# ОТЧЕТ

**№ П1519-663-Б/2025**

Об оценке рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0003042:1078, расположенного на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющем адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1

**Заказчик:**
Департамент экономической политики и развития города Москвы

**Исполнитель:**
ООО «Центр оценки «Аверс»

**Дата проведения оценки:**
17.03.2025 г.

**Дата составления отчета:**
15.04.2025 г.

# 1 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на дату ее проведения (дату оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной величины стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или оговоренной цены;
- Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:
    - Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (далее – Закон об оценочной деятельности);
    - Федеральных стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО I - ФСО VI);
    - Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г, № 611 (далее – ФСО-7);
    - правил саморегулируемой организации Оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший данный Отчет об оценке;
- Все материалы, используемые для проведения оценки, находятся в архивах Оценщика и Исполнителя;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания, с кадастровым номером: 77:01:0003042:1078, общей площадью 791,0 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, расположенного на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющем адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1.
по состоянию на дату оценки составляет:

| Наименование | Рыночная стоимость НДС не облагается, руб., округленно | Рыночная стоимость НДС не облагается, руб. /кв.м |
|---|---|---|
| нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1 | 272 931 000 | 345 046 |
| в том числе: | | |
| право собственности на нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | 212 886 000 | |
| право собственности на земельный участок, общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003042:29 | 60 045 000 | |

Оценщик: _____ Е.В. Федотова

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»: _____ И.Б. Кадушкин

# 2 Содержание


3 Основные факты и выводы ... - 6 -
4 Основная информация из Задания на оценку ... - 8 -
5 Сведения об оценщике и исполнителе ... - 9 -
6 Допущения и ограничения оценки ... - 10 -
6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата ... - 10 -
6.2 Специальные допущения ... - 10 -
6.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными ... - 11 -
6.4 Прочие допущения ... - 11 -
6.5 Ограничения оценки ... - 13 -
7 Термины и определения, использованные в Отчете ... - 14 -
8 Перечень использованных при проведении оценки данных ... - 15 -
8.1 Стандарты оценки и методические рекомендации ... - 15 -
8.2 Источники рыночной информации ... - 15 -
8.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки ... - 16 -
9 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки ... - 18 -
9.1 Описание объекта оценки ... - 18 -
9.2 Имущественные права и обременения ... - 37 -
9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ) ... - 43 -
10 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов ... - 46 -
10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь 2025 г. ... - 46 -
10.2 Анализ влияния общей политической и социально- экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию январь 2025 г. ... - 50 -
10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений ... - 53 -
10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ... - 69 -
10.5 Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки ... - 105 -
10.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости ... - 106 -
11 Описание процесса оценки объекта оценки ... - 107 -
11.1 Основные этапы процесса оценки ... - 107 -
11.2 Выбор подходов к оценке ... - 107 -
11.3 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке ... - 109 -
12 Расчет стоимости объекта сравнительным подходом ... - 111 -
12.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом ... - 111 -
12.2 Выбор объектов-аналогов ... - 113 -
12.3 Выбор единицы и элементов сравнения ... - 120 -
12.4 Обоснование и расчет корректировок ... - 120 -
12.5 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода ... - 129 -
13 Расчет стоимости объекта доходным подходом ... - 130 -
13.1 Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом ... - 130 -
13.2 Выбор объектов-аналогов ... - 130 -
13.3 Обоснование и расчет корректировок ... - 136 -
13.4 Определение потенциального валового дохода (ПВД) ... - 144 -
13.5 Определение действительного валового дохода (ДВД) ... - 144 -
13.6 Расчет чистого операционного дохода ... - 145 -
13.7 Расчет ставки капитализации ... - 145 -
13.8 Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации ... - 145 -
13.9 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода ... - 146 -
14 Согласование результатов оценки ... - 147 -
15 Приложения ... - 150 -
15.1 Аналоги по продаже помещений ... - 150 -
15.2 Аналоги по аренде помещений ... - 160 -

15.3 Скрины источников для расчета корректировок ..... - 169 -
15.4 Копии документов Заказчика ..... - 201 -
15.5 Копии документов Оценщика ..... - 266 -

# 3 Основные факты и выводы

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
|---|---|
| Объект оценки | нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1 |
| Сведения об отчете | |
| Дата оценки | 17.03.2025 |
| Дата осмотра | 17.03.2025 |
| Дата составления отчета | 15.04.2025 |
| Порядковый номер отчета | № П1519-663-Б/2025 |
| Цель оценки | для последующей реализации заложенного имущества на торгах в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная<br>В соответствии с п. 22 ФСО II указание предпосылок не требуется. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).<br>Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. |
| Допущения | Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений, указанных в отчете. |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | |
| Реквизиты Контракта на оценку | Государственный контракт №ДЭПР/111-12-23 от 14.12.2023 г. |
| Задание на оценку | №П1519 от 17.02.2025 г. |
| Заказчик оценки | Департамент экономической политики и развития города Москвы;<br>Месторасположение – 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13;<br>ОГРН 1027739830161 от 19.12.2002 г. |

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

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

| Наименование | Результат по подходу, руб. |
|---|---|
| Сравнительный подход, руб. | 278 048 000 |
| Вес подхода | 50% |
| Доходный подход, руб. | 267 813 000 |
| Вес подхода | 50% |
| Затратный подход, руб. | не применялся |
| Вес подхода | 0% |
| Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) НДС не облагается | 272 931 000 |

**Таблица 2. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

| Наименование | Рыночная стоимость НДС не облагается, руб., округленно | Рыночная стоимость НДС не облагается, руб. /кв.м |
|---|---|---|
| нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1 | 272 931 000 | 345 046 |
| в том числе: | | |
| право собственности на нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | 212 886 000 | |
| право собственности на земельный участок, общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003042:29 | 60 045 000 | |

# 4 Основная информация из Задания на оценку

| | |
|---|---|
| Объект(ы) оценки, включая права на объект оценки: | нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1.<br>Оцениваемые права: право собственности на здание и земельный участок.<br>Право собственности/аренды принадлежит третьим лицам.<br>Обременение: нет. |
| Состав объекта оценки: | согласно документам и результатам осмотра. |
| Характеристики объекта оценки: | согласно документам. |
| Ограничения оценки: | на дату подписания задания на оценку не установлены |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: | не установлены. |
| Основание для проведения оценки: | служебное письмо от 13.02.2025 № ДПР-3-2019/25(1). |
| Вид стоимости и предпосылки стоимости: | рыночная, предпосылки не установлены. |
| Цель оценки: | определение стоимости для последующей реализации заложенного имущества на торгах в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ. |
| Оценка производится в соответствии с актом, указанным в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта | |
| Дата оценки: | на дату осмотра. |
| Форма составления отчета об оценке: | электронный документ. |
| Специальные допущения и иные существенные допущения: | в отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала;<br>стоимость прав на здание и земельный участок указать в итоговой стоимости отдельно;<br>прочие, установленные законодательством РФ об оценочной деятельности. |
| Приложения: | комплект документов. |

Согласно ФСО IV (пункт 1) оценка объекта оценки выполняется на основе задания на оценку, которое является неотъемлемой частью договора на оценку объекта оценки. Основанием для проведения оценки является Государственный контракт №ДЭПР/111-12-23 от 14.12.2023 г. и Задание №П1519 от 17.02.2025 г.

Согласно пункту 3 ФСО IV задание должно содержать указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом – данное требование указано в пункте 6.1 Технического задания, являющегося неотъемлемой частью Государственного контракта (информация о чем содержится в таблице выше).

# 5 Сведения об оценщике и исполнителе

**Оценщик, работающий на основании трудового договора:**

| Сведения об оценщике, проводившем оценку | |
|---|---|
| Фамилия, имя и отчество оценщика | Федотова Евгения Владимировна |
| Номер контактного телефона оценщика | 8 (812) 320-97-75 |
| Почтовый адрес оценщика | 199034, г. Санкт-Петербург, пр-кт Большой В.О., дом 18, литера А, помещение 48-н, кабинет 206 |
| Адрес электронной почты оценщика | info@avg.ru |
| Место нахождения оценщика | 199034, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206 |
| **Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков** | |
| Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик | Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» |
| Место нахождения СРО оценщиков | 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233 |
| Реестровый номер оценщика | №0281 |
| Дата включения оценщика в реестр | «20» ноября 2009 г. |
| **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** | |
| Наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» |
| ИНН/КПП/ОГРН | ИНН 7825691464, КПП 780101001<br>ОГРН: 1037843026704, дата присвоения - 02.02.2003 г. |
| Место нахождения юридического лица | 199034, г.Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, пр-кт Большой В.О., д. 18 литера А, этаж 2 часть помещ. 48-Н кабинет 206 |
| **Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности** | |
| по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» | № 035596-1 на основании решения ФБУ "Федеральный ресурсный центр" от 29.12.2023 №329, по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости", выдан 29.12.2023 г. Срок действия до 29.12.2026 г. |
| **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика** | |
| Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | |

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

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

# 6 Допущения и ограничения оценки

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий и обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) оценки.

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данной оценки.

## 6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата

- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.
- Предполагаемым использованием результатов оценки является реализация заложенного имущества на торгах в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Контракте и Задании на оценку.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.
- Суждение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии, поэтому оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе его осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## 6.2 Специальные допущения

Специальные допущения - это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации.

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

- В настоящей оценке необходимость использования специальных допущений отсутствует.

## 6.3 Существенные допущения, не являющиеся специальными

- Согласно Заданию на оценку в отчете об оценке указывается итоговый результат оценки стоимости недвижимости без возможных границ интервала.
- По данным визуального осмотра было выявлено, что на объекте оценки была произведена перепланировка, в рамках которой была изменена планировка внутренних помещений. Актуальной документации БТИ (экспликации и поэтажных планов), а также разрешение на проведенные работы Оценщику предоставлено не было. Таким образом, Оценщик исходил из допущения, что все выполненные работы выполнены при условии ненарушения несущей способности конструктивных элементов, соблюдения требования технических регламентов, отсутствия угрозы жизни, безопасности и здоровью граждан в соответствии с договором аренды. В случае несоблюдения данных условий все риски, в т.ч. возмещения ущерба, несет на себе Арендатор.
- По данным визуального осмотра было выявлено, что на объекте оценки была произведена перепланировка, в том числе имеются перепланировки мокрых точек. Оценщик исходит из допущения возможности согласования имеющихся перепланировок.

  Рыночная стоимость объекта оценки определена с учетом затрат на узаконивание перепланировок.
- Объект оценки имеет зарегистрированные обременения: Объект культурного наследия - Памятник и Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина - Л.А.Гуревич, 1860-е гг.; Ипотека в силу закона № 77:01:0003042:1078-77/011/2018-6 от 17.01.2018.

  Земельный участок, на котором расположен объект оценки, также имеет зарегистрированные обременения: Ипотека в силу закона № 77:01:0003042:29-77/011/2018-4 от 17.01.2018; ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: земельный участок полностью расположен в границах зон: Территория объекта культурного наследия федерального значения «Дом, где в квартирке Ганшиных в начале октября 1894г. нелегально печаталась работа Ленина Владимира Ильича «Что такое «друзья народа» и как они воюют против социал-демократов», федерального значения «Дом, конец XVIIIв.», регионального значения «Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина – Л.А.Гуревич, 1860-е гг.»; Объединенная охранная зона памятников истории и культуры №148; Зона охраняемого культурного слоя №1; Зона регулирования застройки №1; Территория культурного слоя «Мещанской слободы», XVII в. н.э.; Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки №1, Территория выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой в границах города Москвы XVIIIв. (Камер-Коллежского вала)».

  В рамках Отчета данные ограничения и обременения не учитываются.

## 6.4 Прочие допущения

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
- Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.

- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
- Специальные измерения параметров объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
- Ни отчет в целом, ни любая часть настоящего Отчета об оценке или любые ссылки на данный документ не могут быть включены в любую публикацию, проспект или инструкцию, и изданы без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста такой публикации. Этот отчет является конфиденциальным для Заказчика и профессиональных консультантов Заказчика, и может быть использован только для целей, указанных в задании на оценку.
- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
- На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявления от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

  До 2025 года комбинации различных вариантов были достаточно просты – кроме очевидного пересчета цены без НДС в цену с НДС умножением на 1,20, открытым был вопрос - как ведут себя участники рынка, и соответственно, насколько отличаются цены на объекты «с НДС» / «без НДС» и «НДС не облагается». Так в статье Баринова Н.П. «О реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на столичных рынках коммерческой недвижимости» [1] приводится анализ данных и

[1] http://sroroo.ru/upload/iblock/5f2/VO-4-2021-small.pdf, http://www.avg.ru/wp-content/uploads/2022/03/O-razlichii-cen-s-NDS-na-rynke-16.03.2022.pdf

результат опроса специалистов, который позволяет сделать вывод о том, что влияние системы налогообложения на цену предложения (с НДС, УСН) существенно меньше номинального значения действующей на тот момент ставки НДС 20%. В выводах статьи говорится, что диапазон поправки к цене «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС», по разным источникам, составляет 7,5-14%, и рекомендуется принимать величину поправки в размере 10% как среднее полученного диапазона.

