободное назначение (А) в торгово-офисном комплексе «Таганский Пассаж»

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Таганская ул., 3 на карте  
Марксистская 3 мин. Таганская 3 мин.



3 фото

Площадь: 25 м² | Этаж: 1 из 7 | Помещение: Свободно

Класс: А

**Отчет о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

275 000 Р/мес. | Следи за изменением цены | Предложите свою цену | Навстречу: 266 700

Цена за метр: 110 000 Р в год  
Налог: УСН  
Комиссия: нет  
Контрактные платежи: включены  
Эксплуатационные расходы: включены

Показать телефон | Написать

Агентство недвижимости RealtyGroup-MSK | Отчет о привлекательности помещений и локаций

БЦ Омнея Плаза - м. Автозаводская  
Продажа офисов и ГЛБ от 200 000 руб/м².  
Панорамное остекление. Паркинг



www.cian.ru | Аренда помещения свободного назначения 25м² Таганская ул., 3, Москва, ЦАО, р-н Таганский м, Марксистская - база ЦИАН, объявление 284004793



3 фото

Площадь: 25 м² | Этаж: 1 из 7 | Помещение: Свободно

Класс: А

**Отчет о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Оценка населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средняя бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки приложения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендация по выбору места для бизнеса

Купите отчет за 450 руб | 100 руб | Посмотреть пример отчета

прямая аренда, торговый центр на выходе из метро, помещение прямо на центральном входе, большой трафик, рассмотрены разные виды деятельности, КРОМЕ ЮРИЕ, и табачко-алкогольные вопросы

275 000 Р/мес. | Следи за изменением цены | Предложите свою цену | Навстречу: 266 700

Цена за метр: 110 000 Р в год  
Налог: УСН  
Комиссия: нет  
Контрактные платежи: включены  
Эксплуатационные расходы: включены

Показать телефон | Написать

Агентство недвижимости RealtyGroup-MSK | Отчет о привлекательности помещений и локаций

БЦ Омнея Плаза - м. Автозаводская  
Продажа офисов и ГЛБ от 200 000 руб/м².  
Панорамное остекление. Паркинг



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

войти

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 26м² Марксистская ул., 14, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Марксистская - база ЦИАН, объявление 302736585

Обновлено 23 мая, 15:51 37 фотографий, 1 видео

## Сдается Свободное назначение, 26 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Марксистская ул., 14. На карте

Марксистская 2 мин. Таганская 5 мин. Коммунальная застройка 12 мин.

Показать фото



3 фото

Площадь 26 м² Этаж 1 из 4 Помещение Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Окварт населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки приложения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отзыв о сайте

173 333 Р/мес.

Связать за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 168 100

Цена за метр 80 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Корпоративные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

Показать телефон

Написать

аттестовано независимыми

Континент-Недвижимость

Документы проверены

Исполнитель Александр 18А

Отзыв о привлекательности помещения и локации

Написать

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская

Продажа объекта и ГАБ от 200 000 руб/м²

Панорамное остекление. Паркинг



Реклама

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 26м² Марксистская ул., 14, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Марксистская - база ЦИАН, объявление 302736585

Площадь 26 м² Этаж 1 из 4 Помещение Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Окварт населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки приложения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р от 0 руб. Показать пример отчёта

Лот: 414572. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается отличное помещение с ремонтом на проходной месте, вход в помещение осуществляется через кофейню, рядом магазин табак. Очень хорошая проходимость 700 чел/час.

Помещение будет актуально для любых видов предпринимательства.

Подробности по телефону или в сообщениях, дополнительные фото по запросу

Скрыть

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

173 333 Р/мес.

Связать за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 168 100

Цена за метр 80 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия нет

Корпоративные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

Показать телефон

Написать

аттестовано независимыми

Континент-Недвижимость

Документы проверены

Исполнитель Александр 18А

Отзыв о привлекательности помещения и локации

Написать

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская

Продажа объекта и ГАБ от 200 000 руб/м²

Панорамное остекление. Паркинг



Реклама

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 47м² Коженинская ул., 5, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление 303774654

Обновлено вчера, 08:51 31 сентября, 8:34 по ЦМД

## Сдается Свободное назначение, 47 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Коженинская ул., 5, М-киоски  
 Павелецкая 3 мин, Спасская 11 мин, Пятницкая 15 мин



9 фото

Площадь 47 м² | Этаж 1 из 8 | Назначение Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средней бизнес-среды по району
- Арендные ставки рядом
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

370 000 Р/мес. Следить за изменением цены

Предложите свою цену: Напротив, 358 900

Цена за метр: 94 469 Р в год  
 Налог: УСН  
 Коммуналка: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 053-22-71  
 +7 966 054-06-63

Искать только для звонков, сообщения не будут  
 Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Искать, пока пользуюсь в сети

Искать недвижимость IsEve Estate  
 Проверить данные

18 лет 12 лет Объекты в работе 170

Искать в топ Алексеев Александр  
 10 - 1

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

www.cian.ru Снять помещение свободного назначения 47м² Коженинская ул., 5, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление 303774654

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средней бизнес-среды по району
- Арендные ставки рядом
- Точки приложения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 450 Р Купить Посмотреть пример отчета

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ С ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ

РАСПОЛОЖЕНИЕ: Предлагается в аренду помещение на Коженинской ул., ЦАО г. Москва. Объект расположен на первой линии. Шаговая доступность от метро Павелецкая (5 мин)

ХАРАКТЕРИСТИКИ: Строит ритейл-помещение свободного назначения 47 кв.м, 1 этаж 8 кв.м этажного дома с отдельным входом с фасада. Заловая планировка, 1 С/У, внутреннее остекление в пол. Высота потолка 4 м. Мощность электропроводки 100 кВт. Все коммуникации ГВ, ХД, водопровод, отопление, вытяжка. Составно за выездом арендатора. Имеется место под вывеску. Подходит под любой вид деятельности.

ОКРУЖЕНИЕ: Находится в 100 метрах от из метро Павелецкая и непосредственно у пешеходного перехода от метро с крайне высокой проходимостью, отлично просматривается со всех сторон улицы, средний/высокий пешеходный трафик и автомобильный трафик.

УСЛОВИЯ: Прямая аренда. Срок аренды и арендные комиссии обсуждается. Предоплата за один месяц, УСН и Налогая 5. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Парковка городская.

Связаться

370 000 Р/мес. Следить за изменением цены

Предложите свою цену: Напротив, 358 900

Цена за метр: 94 469 Р в год  
 Налог: УСН  
 Коммуналка: нет  
 Коммунальные платежи: не включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

+7 966 053-22-71  
 +7 966 054-06-63

Искать только для звонков, сообщения не будут  
 Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Искать, пока пользуюсь в сети

Искать недвижимость IsEve Estate  
 Проверить данные

18 лет 12 лет Объекты в работе 170

Искать в топ Алексеев Александр  
 10 - 1

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

www.cian.ru | Аренда помещения свободного назначения 53м² Большая Серпуховская ул., 8/7С2, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Добрынинская - база ЦИАН, объявление 303129904

Объявление: 23 июля, 23:27 | 81 просмотрено, 2 на очереди

## Сдается Свободное назначение, 53 м² в офисном здании «на ул. Большая Серпуховская, 8/7С2»

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 8/7С2. На карте  
 Добрынинская 1 км | Павловская 6 км | Октябрьская 10 мин

Позвонить | Поделиться | Добавить в избранное | Добавить в избранное



4 фото

Площадь: 53 м² | Этаж: 1 из 2 | Планировка: Свободная

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки приложения
- Автомобильный трафик
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 450 руб. | Посмотреть пример отчета

2 минуты от метро. ТРИВИК 1 в линии, 1 этаж, Витрины, Административное здание. Свободная планировка, все коммуникации, парковка. Шагвая доступность остановок наземного пассажирского транспорта, в пешеходном доступе от жилого района. По соседству расположены Бургер Кинг, Вкусно - и точка и др.

Прямая аренда. Без комиссии.

ПОЗВОНИТЕ или напишите, чтобы не потерять объявление.

Дополнительную информацию вышлю по запросу!

Агентом не занимается.