С 01.01.2025 принята новая система налогообложения по НДС в зависимости от величины оборота субъектов. На рынке недвижимости величина НДС может быть в размере 20% (даже при УСН в отдельных ситуациях), а также его пониженные значения: освобождены от уплаты («НДС не облагается») компании с оборотом до 60 млн. руб. включительно, ставка 5% – для компаний с доходом свыше 60 млн. руб. до 250 млн. руб., 7% – свыше 250 млн. руб. до 450 млн. руб.

Зачёт НДС между субъектами на УСН не предусматривается, но в то же время субъекты на ОСНО при сделках с субъектами на УСН могут зачитывать НДС по соответствующим ставкам 5% или 7%. Поэтому количество комбинаций и поведенческих мотивов на рынке кратно увеличилось. До получения аналитических материалов, отражающих соотношения цен с новыми градациями налогообложения (по мнению ряда специалистов на это потребуется не менее полугода) можно, опираясь на логику и рекомендации упомянутой выше публикации, руководствоваться следующими соотношениями на столичных рынках коммерческой недвижимости.

Сегмент до 60 млн руб. включительно: Для данного сегмента по аналогии с логикой, приведённой в упомянутой выше статье, группы «НДС не облагается» и «УСН» уже подняли цены на 10% от «базовой» цены, поэтому при расчете стоимости «с НДС» корректировка составит 120 / 110 = 9,1%, при пересчете из группы «с НДС» в «НДС не облагается» будет обратная корректировка 110/120 = – 8,3%. При этом понимается, что представленная в предложениях цена «без НДС» у продавцов на ОСНО будет увеличена в сделке до уровня «с НДС», т.е. умножена на коэффициент 1,2.

Сегмент свыше 60 до 450 млн руб.: Расчеты корректировок для групп цен «с НДС» и «НДС не облагается» аналогичны расчетам корректировкам в сегменте «до 60 млн. руб.». Продавцы категории «УСН 5-7%», включив в цену НДС, поднимают ее в среднем на 6%, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями на ОСНО. Корректировка для перехода от цен категории «УСН 5-7%» к категории «с НДС» (20%) составляет 5,8%, от цен категории «УСН 5-7%» к ценам категории «НДС не облагается» составит – 3,0%.

Сегмент свыше 450 млн руб.: При переходе цен в категории «НДС не облагается» к ценам с НДС величина корректировки составит 16,5%. Обратная корректировка при переходе от цен с НДС к ценам категории «НДС не облагается» равна – 14,2%.

- Данные об объектах-аналогах, представленные в рекламе, могут отличаться от данных, представленных в таблицах. Это связано с тем, что по результатам устных консультаций на дату оценки с указанными представителями арендодателей часть информации, представленной в объявлениях, не подтверждается по ряду причин (устаревание информации, желание продавца «приукрасить» в рекламе, опечатки и т.д.), поэтому Оценщик уточняет информацию об объектах-аналогах по результатам устных консультаций с представителями арендодателей на дату оценки, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки». Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производится.

## 6.5 Ограничения оценки

Прочие допущения и ограничения оценки приведены в соответствующих разделах Отчета.

# 7 Термины и определения, использованные в Отчете

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

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

**Вид стоимости** определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия для определения стоимости, формируемые целью оценки. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки** (далее – рыночная стоимость) – 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.

**Кадастровая стоимость**–стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона ФЗ-135.

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

# 8 Перечень использованных при проведении оценки данных

## 8.1 Стандарты оценки и методические рекомендации

Отчет об оценке соответствует перечисленным ниже стандартам оценки[2]:

**Таблица 3. Используемые стандарты и обоснование их использования**

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта | Основание для использования стандарта |
|---|---|---|---|
| ФСО I | Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» | Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 | Стандарт обязателен к применению в соответствии с ФЗ-135, ст. 20 |
| ФСО II | Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» | | |
| ФСО III | Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» | | |
| ФСО IV | Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» | | |
| ФСО V | Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» | | |
| ФСО VI | Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» | | |
| ФСО № 7 | Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» | Приказ Минэкономразвития России РФ от 25.09.2014 № 611 | |
| Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет | | | |
| Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ | | | |

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.

## 8.2 Источники рыночной информации

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

- Министерство экономического развития РФ – http://www.economy.gov.ru;
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) - https://rosreestr.gov.ru/;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - https://rosstat.gov.ru/;
- Центральный Банк России (ЦБР) - http://www.cbr.ru;
- Департамент экономической политики и развития г. Москвы - https://www.mos.ru/depr/;
- Мосгорстат - http://moscow.gks.ru;
- https://investmoscow.ru;

[2] Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, указанные в Федеральных стандартах оценки как обязательные к применению, по состоянию на дату оценки не приняты.

- http://www.restate.ru;
- http://www.cian.ru;
- https://www.domofond.ru;
- http://theproperty.ru;
- http://www.rosrealt.ru;
- http://statrielt.ru;
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- интернет-порталы, специализирующиеся на продаже недвижимости: realty.yandex.ru, apex-realty.ru, fortexgroup.ru, bazametrov.ru, officevmoskve.ru и др.

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

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

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

## 8.3 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Выписка из ЕГРН от 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897.
- Выписка из ЕГРН от 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890.
- Охранно-арендный договор № 179 от 01.04.2002 г.
- Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) №59-4895 от 09.10.2017г.
- Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимости от 09.10.2017г. №59-4895 от 27.07.2020г.
- Дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимости от 09.10.2017г. №59-4895 от 12.01.2021г.
- Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия №16-09-1017/4-1
- Экспликация
- Поэтажный план
- Выписка из технического паспорта здания (строения)

Документы для проведения оценки, предоставленные Заказчиком, соответствуют требованиям пп. 10, 13 ФСО III (использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности) и хранятся в архиве у Исполнителя. Копии перечисленных документов содержатся в соответствующем разделе Приложений к настоящему отчету.

Оценщик не принимает на себя ответственность в случае ошибок в вышеуказанных документах, которые Оценщик не мог выявить путем анализа предоставленных данных, так как подобная экспертиза документов выходит за рамки компетенции Оценщика. Кроме того,

юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

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

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

## 9.1 Описание объекта оценки

Объектом оценки является нежилое здание, кадастровый номер 77:01:0003042:1078, общей площадью 791,0 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1.
В таблицах ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

**Таблица 4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта**[3]

| Наименование | Описание, показатель |
|---|---|
| Тип объекта | Нежилое отдельно стоящее здание |
| Адрес | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1 |
| Кадастровый номер объекта оценки | 77:01:0003042:1078 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 158 552 999,57 |
| Балансовая стоимость, руб. | Нет данных |
| Наличие обременений | Объект культурного наследия - Памятник и Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина - Л.А.Гуревич, 1860-е гг.;<br>Ипотека в силу закона № 77:01:0003042:1078-77/011/2018-6 от 17.01.2018 |
| Административный округ | Центральный административный округ |
| Зона расположения | СК-ТТК |
| Муниципальный район | Мещанский |
| Станция метро | Сухаревская |
| Расстояние до метро, м | 243 |
| Время в пути до метро (диапазон) | до 5 минут пешком |
| Расположение входа относительно линии застройки | Первая линия магистральной улицы |
| Наличие парковки | стихийная |
| Тип здания | Нежилое |
| Количество этажей в здании | 3 |
| Подземных этажей | 1 |
| Год постройки | 1917 |
| Объект культурного наследия | Памятник и Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина - Л.А.Гуревич, 1860-е гг. |
| Материал стен | кирпичные |
| Функциональное назначение | Торговое (Ресторан) |
| Фактическое использование | Офисное |
| Тип входа | Отдельный |

[3] На основании документов и источников информации, перечисленных в разделе 8.3.

| Наименование | Описание, показатель |
|---|---|
| Площадь кв. м | 791,0 |
| *площадь цокольного этажа, кв. м* | 189,8 |
| *площадь 1 этажа, кв. м* | 200,5 |
| *площадь 2 этажа, кв. м* | 209,0 |
| *площадь 3 этажа и выше, кв. м* | 191,7 |
| Диапазон площади, кв. м | 300-1000 |
| Наличие окон и их размер | Есть, окна стандартного размера |
| Высота потолков, м | цоколь - 2,90; 1 этаж - 3,05; 2 этаж - 2,95; 3 этаж - 2,85 |
| Этаж | цоколь, 1-3 этаж |
| Наличие санузла | Есть |
| Состояние отделки | Стандартная отделка |
| Обеспеченность инженерными коммуникациями здания, в котором расположен объект оценки | Имеется: электроснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализация, водопровод |
| Дополнительная информация по оцениваемому помещению | Отсутствует |
| Площадь земельного участка, кв. м | 300 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 44110545 |
| Передаваемые права на земельный участок | Право собственности |
| Кадастровый номер земельного участка | 77:01:0003042:29 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | эксплуатации ресторана |
| Ограничения (обременения) земельного участка | Ипотека в силу закона № 77:01:0003042:29-77/011/2018-4 от 17.01.2018;<br>ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: земельный участок полностью расположен в границах зон:<br>- Территория объекта культурного наследия федерального значения «Дом, где в квартирке Ганшиных в начале октября 1894г. нелегально печаталась работа Ленина Владимира Ильича «Что такое «друзья народа» и как они воюют против социал-демократов», федерального значения «Дом, конец XVIIIв.», регионального значения «Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина – Л.А.Гуревич, 1860-е гг.»;<br>- Объединенная охранная зона памятников истории и культуры №148;<br>- Зона охраняемого культурного слоя №1;<br>- Зона регулирования застройки №1;<br>- Территория культурного слоя «Мещанской слободы», XVII в. н.э.;<br>- Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки №1,<br>- Территория выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой в границах города Москвы XVIIIв. (Камер-Коллежского вала)» |

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Вид земельного участка | Землепользование |
| Дата присвоения | 01.01.2007 |
| Кадастровый номер | 77:01:0003042:29 |
| Кадастровый квартал | 77:01:0003042 |
| Адрес | г Москва, пр-кт Мира, вл 14, стр 1 |
| Площадь уточненная | - |
| Площадь декларированная | 300 кв. м |
| Площадь | - |
| Статус | Ранее учтенный |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | эксплуатации ресторана |
| Форма собственности | Частная |
| Кадастровая стоимость | 44 110 545 руб. |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | 147 035,15 руб./кв. м |

**Рисунок 1. Схема расположения земельного участка[4]**

Согласно Закону города Москвы от 5 мая 2010 года №17 (ред. от 27.12.2017 г.) «О Генеральном плане города Москвы» (Книга 2. Карты, схемы территориального планирования города Москвы), объект оценки расположен в границах многофункциональной общественной зоны.

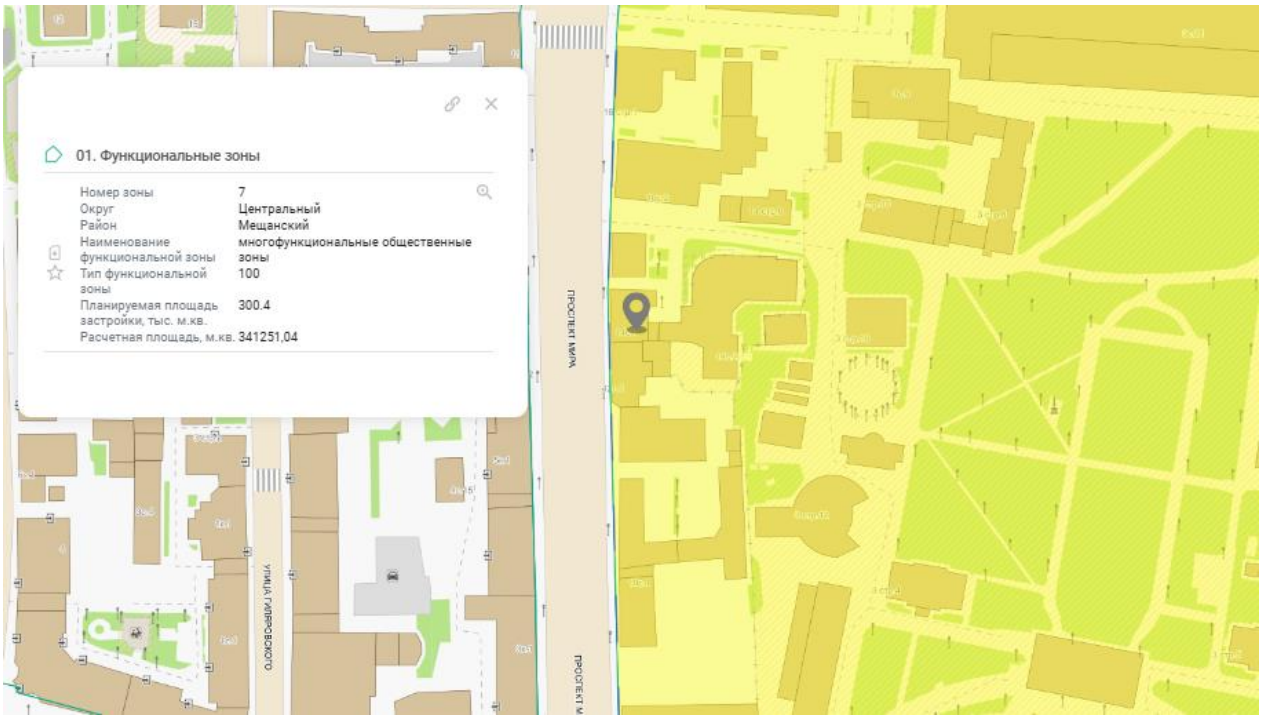



**Рисунок 2. Фрагмент карты Генерального плана г. Москвы[5]**

[4] Данные с Публичной кадастровой карты (https://egrp365.ru/map/)

[5] https://gisogd.mos.ru

**Рисунок 3. Фрагменты карты территориального зонирования Правил землепользования и застройки г. Москвы[6]**

[6] https://gisogd.mos.ru

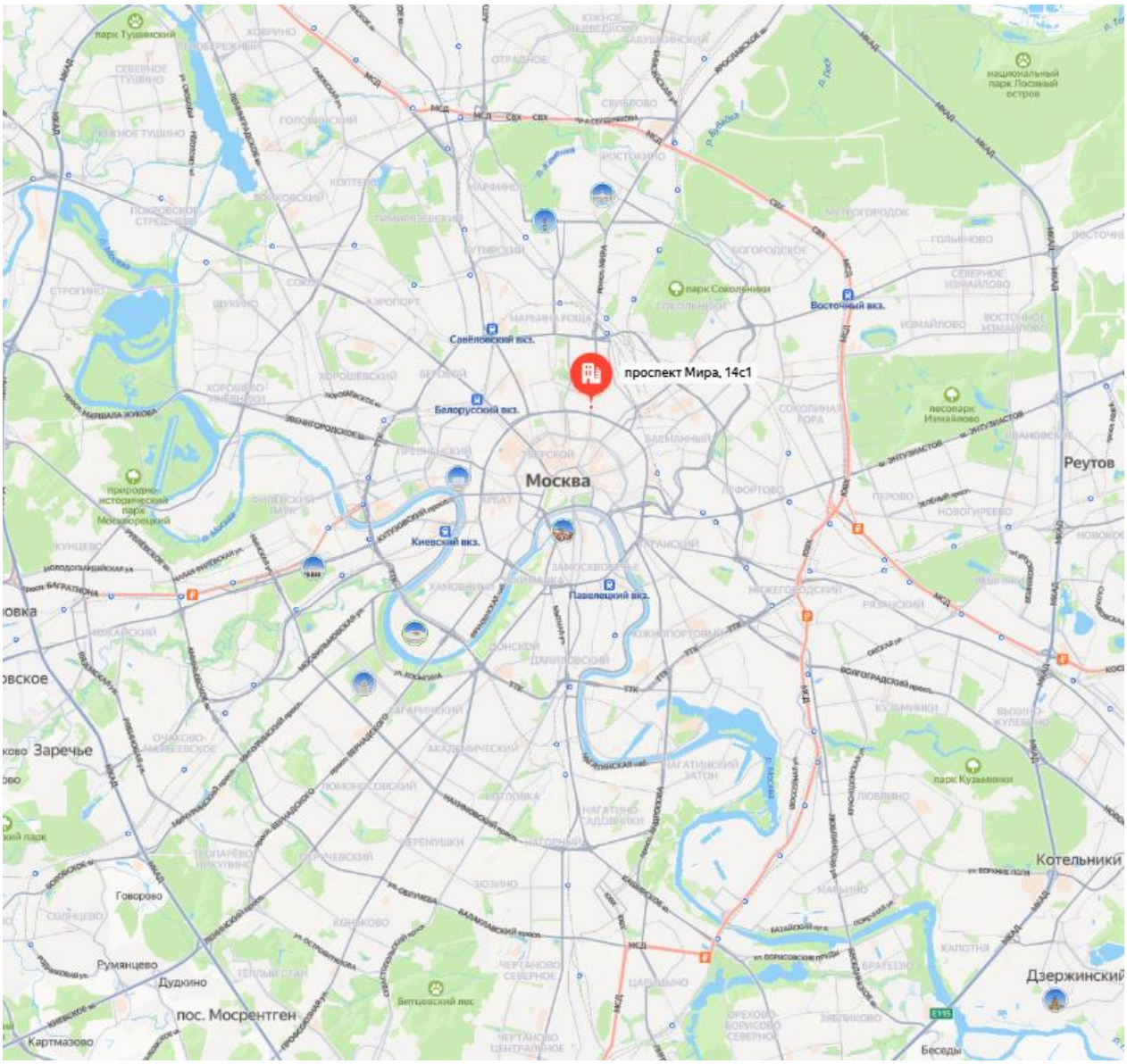



**Рисунок 4. Карта района расположения объекта оценки**

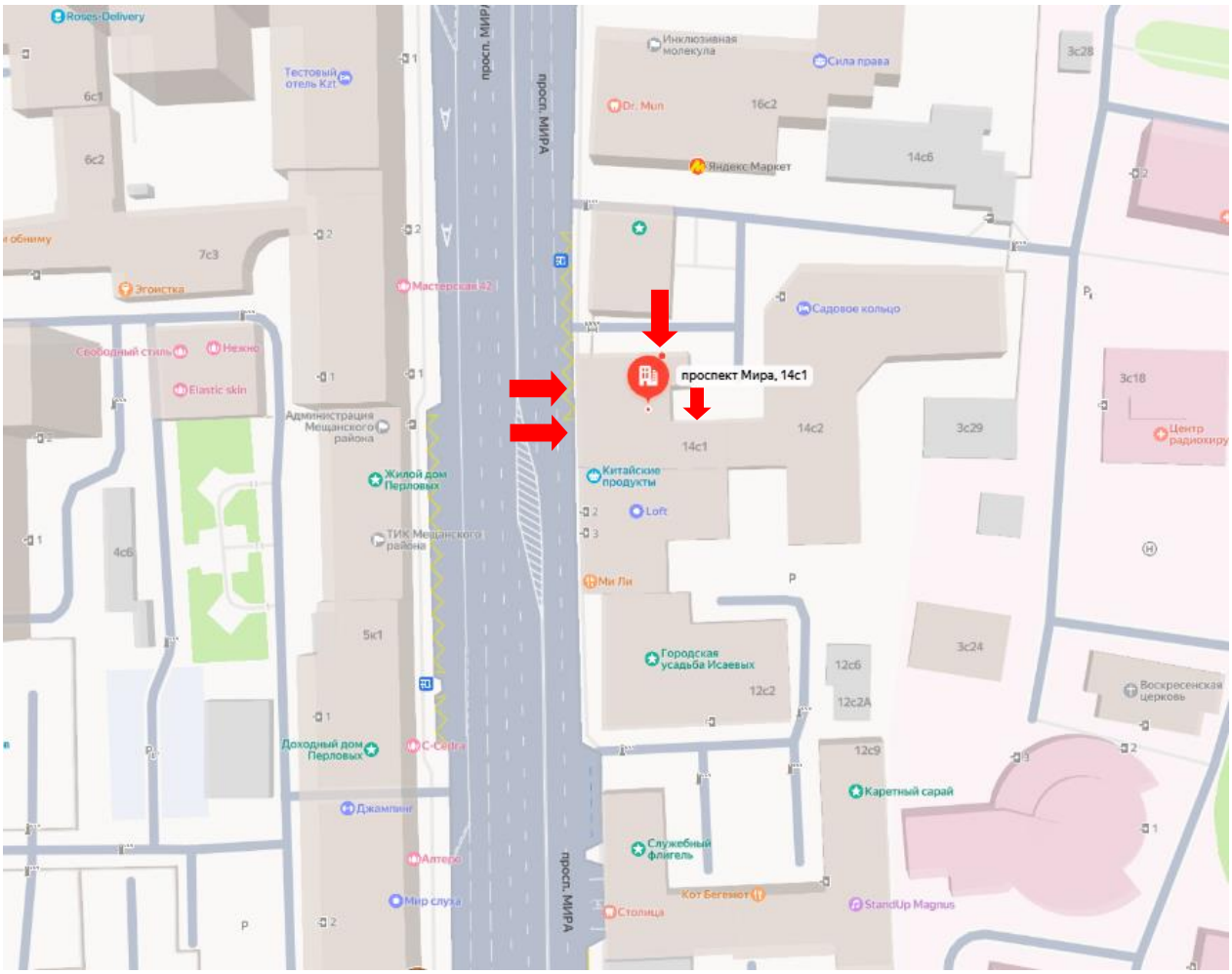



**Рисунок 5. Карта локального расположения объекта оценки**

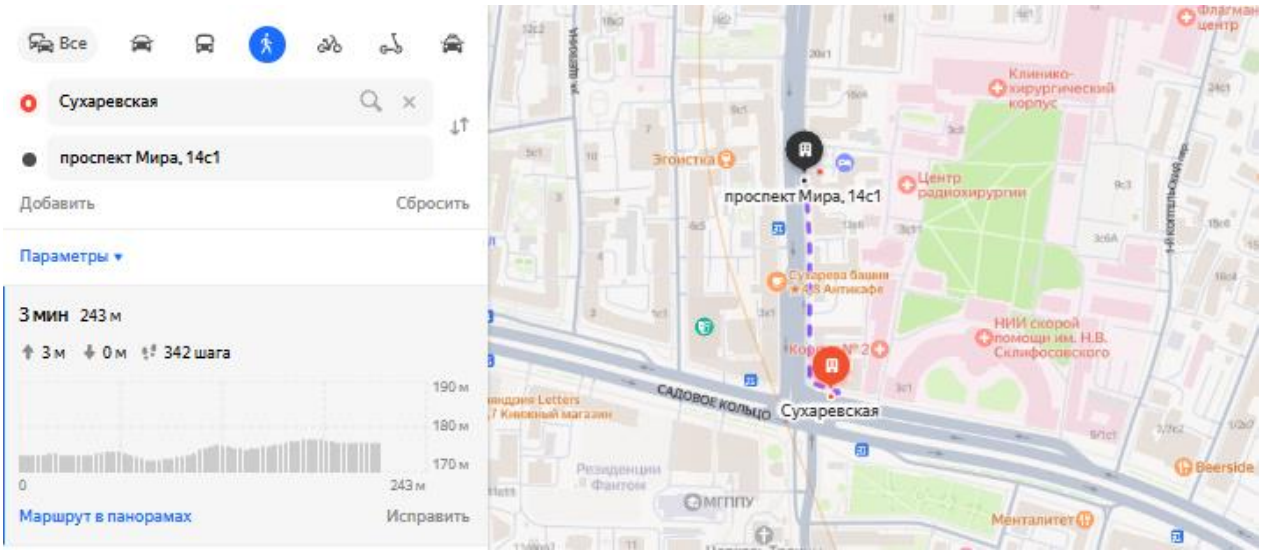
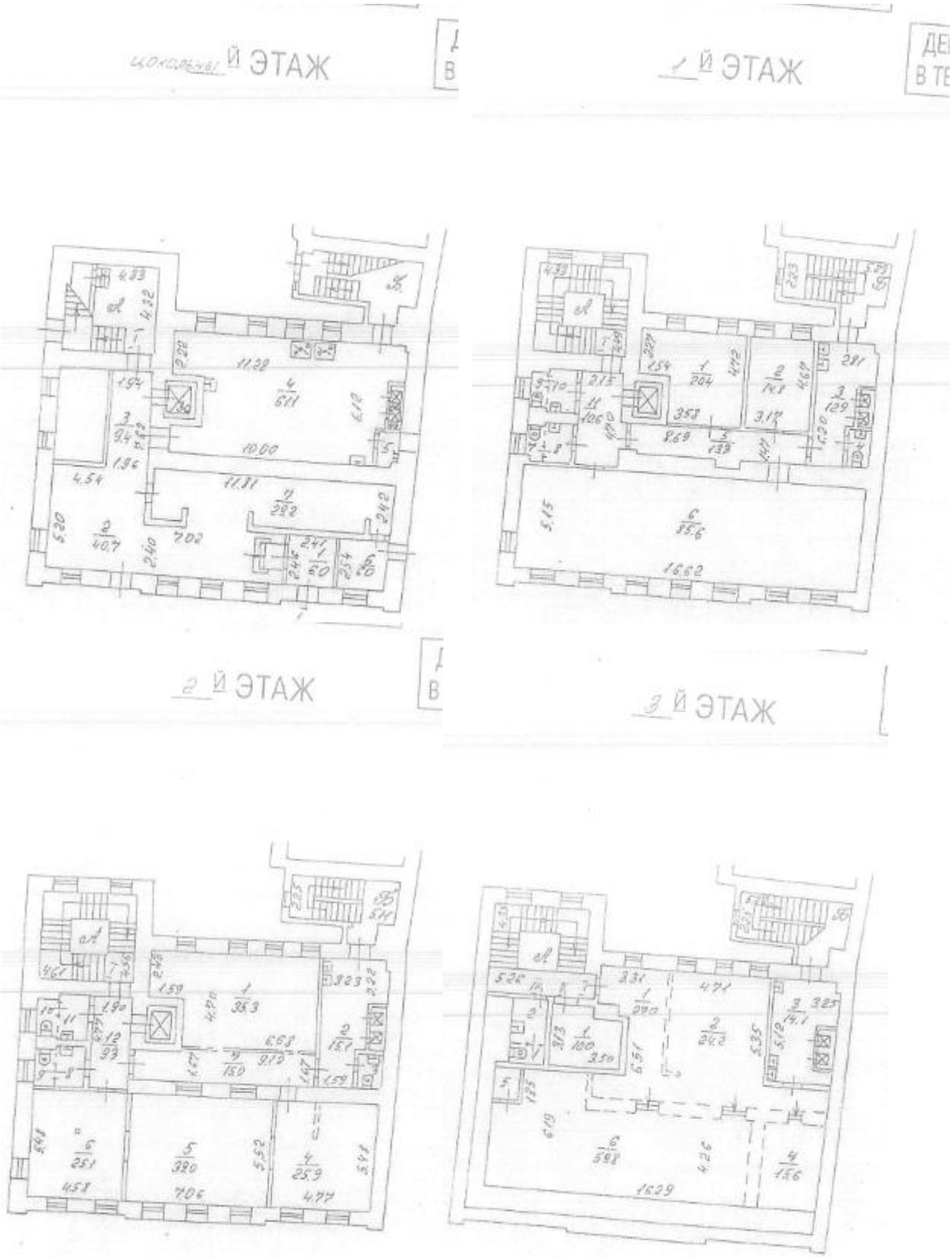