Свернуть

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

Просмотреть условия сделки и всю информацию об объекте | Сохранить фильтры в поиске и не водить заново

Получить подборку объектов по интересам | Просмотреть подборку объектов по интересам

450 000 руб./мес. | Следить за изменениями цены | Подключить свою цену | Например, 436 500

Цена за метр: 101 887 руб. в год | Налог: УСН | Комиссия: нет | Первоначальные платежи: не включены | Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон | Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости: Альтруист | Сертифицировано

Отчет о привлекательности: посмотреть и скачать | Купить

Продается здание 2400 кв. м. Инвестиционный проект, окупаемость 7 лет



www.cian.ru | Аренда помещения свободного назначения 53м² Большая Серпуховская ул., 8/7С2, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Добрынинская - база ЦИАН, объявление 303129904

Объявление: 23 июля, 23:27 | 81 просмотрено, 2 на очереди

## Сдается Свободное назначение, 53 м² в офисном здании «на ул. Большая Серпуховская, 8/7С2»

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 8/7С2. На карте  
 Добрынинская 1 км | Павловская 6 км | Октябрьская 10 мин

Позвонить | Поделиться | Добавить в избранное | Добавить в избранное

4 фото

Площадь: 53 м² | Этаж: 1 из 2 | Планировка: Свободная

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки приложения
- Автомобильный трафик
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Средний бюджет семьи по району
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 450 руб. | Посмотреть пример отчета

2 минуты от метро. ТРИВИК 1 в линии, 1 этаж, Витрины, Административное здание. Свободная планировка, все коммуникации, парковка. Шагвая доступность остановок наземного пассажирского транспорта, в пешеходном доступе от жилого района. По соседству расположены Бургер Кинг, Вкусно - и точка и др.

Прямая аренда. Без комиссии.

ПОЗВОНИТЕ или напишите, чтобы не потерять объявление.

Дополнительную информацию вышлю по запросу!

Агентом не занимается.

Свернуть

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

Просмотреть условия сделки и всю информацию об объекте | Сохранить фильтры в поиске и не водить заново

Получить подборку объектов по интересам | Просмотреть подборку объектов по интересам

450 000 руб./мес. | Следить за изменениями цены | Подключить свою цену | Например, 436 500

Цена за метр: 101 887 руб. в год | Налог: УСН | Комиссия: нет | Первоначальные платежи: не включены | Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

Показать телефон | Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости: Альтруист | Сертифицировано

Отчет о привлекательности: посмотреть и скачать | Купить

Продается здание 2400 кв. м. Инвестиционный проект, окупаемость 7 лет



www.dan.ru Снять помещение свободного назначения 75м² ул. Рогожский Вал, 5С1, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Площадь Ильича - База ЦИАН, объявление 302330613

Снимается 22 мая, 10:53 43 просмотра, 9 мая октября

## Сдается Свободное назначение, 75 м² в торговом комплексе «Рогожские Торговые Ряды (5с1)»

Москва (ЦАО, р-н Таганский, ул. Рогожский Вал, 5С1, 11в скв.1)  
Площадь Ильича 4 мин. Рогожский Вал 4 мин. Пролетарская 17 мин.



6 фото

Площадь: 75 м² | Фото: 1 из 1 | Планировка: Свободно

**Отчет о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько повоюение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF отчет:  
- Обзор населения  
- Арендные ставки район

525 000 Р/мес. Следите за изменениями цены. Подключите свои цены. Например, 509 200

Цена за метр: 94 000 Р в год  
Налог: УСН  
Коммуналы: нет  
Коммунальные платежи: включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 965 110-10-88  
+7 964 769-78-45  
Номер только для звонков, сообщения не будут  
Если захотите оставить заявку, назовите имя

Написать

ОТДЕЛ АРЕНДЫ  
Рогожский рынок  
Директор аренды

Отчет о привлекательности территории и локаций  
Получить

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская  
Продажа офисов и ГЛБ от 200 000 руб/м².  
Панорамное остекление. Паркинг



www.dan.ru Снять помещение свободного назначения 75м² ул. Рогожский Вал, 5С1, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Площадь Ильича - База ЦИАН, объявление 302330613

Средний бюджет сделки по району | Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 490 Р. 40% | Посмотреть пример отчета

Сдается помещение свободного назначения с витринами и летней верандой под ресторан, расположенное на первой линии Гагаринского Рогожского рынка Таганского района г. Москвы по адресу: Рогожский вал, д.5, стр.1.

**Технические характеристики:**  
- помещение на 1-м этаже  
- отдельный вход  
- первая линия  
- внутреннее остекление  
- электрическая мощность по запросу

Арендная плата 7000 руб./кв.м в месяц. Коммунальные платежи по счетчику.

На Рогожском рынке вы можете насладиться изысканной гастрономией в ее современном воплощении. На фестивальной даче вы обнаружите под открытым небом 20 уникальных стрит-фуд концепций в формате гастроинтерьера, предоставляющих возможность пообедать быстро, вкусно и недорого.

На общей площади рынка располагается две веранды.

Посещаемость: более 200 000 чел./мес.

Рогожский рынок - это уникальное пространство, объединившее в себе колоритные гастрономические культуры Востока и Запада и наследие традиционного рынка - фермерские хозяйства, с любовью создающие качественный продукт, фудкато-овощные развалы и неповторимые лавочки с деликатесами.

Рогожский рынок удобно расположен в Таганском районе г. Москвы, что обеспечивает ему высокую естественную проходимость.

Вокруг рынка выводится жилой массив, школа, трамвайная и автобусные остановки, в 3-4 минутах ходьбы - крупный БЦ Golden Gate, МВЦ, офисы ВТБ, Сбербанка и Альфа Банка, м. Рогожская и м. Площадь Ильича.

Рынок оснащен удобной зоной разгрузки, парковкой, можно дополнительно арендовать складские помещения или холодильную камеру, воспользоваться услугами ветлаборатории.

Для клиентов на авто имеется парковка, удобный выезд на ТТК и Шоссе Энтузиастов.

Площадь Рогожского рынка: 6.500 кв.м.  
Свернуть

525 000 Р/мес. Следите за изменениями цены. Подключите свои цены. Например, 509 200

Цена за метр: 94 000 Р в год  
Налог: УСН  
Коммуналы: нет  
Коммунальные платежи: включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 965 110-10-88  
+7 964 769-78-45  
Номер только для звонков, сообщения не будут  
Если захотите оставить заявку, назовите имя

Написать

ОТДЕЛ АРЕНДЫ  
Рогожский рынок  
Директор аренды

Отчет о привлекательности территории и локаций  
Получить

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская  
Продажа офисов и ГЛБ от 200 000 руб/м².  
Панорамное остекление. Паркинг



www.dian.ru Аренда торговой площади 88м² ул. Большие Каменщики, 6С1а, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Таганская - база ЦИАН, объявление 303352681

Обновлено: 30 мая, 21:03 · +1 просмотр, 2 за последние

## Сдается Торговая площадь, 88 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Большие Каменщики, 6С1а [на карте](#)  
 Таганская [на 4 мин.](#) Наро-Фоминская [на 9 мин.](#) Косыгинская застава [на 16 мин.](#)

[Поделиться](#) [Панорама](#)



6 фото

Площадь: 88 м² | Этаж: 1 из 1 | Пошагово: Свободно

### Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет:

- Ократ населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Открыть сайт](#)

**500 000 Р/мес.** [Следить за изменением цены](#)

Посмотрите свою цену

Например, 485 000 [>](#)

Цена за метр: 58 182 Р в год  
 Налог: УСН  
 Комиссии: нет  
 Коммунальные платежи: включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

**+7 916 945-00-46**  
 Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Автор объявления ID 12368076

[Отчет о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

www.dian.ru Аренда торговой площади 88м² ул. Большие Каменщики, 6С1а, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Таганская - база ЦИАН, объявление 303352681

- Ократ населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет за 450 Р](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Прилегающая зона магазина Петровича - 88 кв.м. Можно по частям. Напрямую от собственника.