**Рисунок 6. Расстояние до ближайшей станции метро**




Проспект Мира

**Рисунок 7. Поэтажный план объекта оценки**

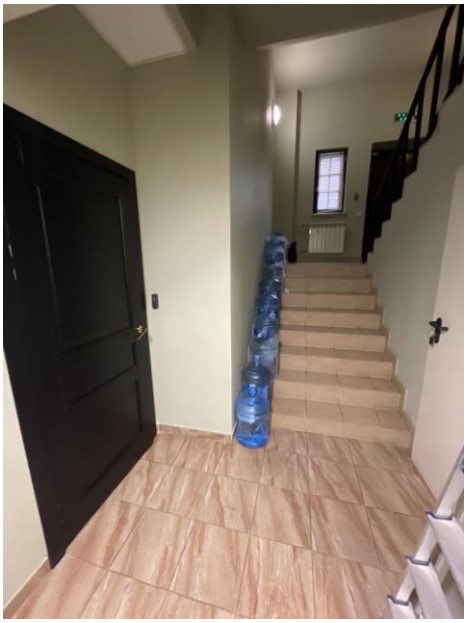
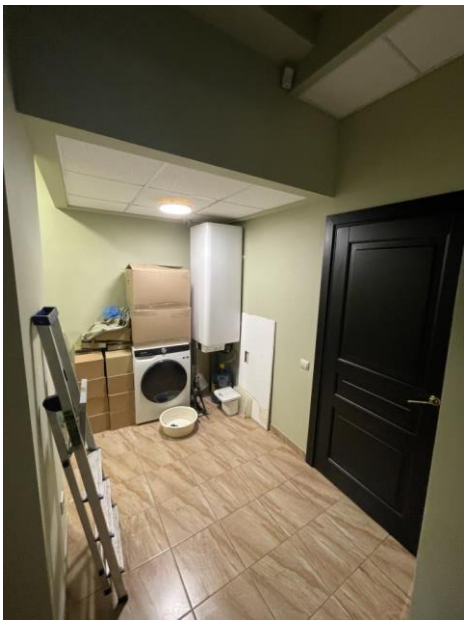
## Фото объекта оценки

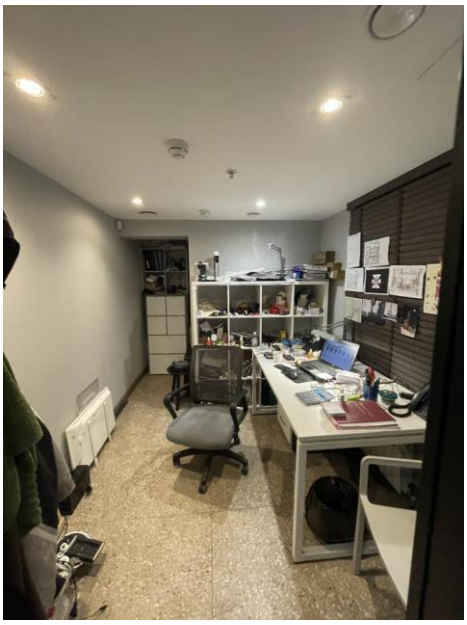
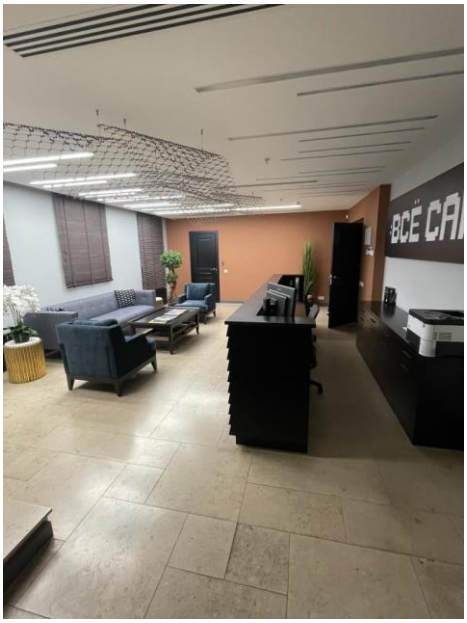
| Вид с улицы |
| --- |
| |

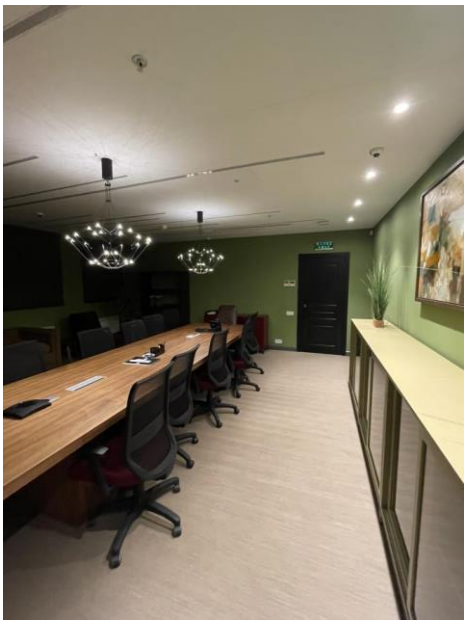
| Адресная табличка |
| --- |
| |

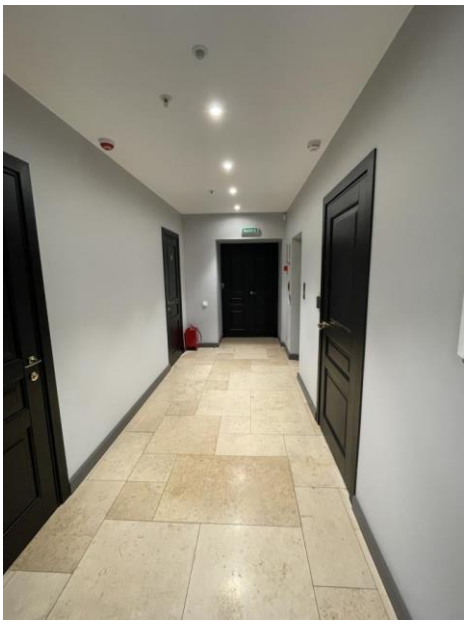
| Входная группа и окна |
| --- |
| |

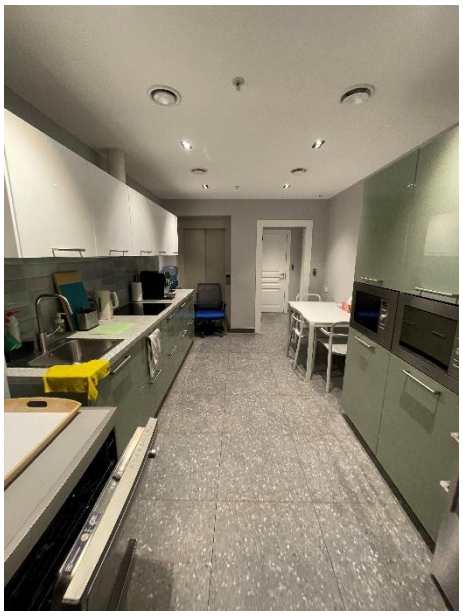
| Входная группа и окна |
| --- |
| |

| Помещения цокольного этажа |
| --- |
|   |

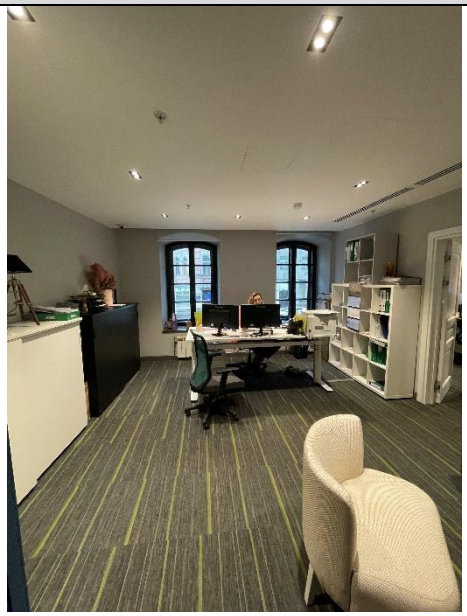
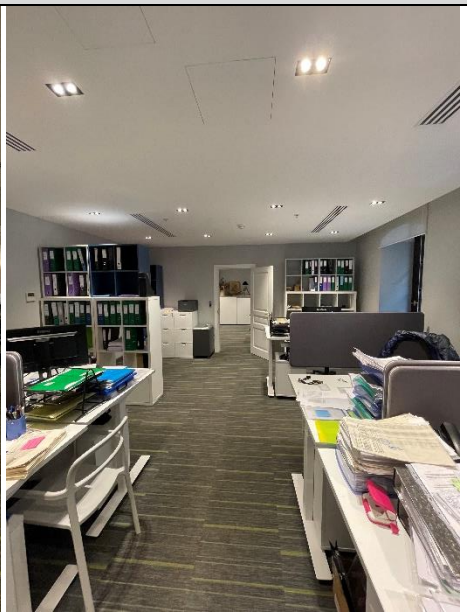
| Помещения цокольного этажа |
| --- |
|   |