  
**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**  
[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Доступ и избранному с любого устройства
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Неограниченное добавление в избранное

**Напишите автору**

[Связаться со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно еще фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

**Остались вопросы по объявлению?**  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**500 000 Р/мес.** [Следить за изменением цены](#)

Посмотрите свою цену

Например, 485 000 [>](#)

Цена за метр: 58 182 Р в год  
 Налог: УСН  
 Комиссии: нет  
 Коммунальные платежи: включены  
 Эксплуатационные расходы: включены

**+7 916 945-00-46**  
 Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Автор объявления ID 12368076

[Отчет о привлекательности помещения и локации](#) [Купить](#)

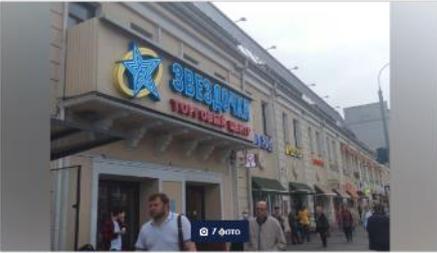
www.cian.ru Сдам торговую площадь 6м² Таганская ул., 1С1, Москва, ЦАО, р.н Таганский м. Марксистская - база ЦИАН, объявление 295191107

Объявлено 4 мес. 14 дн. 34 просмотра, 0 в избранном

## Сдается Торговая площадь (В) в торгово-развлекательном центре «Звездочка»

Москва, ЦАО, р.н Таганский, Таганская ул., 1С1. На карте  
Марксистская 1 мин. Таганская 2 мин.

7 фото



Площадь: 6 м² | Этаж: 3 из 4 | Помещение: Свободно

Класс: В

**Отчет о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

80 000 Р/мес.

Предложите свою цену  
Например, 77 600

Цена за метр: 13 333 Р в год  
Рент: НДС включено: 13 333 Р  
Консоль: НДС  
Коммунальные платежи: включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 962 368-72-21  
Назад только для звонков, сообщения не дойдут  
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Этого отчет не сообщать

Агент объявлений  
ID 91688404  
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещений и локаций

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская  
Продажа офисов и ГАР от 200 000 руб/м²  
Панорамное остекление. Паркинг



Открыть сайт

www.cian.ru Сдам торговую площадь 6м² Таганская ул., 1С1, Москва, ЦАО, р.н Таганский м. Марксистская - база ЦИАН, объявление 295191107

Площадь: 6 м² | Этаж: 3 из 4 | Помещение: Свободно

Класс: В

**Отчет о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

▲ Оклад населения	▫ Арендные ставки рядом
▫ Пешеходный трафик	▫ Точки притяжения
▫ Автомобильный трафик	▫ Конкуренты в радиусе 1 км
▫ Средний бюджет семьи по району	▫ Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 400 Р [Посмотреть пример отчета](#)

ПРЕДЛОЖЕНИЕ АРЕНДЫ ОТ СОБСТВЕННИКА. ТЦ «Звездочка» располагается в легкой доступности от станций метро Таганская и Марксистская. С хорошо развитой инфраструктурой, с огромным пешим трафиком. Островное помещение 6 кв.м., расположено на 3 этаже в зоне фудкорта.  
80 000,00 рублей в месяц, вкл. НДС.

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

[Найти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Напишите автору

80 000 Р/мес.

Предложите свою цену  
Например, 77 600

Цена за метр: 13 333 Р в год  
Рент: НДС включено: 13 333 Р  
Консоль: НДС  
Коммунальные платежи: включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 962 368-72-21  
Назад только для звонков, сообщения не дойдут  
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Этого отчет не сообщать

Агент объявлений  
ID 91688404  
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещений и локаций

БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская  
Продажа офисов и ГАР от 200 000 руб/м²  
Панорамное остекление. Паркинг



Открыть сайт

Сдам помещение свободного назначения 5м² ул. Воронцово Поле, 18, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Чкаловская - база ЦИАН, объявление 283559054

Объявление 3 мая 2023 7:03 просмотра 3,18 человек

## Сдается Свободное назначение, 5 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Воронцово Поле, 18 На карте  
 Чкаловская 4 км, Курская 6 км, Китай город 17 км

Помещение



5 фото

Площадь: 5 м² | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отдел аренды UPRENT

Отчет о привлекательности помещения и локации

Продается здание 2400 кв. м  
 Инвестиционный проект, окупаемость 7 лет

Сдам помещение свободного назначения 5м² ул. Воронцово Поле, 18, Москва, ЦАО, р-н Таганский м. Чкаловская - база ЦИАН, объявление 283559054

Объявление 3 мая 2023 7:03 просмотра 3,18 человек

## Сдается Свободное назначение, 5 м²

Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Воронцово Поле, 18 На карте  
 Чкаловская 4 км, Курская 6 км, Китай город 17 км

Помещение



5 фото

Площадь: 5 м² | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчёт за 490 руб. | Посмотреть пример отчёта

Помещение свободного назначения, у входа, хорошая точка, возможность работать 24/7, высокая близость к метро

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просмотрите условия сделки и всю | Сохраните фильтры в поиске и не забудьте

Отдел аренды UPRENT

Отчет о привлекательности помещения и локации

Продается здание 2400 кв. м  
 Инвестиционный проект, окупаемость 7 лет



www.cian.ru Аренда помещения свободного назначения от 23 до 60 м² ул. Зацепский Вал, 2С3, Москва, ЦАО, р/н Замоскворечье м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление 292199623

Объявление: 23 мая, 16:17 · 2 635 просмотров, 6 закладки

## Сдается Свободное назначение, 23 – 60 м² в торговом комплексе «на ул. Зацепский Вал, 2С3»

Москва, ЦАО, р/н Замоскворечье, ул. Зацепский Вал, 2С3 [На карте](#)  
 м. Павелецкая от 2 мин. м. Таганская от 10 мин. м. Носовицкая от 10 мин.

[Посмотреть](#)



Видео 50 фото

Площадь: 23 – 60 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

**Отчёт о привлекательности объекта**  
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:  
 - Оценка населенности  
 - Архитектурные стили рядом  
 - Персональный рейтинг  
 - Точка зрения клиента

250 000 – 450 000 Р/мес. [Смотреть](#)

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 436 500

Цена за метр от 55 556 Р в год  
 Налог УСН  
 Комиссия нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы включены

[Позвонить телефону](#)  
[Написать](#)

Выстро ответств на сообщении

и агентство недвижимости  
**ROCKSTAR Priority**  
 Документы проверены

На сайте: 3 года Объекты в работе: 120

лицензия  
**Евгений Соколов**

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

**БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская**  
 Продажа офисов и ГАБ от 200 000 руб/м².  
 Панорамное остекление. Паркинг



www.cian.ru Аренда помещения свободного назначения от 23 до 60 м² ул. Зацепский Вал, 2С3, Москва, ЦАО, р/н Замоскворечье м. Павелецкая - база ЦИАН, объявление 292199623

Купить отчет за 450 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

### Доступно 4 площади

23 м² 1 этаж	250 000 Р/мес. 130 438 Р/м² в год
38 м² 1 этаж	350 000 Р/мес. 110 527 Р/м² в год
54 м² 1 этаж	250 000 Р/мес. 55 556 Р/м² в год
60 м² 1 этаж	450 000 Р/мес. 90 000 Р/м² в год

ОТ СОБСТВЕННИКА

АКТУАЛЬНЫЕ ФОТО-ИНФОРМАЦИЯ И ВИДЕО 2024!

ПСИХОЛГОГОВАЯ ПЛОЩАДЬ-ОФИС на ул. ЗАЦЕПСКИЙ ВАЛ 2С3!

Планировка помещений свободного назначения/офиса/торг.овой площади на 1 ЭТАЖЕ на 1-Й ЛИНИИ С ВИТРИНЫ И ЦИОМИ СЛОЖИЛИ РАЗЛИЧ. ПЛОЩАДИ под любой вид деятельности по оговоренной цене от ПЦ ПАВЕЛЕЦКАЯ ПЛАЗА - ОФИСОВОЙ НАВЕЖЕНОЙ с ОТДЕЛЬНЫМИ СВОИМИ ВХОДАМИ и САНУЗЛАМИ с ДОСТУПОМ 24/7. Бизнес от м. Павелецкая, м. Таганская/Марксистская и м. Серпуховская/Добрынинская УДОБНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ АУТОДОСТУПНОСТЬ к ПЯТИМИНУТНОЙ УЛИЦЕ и САДОВОМУ КОЛТУ (У БЕЗ КОМПЛЕКСИЯ) УСН. Коммунальные платежи и интернет оплачиваются отдельно. Смешанная/кабинетная планировка с элегантно OPEN-SPACE. МОНОР. ТОЧКИ в КАЖДОМ ПОМЕЩЕНИИ РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ на ФАСАДЕ. Парковка как стильная гордость, так и по раскопранено собственником на отдельной территории. Арендуйте индивидуально, предельно комфортно зарплата и оплата аренды по согласованию. Развитая инфраструктура в историческом старинном культурном районе Замоскворечье конгр. здания для отприщивания ресторанов, театров, салонов красоты, мини-маркетов, банок, аптеки и т.д. Готовы рассмотреть любые варианты!