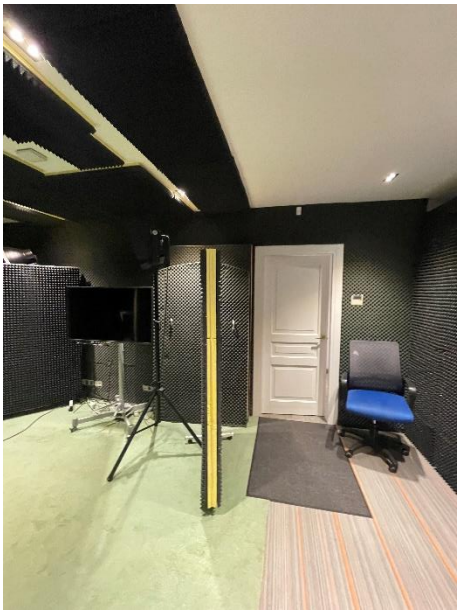
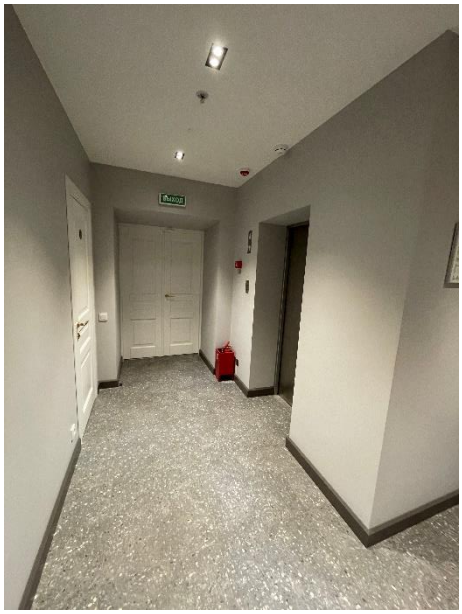
CAM


| Помещения цокольного этажа |
| --- |
|  |

| Помещения 1 этажа |
| --- |
|  |

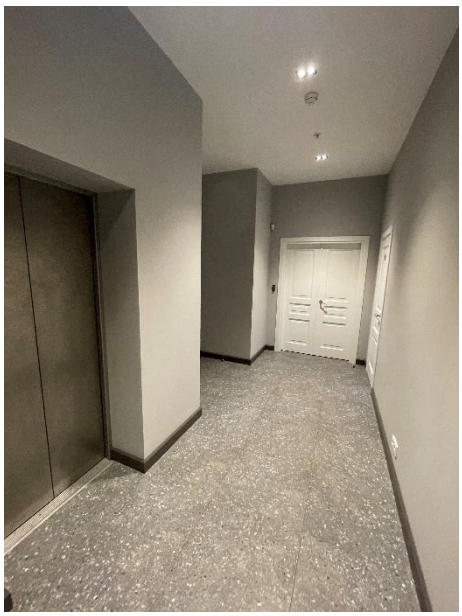
| Помещения 1 этажа |
| --- |

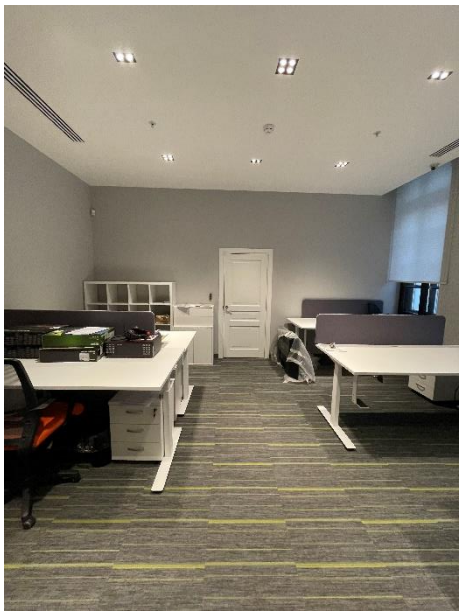
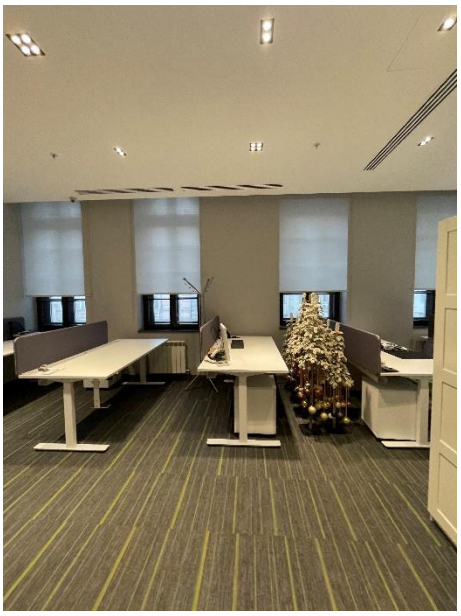



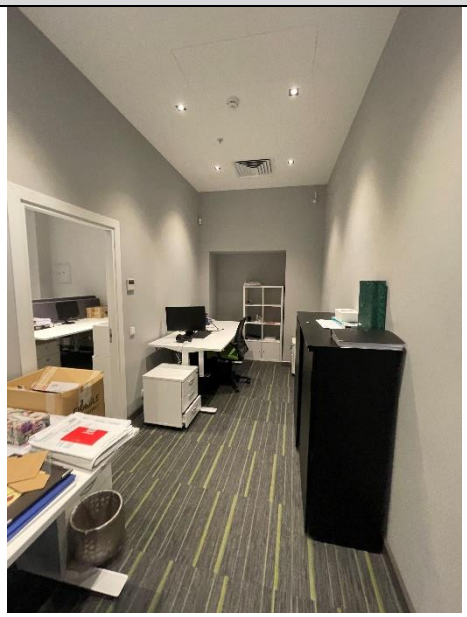
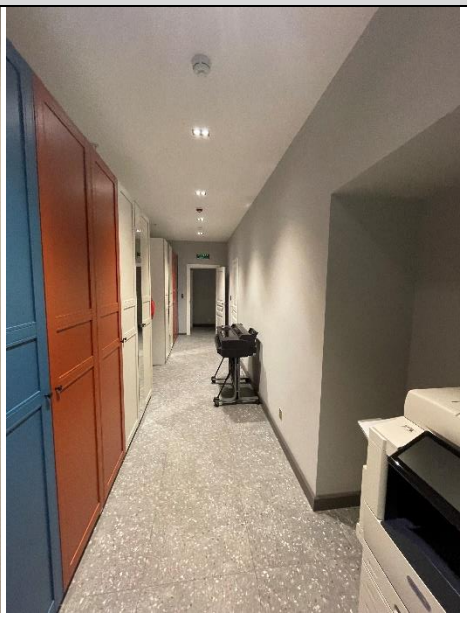
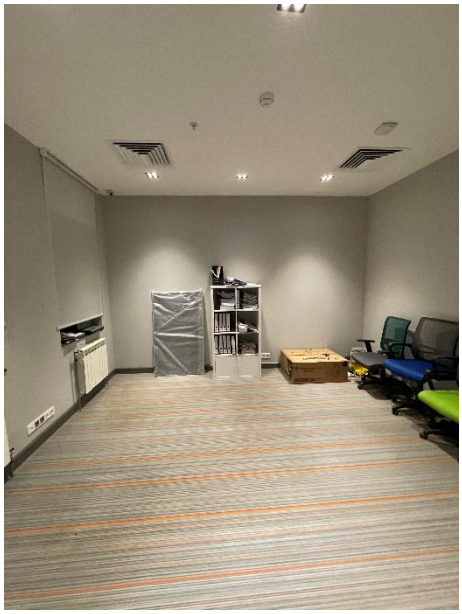
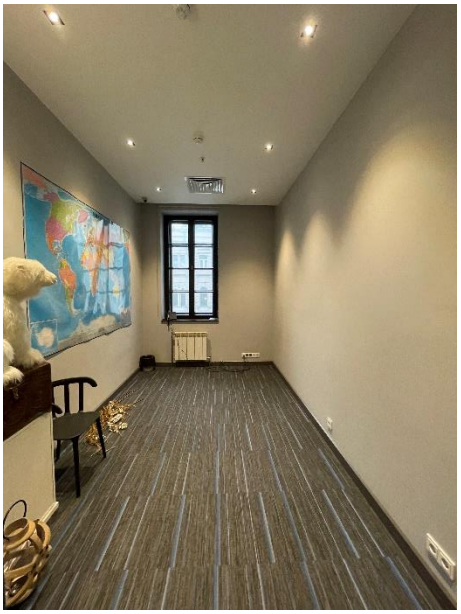



| Помещения 1 этажа |
| --- |
| |

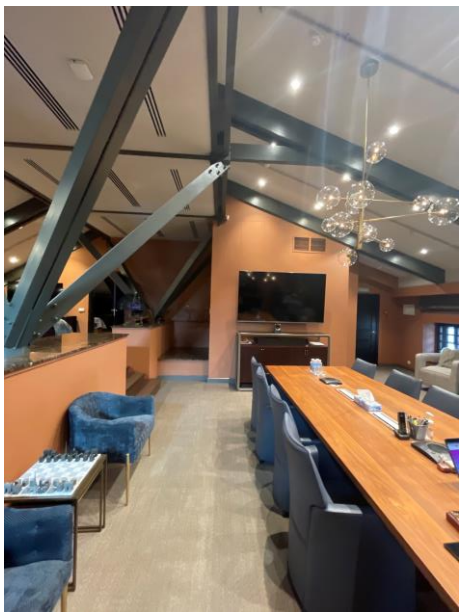
| Помещения 2 этажа |
| --- |

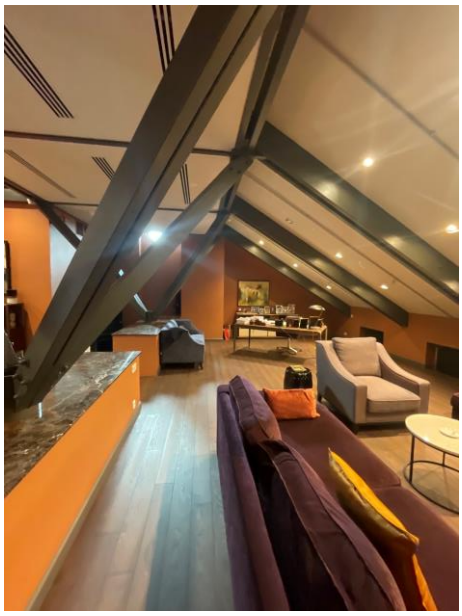
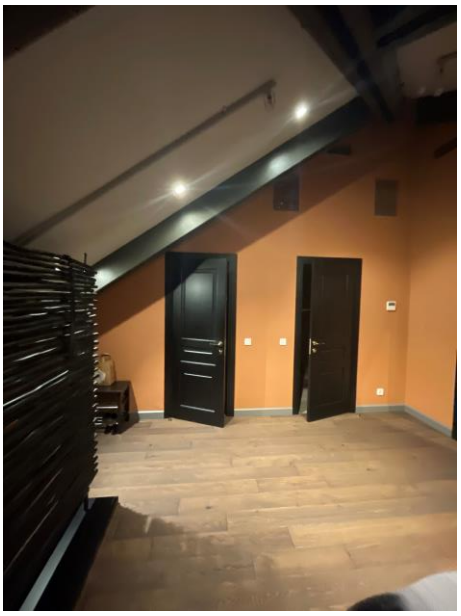


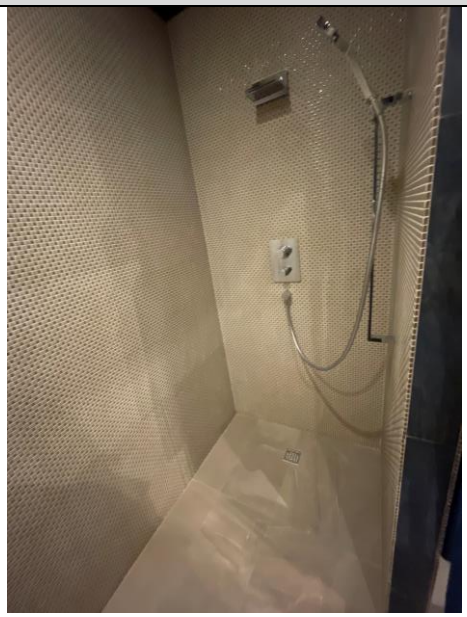
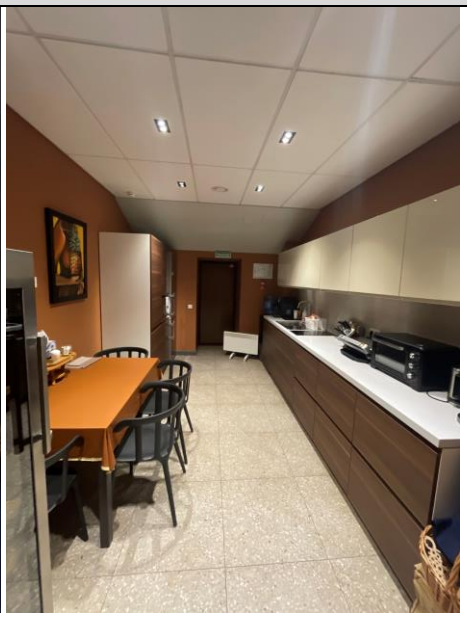



| Помещения 2 этажа |
| --- |
|     |

| Помещения 3 этажа |
| --- |



| Помещения 3 этажа |
| --- |
|   |

## 9.2 Имущественные права и обременения

### Права на Объект оценки

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

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

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

### Юридическое описание Объекта оценки

**Таблица 5 Юридическое описание[7]**

| Наименование | Описание, показатель | Описание, показатель |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Нежилое отдельно стоящее здание | земельный участок |
| Адрес | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1 | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1 |
| Кадастровый номер объекта оценки | 77:01:0003042:1078 | 77:01:0003042:29 |
| Площадь кв. м | 791 | 300 |
| Правообладатель объекта оценки | Общество с ограниченной ответственностью "ОЛИМПИЯ", ИНН 7702023548, ОГРН 1037739552531 | Общество с ограниченной ответственностью "ОЛИМПИЯ", ИНН 7702023548, ОГРН 1037739552531 |