CONTACT US TO GET DETAILED INFORMATION AND TO ARRANGE A VIEWING!

ЗВОНИТЕ (будни и выходные!) [Скрыть](#)

250 000 – 450 000 Р/мес. [Смотреть](#)

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 436 500

Цена за метр от 55 556 Р в год  
 Налог УСН  
 Комиссия нет  
 Коммунальные платежи не включены  
 Эксплуатационные расходы включены

[Позвонить телефону](#)  
[Написать](#)

Выстро ответств на сообщении

и агентство недвижимости  
**ROCKSTAR Priority**  
 Документы проверены

На сайте: 3 года Объекты в работе: 120

лицензия  
**Евгений Соколов**

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

**БЦ Omega Plaza - м. Автозаводская**  
 Продажа офисов и ГАБ от 200 000 руб/м².  
 Панорамное остекление. Паркинг



www.cian.ru | Аренда помещения свободного назначения 10м² Стремяный пер., 3В, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Добрынинская - база ЦИАН, объявление 302785729

Объявлено: 1 мес. 01.22 | Обновлено: 2 мес. 03.22

## Сдается Свободное назначение (B+) в бизнес-центре «Плеханов Плаза»

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Стремяный пер., 3В № 3/кв.1  
м. Добрынинская: 7 мин. | м. Серпуховская: 4 мин.

Площадь: 10 м² | Этаж: 1 из 7 | Помещение: Свободно

Класс: B+

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса.

Что входит в PDF-отчёт

Открыть сайт

150 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500

Цена за метр: 150 000 Р в год  
Метро: УСК  
Коммуналы: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 042-04-39  
+7 966 061-09-74

Искать ответ на сообщение

Итак, компания Руки Инвест | Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещений и локаций | Купить

Продается здание 2400 кв. м  
Инвестиционный проект, окупаемость 7 лет




www.cian.ru | Аренда помещения свободного назначения 10м² Стремяный пер., 3В, Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье м. Добрынинская - база ЦИАН, объявление 302785729

Площадь: 10 м² | Этаж: 1 из 7 | Помещение: Свободно

Класс: B+

**Отчёт о привлекательности объекта**  
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса.

Что входит в PDF-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точка притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р | Посмотреть пример отчёта

В аренду предлагается место на стильном молодёжном футбольном, расположенном в очень крутой и проходной локации!

Мы создали комфортное пространство в шаговой доступности от метро Серпуховская, университет РГУ им. Г.В. Плеханова. Здесь мы собрали 6 очень крутых и аутентичных Street Food команд!

Активно ищем Пивной бар на площадке!

Футбол, первый этаж, огромные витринные окна и трафик по улице порядка 60 000 человек ежедневно

Площадь отлично просматривается прямо со входа!

На период раскрутки проекта предоставляем скидки. Звоните - обсудим индивидуально!

Дополнительные платежи: коммунальные (по счётчикам).

Звоните пишите - отвечаем на все вопросы, оперативно организуем показ!

Ссылка

Открыть сайт

150 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 145 500

Цена за метр: 150 000 Р в год  
Метро: УСК  
Коммуналы: нет  
Коммунальные платежи: не включены  
Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 042-04-39  
+7 966 061-09-74

Искать ответ на сообщение

Итак, компания Руки Инвест | Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещений и локаций | Купить

Продается здание 2400 кв. м  
Инвестиционный проект, окупаемость 7 лет



Торговая площадь, 40,6 м<sup>2</sup> в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку

**590 000 Р в месяц** 14 532 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог: 590 000 Р

8 932 693-44-24

Написать сообщение Отвечает в течение суток

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще сайт? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Компания

Показать подробности

Подписаться на продвижение

Контактное лицо: Александр

### О помещениях

Вход: с улицы      Отделка: чистовая  
 Общая площадь: 40,6 м<sup>2</sup>      Отделение: центральное  
 Этаж: 1      Тип аренды: аренда

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам торговля:

- Прходимость объекта
- Пешая доступность
- Посмотреть пример отчёта
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Купить отчёт у партнёра

Копию предоставил ООО «Бест-Плейс», ОГРН 516774024960

Торговая площадь, 40,6 м<sup>2</sup> в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Прходимость объекта      Возможные конкуренты  
 Пешая доступность      Кто живёт и работает рядом  
 Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Копию предоставил ООО «Бест-Плейс», ОГРН 516774024960

### Расположение

Москва, Павелецкая г/л, 1Ас1

- Павелецкая ст. до 5 мин.
- Серпуховская ст. 11-15 мин.
- Добрынинская ст. 11-15 мин.