[7] См. раздел 6 «Принятые при проведении оценки допущения и ограничительные условия»

| Наименование | Описание, показатель | Описание, показатель |
|---|---|---|
| Вид права | собственность | собственность |
| Номер и дата государственной регистрации права | № 77:01:0003042:1078-77/011/2018-2 от 17.01.2018 | № 77:01:0003042:29-77/011/2018-3 от 17.01.2018 |
| Обременения (ограничения) права | Объект культурного наследия - Памятник и Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина - Л.А.Гуревич, 1860-е гг.;<br>Ипотека в силу закона № 77:01:0003042:1078-77/011/2018-6 от 17.01.2018 | Ипотека в силу закона № 77:01:0003042:29-77/011/2018-4 от 17.01.2018;<br>ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: земельный участок полностью расположен в границах зон:<br>- Территория объекта культурного наследия федерального значения «Дом, где в квартирке Ганшиных в начале октября 1894г. нелегально печаталась работа Ленина Владимира Ильича «Что такое «друзья народа» и как они воюют против социал-демократов», федерального значения «Дом, конец XVIIIв.», регионального значения «Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина – Л.А.Гуревич, 1860-е гг.»;<br>- Объединенная охранная зона памятников истории и культуры №148;<br>- Зона охраняемого культурного слоя №1;<br>- Зона регулирования застройки №1;<br>- Территория культурного слоя «Мещанской слободы», XVII в. н.э.;<br>- Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки №1,<br>- Территория выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой в границах города Москвы XVIIIв. (Камер-Коллежского вала)» |

**Влияние статуса объекта культурного наследия на рыночную стоимость**

«В Российской Федерации памятники культурного наследия находятся под государственной охраной и подлежат государственному контролю над их сохранением и использованием. Отношения, возникающие в области сохранения и использования объектов культурного наследия, а также особенности владения, пользования и распоряжения ими как особым видом недвижимого имущества регулируются Федеральным законом от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон).

В соответствии со ст. 3 Закона к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2013 N 245-ФЗ, от 22.10.2014 N 315- ФЗ).

В зависимости от особого значения для истории и культуры Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования ст. 4 Закона

определяются соответственно следующие категории историко- культурного значения объектов культурного наследия:

- объекты культурного наследия федерального значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия;

- объекты культурного наследия регионального значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации;

- объекты культурного наследия местного (муниципального) значения - объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования.

В соответствии со ст.3 Закона к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации относятся:

- объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2013 N 245-ФЗ, от 22.10.2014 N 315- ФЗ).

Краткое описание особенностей оценки зданий-памятников приведено ниже.

1. В силу ограничений, установленных государственными органами контроля и охраны, здания, представляющие историческую (историко- культурную) ценность в большинстве случаев относятся к числу объектов недвижимости, используемых неоптимальным образом (с инвестиционной точки зрения). Наиболее ярким примером влияния сервитута на стоимость объекта недвижимости являются охранные обязательства, накладываемые государственными органами на здания-памятники как на объекты культурного наследия.

2. Высокая степень накопленного износа (прежде всего, физического и функционального), характерная для исторических зданий, влияет на риски инвестирования денежных средств в приобретение в собственность или в аренду таких объектов, и тем самым в значительной степени снижают их стоимость.

3. Высокие риски инвестиций, обусловленные наличием жестких требований по сохранению внешнего облика, фасадов, интерьеров, использованию технологий и т.д., сложностью и продолжительностью работ по воссозданию или реставрации памятника, необходимостью проведения комплекса экспертиз и исследований с привлечением высококлассных специалистов и др.

4. Необходимость учитывать ценообразующий и при этом в значительной степени субъективный фактор «престижности» (престижности владения, пользования, распоряжения), обусловленный имиджевой составляющей (например, при размещении в историческом особняке представительства компании или при покупке «исторической» квартиры с роскошными интерьерами), местоположением (как правило, в непосредственной близости от центров деловой активности), а также иные нематериальные факторы (нематериальные активы), повышающие (или понижающие) потребительские свойства объекта культурного наследия по сравнению с «типичными» объектами недвижимости (историческая, мемориальная, художественная или иная ценность, авторство памятника, роль в архитектурном ансамбле и др.).

Таким образом, здание-памятник со всеми своими предметами декоративно-прикладного искусства (далее – ДПИ) и историческими событиями, связанными с этим памятником, обладает определенной дополнительной коммерческой привлекательностью как исторический объект. Эта привлекательность формирует определенную нематериальную составляющую здания-памятника как актива в целом и позволяет, например, при сдаче в аренду здания увеличить арендную ставку на определенный процент – на престижность. Сложность оценки этих дополнительных элементов доходного потенциала состоит в том,

что сегодня в России нет рынка исторических зданий, который мог бы ответить на все вопросы, связанные с вкладом предметов ДПИ в рыночную стоимость здания-памятника.

Задача оценщика в данном случае – определить, является ли наличие предметов ДПИ в интерьерах здания-памятника фактором, повышающим или понижающим ценность здания (количественный анализ реализации принципа вклада – суммы, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента). В этой связи, по мнению авторов, предметы ДПИ могут быть условно отнесены к нематериальному активу в составе объекта оценки.

Таким образом, при оценке зданий-памятников имеются как факторы снижения, так и факторы повышения его стоимости. Итоговый результат зависит от того насколько весом вклад этих разнонаправленных факторов в стоимость объекта оценки.

Исследование влияния ценопонижающих и ценоповышающих факторов как на идентификацию объекта как памятника, так и на его стоимость представлено в статье к.т.н. Яскевича Е. Е., «Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия».

В данном исследовании выделяются 5 основных групп факторов, определяющих идентификацию зданий как памятников (время создания, авторское решение, конструкционное воплощение, внешние факторы воздействия, местоположение), а также перечислены основные факторы, влияющие на стоимость при оценке исторических памятников.

В таблицах ниже приведены вышеупомянутые факторы и их влияние как на идентификацию объекта как памятника, так и на саму стоимость, а также приводится градация стоимости престижности зданий-памятников.

**Таблица 6 Факторы, влияющие на стоимость памятников**

| № п/п | Факторы, влияющие на стоимость зданий – памятников | Влияние на стоимость | Увеличение (+) и уменьшение (-) стоимости |
|---|---|---|---|
| 1 | Факторы, используемые для идентификации здания как памятника | | |
| 1.1 | Время создания | Количество объектов;<br>Функциональная ориентация помещений;<br>Наличие реконструированных, реставрированных элементов;<br>Статус памятника | + (-) |
| 1.2 | Авторское решение | Статус памятника | + |
| 1.3 | Конструкционное воплощение | Уникальность памятника;<br>Градостроительная роль;<br>Историческая подлинность;<br>Характер декора фасадов, интерьеров;<br>Планировочная структура | + (-) |
| 1.4 | Внешние факторы воздействия | Исторические; культурные, религиозные и т.п. | + |
| 1.5 | Местоположение | Статус | + - |
| 2. | Ценообразующие факторы | | |
| 2.1. | Сервитуты | Запрещения по переделке планировочного решения здания;<br>Нормативная колеровка фасадов;<br>Запрещение по возведению пристроек, надстроек и подвалов;<br>Запрещение по изменению внешнего благоустройства и т.д. | - |
| 2.2. | Престижность | Связанная с местоположением;<br>Связанная с социальной градацией общества;<br>Связанная с ликвидностью и ростом стоимости объектов | + |
| 2.3 | Местоположение | Связано с наличием прибыли предпринимателя;<br>Связано с наличием внешнего износа | + - |

*Источник информации: http://cpcpa.ru/Publications/021/*

**Таблица 7. Диапазоны стоимости престижности**

| № п/п | Степень престижности владения объектом – памятником | Диапазоны стоимости объекта – памятника | Диапазоны стоимости престижности |
|---|---|---|---|
| 1 | Отсутствие престижности | С = Саз - PV (Сспец – Со)<br>Здание памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя за вычетом приведенных дополнительных расходов, связанных с сервитутом | - PV (Сспец – Со) |
| 2 | Появление реальной минимальной престижности<br>(Стоимость престижности больше нуля) | С = Саз<br>Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя | 0 |
| 3 | Появление инвестиционной привлекательности и престижности<br>(Стоимость престижности низкая) | С > Саз<br>Здание – памятник может быть продано выше стоимости аналога – заместителя на 20…30 %. | 0,2 .0,3 * Саз |
| 4 | Привлекательность и престижность на уровне более высокой стоимости по классу зданий (Сбв)<br>(Стоимость престижности средняя) | С = Сбв<br>Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя более высокого класса | Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью более высокого класса (например, Склacca «В» – Склacca «С») |
| 5 | Привлекательность и престижность на уровне максимальной стоимости по классу зданий (Смакс)<br>(Стоимость престижности высокая) | С = Смакс<br>Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя самого высокого класса | Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью самого высокого класса<br>(например,<br>Склacca «А» – Склacca «С») |
| 6 | Привлекательность и престижность более высокого уровня<br>(Стоимость престижности максимальная) | С > Смакс<br>Здание – памятник может быть продано по стоимости аналога – заместителя самого высокого класса с повышающим коэффициентом 1,2…1,3 | Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью более высокого класса с повышающими коэффициентами 1,2 .1,3 (например, 1,2*Склacca «А» – Склacca «С») |

где:

**С** – стоимость здания – памятника культурного наследия (с ЗУ);

**Саз** – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником в аналогичном классе;

**PV (Сспец – Со)** – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты;

**Сспец** – стоимость ремонтно – реставрационных работ;

**Со** – стоимость обычных ремонтных работ надлежащего класса;

**Сбв** - стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником, но более высокого класса (на один класс выше);

**Смакс** – максимальная стоимость зданий – аналогов, не являющихся памятниками культурного наследия в классе «А».

Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (в действующей на дату оценки редакции) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» накладывает следующие ограничения на коммерческое использование объектов культурного наследия:

**« .Статья 33. Цели и задачи государственной охраны объектов культурного наследия**

1. Объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера (в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к его предмету охраны), нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий …

**… Статья 40. Сохранение объекта культурного наследия**

Сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного

наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

2. В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном статьей 45.1 настоящего Федерального закона, с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 23.07.2013 N 245-ФЗ)

3. Изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия или его частей возможно исключительно путем проведения предусмотренных настоящим Федеральным законом работ по сохранению объекта культурного наследия.

(п. 3 введен Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

4. Работы по сохранению объекта культурного наследия, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия, проводятся в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

(п. 4 введен Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

**Статья 41. Консервация объекта культурного наследия**

(в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

Консервация объекта культурного наследия - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, в том числе комплекс противоаварийных работ по защите объекта культурного наследия, которому угрожает быстрое разрушение, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта культурного наследия и без изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

**Статья 42. Ремонт памятника**

Ремонт памятника - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

**Статья 43. Реставрация памятника или ансамбля**

Реставрация памятника или ансамбля - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

**Статья 44. Приспособление объекта культурного наследия для современного использования**

(в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

Приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

**Статья 47. Воссоздание утраченного объекта культурного наследия**

1. Воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется посредством его реставрации в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания.

2. Решение о воссоздании утраченного объекта культурного наследия за счет средств федерального бюджета принимается Правительством Российской Федерации по представлению федерального органа охраны объектов культурного наследия, основанному

на заключении историко-культурной экспертизы и согласованному с органом государственной власти субъекта Российской Федерации, определенным законом данного субъекта Российской Федерации, с учетом общественного мнения, а также в случае воссоздания памятника или ансамбля религиозного назначения с учетом мнения религиозных организаций.

3. Решение о воссоздании утраченного объекта культурного наследия за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации принимается в соответствии с законодательством субъекта Российской Федерации.

(п. 3 введен Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

4. Решение о воссоздании утраченного объекта культурного наследия за счет средств бюджета муниципального образования принимается в соответствии с муниципальным правовым актом муниципального образования, на территории которого находился такой объект культурного наследия.

(п. 4 введен Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ)…»

В соответствии с Методическими рекомендациями по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренными к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23.06.2015 г.), в процессе оценки ОКН необходимо учитывать следующие обстоятельства:

- экономическая выгода владения и (или) пользования ОКН может отражаться в стоимостном выражении, основанном на данных анализа рынка. Установление этого факта, связанного с преимуществами использования ОКН, по отношению к объектам, не отнесенным к ОКН, входит в задачу оценщика, осуществляющего оценку ОКН;

- экономическая выгода правообладания ОКН может со временем увеличиваться, даже если физическое состояние ОКН будет ухудшаться. Этот факт связан с требованием сохранения ОКН, как минимум, в части охранных обязательств, независимо от экономической целесообразности его сохранения конкретным правообладателем;

- оценка срока физической жизни ОКН, который, как правило, существенно превышает срок экономической жизни подобного объекта, не относящегося к ОКН, может представлять затруднения;

- юридические обязательства, в том числе статусные, могут накладывать запрет или строгие ограничения на сделки с ОКН.

Оценщиком был проведен анализ информации об объекте нежилого фонда, имеющейся в открытых источниках. В результате анализа не было выявлено данных, подтверждающих престижность данного объекта на рынке, способную повлиять на его рыночную стоимость, принести дополнительные экономические выгоды. Визуальный осмотр выявил, что объект нежилого фонда находится в хорошем состоянии. Юридических обязательств, накладывающих запрет на гражданский оборот, не выявлено.

Таким образом, учитывая отсутствие дополнительного престижа объекта нежилого фонда на рынке, связанного с наличием статуса памятника культурного наследия, по сравнению с имеющимся предложением, учет имеющегося обременения, накладываемого на объект нежилого фонда Охранным обязательством, приведет к необоснованному завышению рыночной стоимости объекта нежилого фонда и, следовательно, к отсутствию спроса на данный объект ввиду более высокого уровня арендной ставки по сравнению со среднерыночными показателями.

На основании вышесказанного, Оценщик делает вывод об отсутствии влияния охранного статуса памятника архитектуры на рыночную стоимость объекта оценки, и при дальнейших расчетах данное обременение не учитывается.

## 9.3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости определяет корректную оценку объекта оценки.

В соответствии с ФСО № 7 (разд. VI, п. 13), 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 оправданно. Таким образом, при определении варианта НЭИ объектов недвижимости используются четыре основных критерия:

- **Юридическая допустимость** – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании территории, исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Физическая возможность** – рассмотрение технологически осуществимых для данного объекта способов создания и /или использования.
- **Финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешённых законом вариантов использования, которые будут приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО №7 п.15, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

**Юридическая допустимость**

Согласно предоставленным документам, оцениваемый объект недвижимости зарегистрирован как нежилой, поэтому жилое использование объекта является неправомочным и далее не рассматривается.

Ранжирование вариантов использования объекта нежилого фонда в порядке убывания доходности может быть представлено, согласно сложившейся рыночной практике, следующим образом:

1. торговая недвижимость;
2. помещения «свободного назначения» (сфера услуг, посещаемый офис и т.п.);
3. офисная недвижимость;
4. помещения производственно-складского назначения.

**Физическая возможность**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся помещений.

Оцениваемый объект нежилого фонда представляет собой эксплуатируемый объект капитального строительства, в связи с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик.

**Финансовая оправданность**

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

С учетом существующего спроса на продажу и аренду объектов нежилого назначения, у Оценщика нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи в аренду оцениваемого недвижимого имущества по ставке, покрывающей расходы на его содержание. Следовательно, Оценщик делает вывод о том, что финансово оправданным для собственника объекта оценки будет его использование под любую коммерческую функцию.

**Финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей**

На данном этапе анализируются физически возможные и юридически допустимые варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты.

Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, и давать положительный доход, рассматриваются как финансово оправданные.

Правовые, объемно-планировочные и конструктивные характеристики объекта оценки позволяют использовать его в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта оценки по критерию максимизации дохода от его эксплуатации приведен в таблице ниже.

Анализу были подвержены четыре функции использования – офисное, торговое, ПСН и производство – склад.

**Таблица 8. Определение факторов наиболее эффективного использования**

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

**На основании проведенного анализа, учитывая планировочные и конструктивные решения, а также характеристики местоположения объекта, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование под офис.**

# 10 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

## 10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на январь 2025 г.

*https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259*
*https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации*

**Социально-экономическая обстановка:**

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») за январь 2025 г. показал положительную динамику в 2,2% по сравнению с январем 2024 г., по состоянию на январь 2025 г. поднялся на 2,2% к январю 2024 г., по состоянию на январь 2025 г. упал на 24,1% по сравнению с декабрем 2024 г.

**Таблица 9. Индекс производства по виду экономической деятельности**

| Вид экономической деятельности | январь 2025 г. к январю 2024 г. | январь 2025 г. к январю 2024 г. | январь 2025 г. к декабрю 2024 г. |
|---|---|---|---|
| Агрегированный индекс | 102,2 | 102,2 | 75,9 |
| «Добыча полезных ископаемых» | 97,9 | 97,9 | 90,6 |
| «Обрабатывающие производства» | 107,0 | 107,0 | 65,7 |
| «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» | 93,6 | 93,6 | 97,7 |
| «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» | 103,2 | 103,2 | 76,6 |

Индекс производства продукции сельского хозяйства за IV квартал 2024 г. упал на 8,6% к соответствующему периоду предыдущего года, за январь-декабрь 2024 г. уменьшился на 3,2% к январю-декабрю 2023 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) в январе-декабре 2024 г. уменьшилась на 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года, грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства в январе-декабре 2024 г. поднялся на 4,5% к январю-декабрю 2023 г.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственным силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за январь 2025 г. на сумму 16 037 343,6 млн. рублей.

Производство электроэнергии за январь 2025 г. показало отрицательную динамику в 3,5% к январю 2024 г., составив 113 775,1 млн. кВт▪ч, и показало отрицательную динамику в 2,1% к декабрю 2024 г., за январь 2025 г. уменьшилось на 3,5% к январю 2024 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в январе 2025 г. показал положительную динамику в 7,4% к соответствующему месяцу предыдущего года, и уменьшился на 66,0% к предыдущему месяцу, за январь 2025 г. повысился на 7,4% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 856 592,9 млн. рублей.

Строительство жилых домов по состоянию на январь 2025 г. упало на 9,7% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 10 964,5 тыс.кв.метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) в январе 2025 г. вырос на 5,4% к январю 2024 г., и упал на 20,1% по сравнению с декабрем 2024 г., в январе 2025 г. поднялся на 5,4% по сравнению с январем 2024 г., составив 4 568 500,0 млн. рублей в т.ч. 2 229 200,0 млн. руб. пищевыми продуктами и 2 339 300,0 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению в январе 2025 г. поднялся на 2,5% к январю 2024 г., в январе 2025 г. вырос на 2,5% к январю 2024 г.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2024 г. уменьшился на 6,9% по сравнению с январем-декабрем 2023 г., составив 30 427 937,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 37 595 127,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на декабрь 2024 г. составила 122 980 496,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 6 145 150,0 млн руб. (5,0%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на декабрь 2024 г. составила 127 119 872,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 5 426 184,0 млн руб. (4,3%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) по состоянию на январь-сентябрь 2024 г. поднялся на 8,6% по сравнению с январем-сентябрем 2023 г., составив 23 984 712,7 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил по состоянию на январь 2025 г. 2,1% к декабрю 2024 г., в т.ч. отопление — 0,0%, горячее водоснабжение — 0,0%, холодное водоснабжение и водоотведение — 0,0%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил за январь 2025 г. 0,5% к декабрю предыдущего года, индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию — 1,6%, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 0,5%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 4,5%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в январе 2025 г. составила 24 129,0 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 177 887,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 114 082,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за ноябрь 2024 г. - январь 2025 г. (в среднем за период) составила 75 977,2 тыс. чел., в т.ч. занятые - 74 180,6 тыс. чел., безработные - 1 796,6 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 2,4%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по состоянию на декабрь 2024 г. увеличилась на 48,8% к предыдущему месяцу, и показала рост в 21,9% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 128 665,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства по состоянию на декабрь 2024 г. выросла на 20,6% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 71 210,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций на 1 февраля 2025 г. составила 370 462,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения в IV квартале 2024 г. увеличились на 18,6% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 63 463,0 рублей.

Реальные денежные доходы за IV квартал 2024 г. показали положительную динамику в 8,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

**Политическая ситуация в России**

21.02.2022 г. Владимир Путин объявил о признании суверенитета ДНР и ЛНР, а Совет Федерации разрешил президенту использовать армию за пределами страны, 23.02.2022 г.

главы ДНР и ЛНР обратились за защитой к РФ, 24.02.2022 г. Владимир Путин объявил о начале СВО в поддержку Донбасса.

Данное решение привело к беспрецедентному санкционному давлению на Российскую Федерацию, закрытие или продажу местному менеджменту дочерних обществ, филиалов и представительств иностранных компаний, обсуждению запрета на приобретение российских энергоносителей и товаров, и, как следствие, к падению на фондовых рынках.

На текущий момент СВО не завершена.

## Прогнозы

Ниже в таблице Оценщик приводит различные прогнозы развития экономики России на 2024-2027 гг. на основе открытых источников информации.

**Таблица 10. Прогнозные макроэкономические показатели**

| Источник | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|
| **Инфляция (%, г/г) (медианное значение)** | **8,40%** | **6,05%** | **4,45%** | **4,00%** | - |
| Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (прогноз от 13.09.2024), в % на конец года | 6,90% | 5,30% | 4,30% | 3,90% | https://inveb-docs.ru/attachments/article/2024_09/Prognoz_razvitiya_rossiyskoy_economiki_2024-2027.pdf |
| Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (26.02.2025, прогноз на середину февраля) | 9,52% | 6,6-7,0% | 4,50-4,8% | 4,0-4,2% | http://www.forecast.ru/Forecast/2025/26022025.pdf |
| Банк России (по результатам опроса 31 января— 4 февраля 2025 года) | 9,50% | 6,80% | 4,60% | 4,00% | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| Минэкономразвития РФ (30.09.2024) | 7,30% | 4,50% | 4,00% | 4,00% | https://economy.gov.ru/material/file/b028b88a60e6ddf67e9fe9c07c4951f0/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2025-2027.pdf |
| **Ключевая ставка (медианное значение), в среднем за год** | **17,20%** | **18,35%** | **13,05%** | **9,45%** | **-** |
| Банк России (по результатам опроса 31 января— 4 февраля 2025 года) | 17,50% | 20,50% | 15,00% | 10,40% | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (прогноз от 13.09.2024) | 16,90% | 16,20% | 11,10% | 8,50% | https://inveb-docs.ru/attachments/article/2024_09/Prognoz_razvitiya_rossiyskoy_economiki_2024-2027.pdf |
| **ВВП (%, г/г) (медианное значение)** | **3,90%** | **2,08%** | **2,05%** | **2,05%** | - |
| Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (26.02.2025, прогноз на середину февраля) | 4,1% | 1,50-1,80% | 1,50-1,90% | 1,80-2,20% | http://www.forecast.ru/Forecast/2025/26022025.pdf |
| Банк России (по результатам опроса 31 января— 4 февраля 2025 года) | 3,90% | 1,60% | 1,70% | 2,00% | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| Минэкономразвития РФ (30.09.2024) | 3,90% | 2,50% | 2,60% | 2,80% | https://economy.gov.ru/material/file/b028b88a60e6ddf67e9fe9c07c4951f0/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2025-2027.pdf |
| Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (прогноз от 13.09.2024) | 3,70% | 2,60% | 2,40% | 2,10% | https://inveb-docs.ru/attachments/article/2024_09/Prognoz_razvitiya_rossiyskoy_economiki_2024-2027.pdf |
| **Номинальная зарплата (%, г/г) (медианное значение)** | **17,6%** | **12,5%** | **8,0%** | **7,1%** | - |
| Банк России (по результатам опроса 31 января— 4 февраля 2025 года) | 17,6% | 12,5% | 8,0% | 7,1% | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| **Руб./долл. (медианное значение)** | **91,2** | **96,5** | **100,0** | **103,2** | - |
| Банк России (по результатам опроса 31 января— 4 февраля 2025 года) | 92,4 | 104,7 | 108,8 | 110,4 | http://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ |
| Минэкономразвития РФ (30.09.2024) | 91,2 | 96,5 | 100,0 | 103,2 | https://economy.gov.ru/material/file/b028b88a60e6ddf67e9fe9c07c4951f0/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2025-2027.pdf |
| Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (прогноз от 13.09.2024) | 90,4 | 94,3 | 95,0 | 94,4 | https://inveb-docs.ru/attachments/article/2024_09/Prognoz_razvitiya_rossiyskoy_economiki_2024-2027.pdf |

По итогам заседания 14 февраля 2025 года[8] Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 21,00% годовых. Текущее инфляционное давление остается высоким. Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Вместе с тем более выраженным стало охлаждение кредитной активности, растет склонность населения к сбережению. По оценке Банка России, достигнутая жесткость денежно-кредитных условий формирует необходимые предпосылки для возобновления процесса дезинфляции и возвращения инфляции к цели в 2026 году. Банк России будет оценивать целесообразность повышения ключевой ставки на ближайшем заседании с учетом скорости и устойчивости снижения инфляции. В базовом сценарии для возвращения инфляции к цели потребуется более продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике, чем прогнозировалось в октябре. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 7,0–8,0% в 2025 году, вернется к 4,0% в 2026 году и будет находиться на цели в дальнейшем.