Показать карту

### Описание

Предложение аренды помещения на Павелецком железнодорожном вокзале

Основные преимущества:

- Васадное помещение формата street retail с выходом на привокзальную площадь
- Два отдельных входа: один на площадь вокзала, второй - к входной группе вокзала
- Общая площадь: 40,60 кв.м (возможно выделить 20 кв.м)
- Большие рекламные возможности

Информация о локациях:

- Высокий пешеходный трафик: более 200 тыс. человек в день
- Близость к ключевым транспортным узлам и офисным центрам
- Удобный доступ к метро и Аэровокзалу
- Расположение напротив Торгового Центра "Павелецкая Платформа"

### О здании

Тип здания: другой      Парковка: на улице

№ 28239/7725 - 18 июня в 15:30 - 119 просмотров (+0 коллегам)      Показать все

www.avito.ru Свободного назначения, 15 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

## Свободного назначения, 15 м²

Добавить избранное Сравнивать Добавить закладку



120 000 ₽ в месяц  
8 000 ₽ в месяц за м², этаж: 120 000 ₽

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть سوال? Кого интересует? Когда можно посмотреть?

НOMETOWN REALTY Компания  
На Авито с августа 2009  
Завершено 2499 объявлений  
Есть бизнес-сообщество (бизнес) Реквизиты проверены  
253 объявлений от пользователя  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо: Дмитрий Д.

**О помещениях**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 15 м²  
Этаж: 2  
Отделка: офисная

Отопление: автономное  
Тип аренды: прямая  
Арендные календулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Прокладимость объекта Возможные конкуренты  
Пешая доступность Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчета

Купить отчёт у партнера

Волгуу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН 5187746242560

www.avito.ru Свободного назначения, 15 м² в Москве | Аренда коммерческой недвижимости в Москве | Авито

Вход: с улицы  
Общая площадь: 15 м²  
Этаж: 2  
Отделка: офисная

Отопление: автономное  
Тип аренды: прямая  
Арендные календулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

120 000 ₽ в месяц  
8 000 ₽ в месяц за м², этаж: 120 000 ₽

Показать телефон в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть سوال? Кого интересует? Когда можно посмотреть?

НOMETOWN REALTY Компания  
На Авито с августа 2009  
Завершено 2499 объявлений  
Есть бизнес-сообщество (бизнес) Реквизиты проверены  
253 объявлений от пользователя  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо: Дмитрий Д.

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Прокладимость объекта Возможные конкуренты  
Пешая доступность Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчета

Купить отчёт у партнера

Волгуу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН 5187746242560

**Расположение**

Москва, Таганская пл., 86/1с1  
 ● Таганская пл. до 5 мин. ● Мадристская пл. до 5 мин.  
 ● Крестовская застава до 16-20 мин. [Показать карту](#)

**Описание**

**БЕЗ КОММИССИИ. ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!**

Сдается 10м кв.м. на первой линии, на втором этаже ТЦ в 2 минутах от метро. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Вода бесплатно, электричество по счетчику. В ТЦ уже есть: веганский фудкорк, салоны красоты, барбершоп, сажка, магазинчиков. Режим работы с 10 до 22, но можно договорить до 25-24 часов. На этаже несколько санузлов. Рассматриваю от под любой вид деятельности кроме ногтовой студии.

**БЕЗ КОММИССИИ И СКРЫТЫХ ПЛАТЕЖЕЙ.**

**О здании**

Тип здания: торговый центр Парковка: нет  
Удаленность от дорог и первая линия

№ 2530688521, 29 мая в 04:17, 517 просмотров (1-0 ответов) [Показать все](#)