В IV квартале 2024 года текущий рост цен с поправкой на сезонность составил в среднем 12,1% в пересчете на год после 11,3% в предыдущем квартале. Аналогичный показатель базовой инфляции также увеличился в среднем до 12,1% после 7,6% в предыдущем квартале. Устойчивое инфляционное давление усилилось, отражая высокий внутренний спрос второй половины 2024 года. Вклад в динамику цен вносит и произошедшее осенью ослабление рубля. Недельные данные в январе и начале февраля указывают на то, что текущие темпы роста цен немного снизились по сравнению с декабрем, но остаются высокими. Годовая инфляция, по оценке на 10 февраля, составила 10,0%.

Инфляционные ожидания населения сохраняются вблизи высоких уровней конца 2024 года. Ожидания профессиональных аналитиков на 2025 год выросли и остаются выше 4% в 2026 году. В то же время ценовые ожидания предприятий снизились впервые с I квартала 2024 года, хотя и сохраняются на повышенном уровне. Высокие инфляционные ожидания усиливают инерцию устойчивой инфляции.

В феврале индикаторы инфляционных ожиданий преимущественно снижались, но оставались на высоком уровне. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 7,0–8,0% в 2025 г., вернется к 4,0% в 2026 г. и будет находиться на цели в дальнейшем.

**Таблица 11. Прогноз показателей инфляции (Базовый вариант, Министерство экономического развития РФ)**

cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

## Макроэкономический опрос Банка России

### Результаты опроса: февраль 2025 года*

| | 2021 (факт) | 2022 (факт) | 2023 (факт) | 2024 (факт/ оценка***) | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года) | 8,4 | 11,9 | 7,4 | 9,5 | 6,8 (6,0) | 4,6 (4,5) | 4,0 (4,0) |
| ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год) | 6,7 | 13,8 | 5,9 | 8,5 | 9,2 (8,2) | 5,4 (5,0) | 4,3 (4,2) |

**Выводы:**

- Влияние на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено

[8] Среднесрочный прогноз Банка Россиихttps://www.cbr.ru/Content/Document/File/172536/forecast_250214.pdf, пресс-релиз Банка России https://www.cbr.ru/press/pr/?file=14022025_133000key.htm

## 10.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта по состоянию январь 2025 г.

https://rosstat.gov.ru/folder/11109/document/13259
*https://ru.wikipedia.org/wiki/Субъекты_Российской_Федерации*

**Общая информация, характеризующая регион:**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Наименование субъекта | г.Москва |
| Тип субъекта | Город федерального значения |
| Особенности типа субъекта | статус определяется Конституцией Российской Федерации и своим уставом, принимаемым краевым (областным, городским) законодательным (представительным) органом (часть 2 статьи 5, часть 2 статьи 66). |
| Территория, кв. км | 2 561,0 |
| Население, чел. | ↘12 635 466 |
| Административный центр/столица | Москва |
| Административно-территориальное деление | 12 административных округов |
| Муниципальные образования | 146 внутригородских муниципальных образований (125 муниципальных округов, 2 городских округа, 19 поселений) |
| Мэр | Сергей Собянин (Единая Россия) |

**Социально-экономическая обстановка:**

Индекс промышленного производства (Агрегированный индекс производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений») за январь 2025 г. поднялся на 7,5% к январю 2024 г., в январе 2025 г. вырос на 7,5% по сравнению с январем 2024 г., за январь 2025 г. снизился на 36,8% к декабрю 2024 г.

**Таблица 12. Индекс производства по виду экономической деятельности**

| Вид экономической деятельности | январь 2025 г. к январю 2024 г. | январь 2025 г. к январю 2024 г. | январь 2025 г. к декабрю 2024 г. |
|---|---|---|---|
| Агрегированный индекс | 107,5 | 107,5 | 63,2 |
| «Добыча полезных ископаемых» | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| «Обрабатывающие производства» | 110,7 | 110,7 | 60,5 |
| «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» | 87,0 | 87,0 | 99,0 |
| «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» | 122,8 | 122,8 | 55,1 |

Индекс производства продукции сельского хозяйства по состоянию на IV квартал 2024 г. понизился на 4,4% по сравнению с IV кварталом 2023 г., за январь-декабрь 2024 г. показал снижение в 27,7% к январю-декабрю 2023 г.

Перевозка грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого предпринимательства (по кругу предприятий отчитавшихся в отчетном периоде) по состоянию на январь-декабрь 2024 г. выросла на 26,3% к соответствующему периоду предыдущего года, грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности без субъектов малого

предпринимательства по состоянию на январь-декабрь 2024 г. поднялся на 19,2% к соответствующему периоду предыдущего года.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственным силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на январь 2025 г. на сумму 2 802 419,6 млн. рублей.

Производство электроэнергии по состоянию на январь 2025 г. снизилось на 7,3% к январю 2024 г., составив 5 950,4 млн. кВт▪ч, и увеличилось на 0,7% к предыдущему месяцу, за январь 2025 г. понизилось на 7,3% по сравнению с январем 2024 г.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) за январь 2025 г. показал рост в 1,6% к январю 2024 г., и показал снижение в 65,4% по сравнению с декабрем 2024 г., за январь 2025 г. показал рост в 1,6% к соответствующему периоду предыдущего года, составив 122 490,8 млн. рублей.

Строительство жилых домов по состоянию на январь 2025 г. увеличилось на 27,1% по сравнению с январем 2024 г., составив 313,1 тыс.кв.метров общей площади жилых помещений.

Оборот розничной торговли (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей, по основному виду деятельности организаций) по состоянию на январь 2025 г. показал рост в 5,1% по сравнению с январем 2024 г., и понизился на 26,5% по сравнению с декабрем 2024 г., по состоянию на январь 2025 г. повысился на 5,1% по сравнению с январем 2024 г., составив 611 482,6 млн. рублей в т.ч. 308 771,2 млн. руб. пищевыми продуктами и 302 711,4 млн руб. непродовольственными товарами.

Объем платных услуг населению по состоянию на январь 2025 г. повысился на 1,6% к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе 2025 г. показал рост в 1,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-декабре 2024 г. уменьшился на 17,0% по сравнению с январем-декабрем 2023 г., составив 8 314 574,0 млн. рублей, в т.ч. прибыль прибыльных организаций 11 200 090,0 млн. рублей.

Дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) за декабрь 2024 г. составила 46 925 345,0 млн руб., в том числе объем просроченной дебиторской задолженности 2 357 884,0 млн руб. (5,0%).

Кредиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства) в декабре 2024 г. составила 52 860 238,0 млн руб., в том числе объем просроченной кредиторской задолженности 2 125 896,0 млн руб. (4,0%).

Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) за январь-сентябрь 2024 г. увеличился на 9,9% по сравнению с январем-сентябрем 2023 г., составив 4 656 364,9 млн. рублей.

Индекс потребительских тарифов на отдельные виды жилищно-коммунальных услуг составил по состоянию на январь 2025 г. 6,8% к декабрю предыдущего года, в т.ч. отопление — 0,0%, горячее водоснабжение — 0,0%, холодное водоснабжение и водоотведение — 0,0%.

Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров составил в январе 2025 г. 2,1% к декабрю предыдущего года, индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения — 0,3%, индекс цен (тарифов) на грузовые перевозки — 4,4%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в январе 2025 г. составила 35 744,6 рублей.

Средние цены на первичном рынке жилья составили 352 661,0 рублей за кв. метр общей площади, на вторичном — 320 317,0 рублей за кв. метр общей площади.

Численность и состав рабочей силы в возрасте 15-72 лет за ноябрь 2024 г. - январь 2025 г. (в среднем за период) составила 7 195,1 тыс. чел., в т.ч. занятые - 7 127,8 тыс. чел., безработные - 67,3 тыс. чел. Уровень безработицы составил - 0,9%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций по состоянию на декабрь 2024 г. выросла на 87,3% к предыдущему месяцу, и показала

положительную динамику в 24,8% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 281 778,0 руб. в мес.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций сельского хозяйства по состоянию на декабрь 2024 г. выросла на 29,2% к соответствующему месяцу предыдущего года, составив 131 283,0 руб. в мес.

Просроченная задолженность по заработной плате работников организаций на 1 февраля 2025 г. составила 79 398,0 тыс. руб.

Среднедушевые денежные доходы населения за IV квартал 2024 г. выросли на 25,3% к IV кварталу 2023 г., составив 144 236,0 рублей.

Реальные денежные доходы в IV квартале 2024 г. показали положительную динамику в 14,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

**Вывод: влияние на рынок оцениваемого объекта, которое не может быть учтено в рамках применяемых Оценщиком методов и подходов, не выявлено.**

## 10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

### 10.3.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов офисно-торгового назначения и сходных объектов[9].

**Таблица 13. Классификация объектов офисно-торгового назначения**

| № п/п | Класс (группа) объектов | Описание состава группы объектов недвижимости |
|---|---|---|
| Офисная недвижимость | | |
| 1 | Высококлассные офисы (офисы классов А, В) | Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтении крупнейших арендаторов), либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и Подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года |
| 2 | Офисные объекты класса С и ниже | Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.<br>Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет. Парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре. |

9 Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А.

| № п/п | Класс (группа) объектов | Описание состава группы объектов недвижимости |
|---|---|---|
| 3 | Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.<br>Торговый центр - это совокупность предприятий торговли, услуг общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово-развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг бильярд, бани, сауны, бассейны, детские- комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты обшей площадью более 3500 кв. м |
| 4 | Стрит-ритейл | Стрит-ритейл (англ street retail) - разновидность торговом недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям - большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 кв.м. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг заведений общепита.<br>Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории; элитные объекты - располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты - коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.<br>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Воронежская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активным улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невскии проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул.Садовая, Воронежский проспект |
| 5 | Объекты свободного назначения | Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис. |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | | |
| 6.1 | Загородные отели | Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д. |
| 6.2 | Специализированные спортивные объекты | Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные центры, бассейны и т.д. |

| № п/п | Класс (группа) объектов | Описание состава группы объектов недвижимости |
|---|---|---|
| 6.3 | Культурно-развлекательные центры | Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д. |
| 6.4 | Объекты общественного питания | Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания |
| 6.5 | Автоцентры | Автоцентры, дилерские центры, автосалоны |

## 10.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений офисной недвижимости г. Москвы, 4 квартал 2024 г. [10]

### 10.3.2.1 Рынок аренды

По данным Nikoliers, по итогам 2024 года запрашиваемые ставки аренды составили 35 210 руб. за кв. м в год в классе А и Prime и 24 751 руб. за кв. м в год в классе В+/- (без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС).

Среднерыночная ставка аренды существенно отличается в зависимости от локации. В наиболее востребованных районах города с развитой инфраструктурой ставки аренды существенно выше.

**Рисунок 8. Индикаторы рынка Москвы, итоги 2024, по данным Nikoliers**

По данным ILM, в классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды по итогам 2024 составил 27 600 руб. за кв. м в год. В объектах класса Б+ средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды составила 24 700 руб. за кв. м в год, в объектах класса Б- – 20 500 руб. за кв. м в год.

[10] https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/, https://www.cian.ru/kupit-ofis/, https://www.cian.ru/snyat-ofis/, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/, https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoi-nedvizimosti-4-kvartal-2024-g

**Рисунок 9. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в Москве на конец 4 кв. 2024, руб./ кв. м/ год, по данным ILM**

Оценщиком проанализированы предложения, опубликованные на дату оценки на порталах ЦИАН и Авито. Максимальный объем предложений по аренде объектов офисного назначения в Москве в рассматриваемый период составил 26 049 ед. Объем выборки для анализа – порядка 9 056,66 тыс. кв. м.

Ввиду большого объема исходных данных, в настоящем разделе приведены только результаты исследования, таблицы с выборкой находятся в архиве Оценщика.

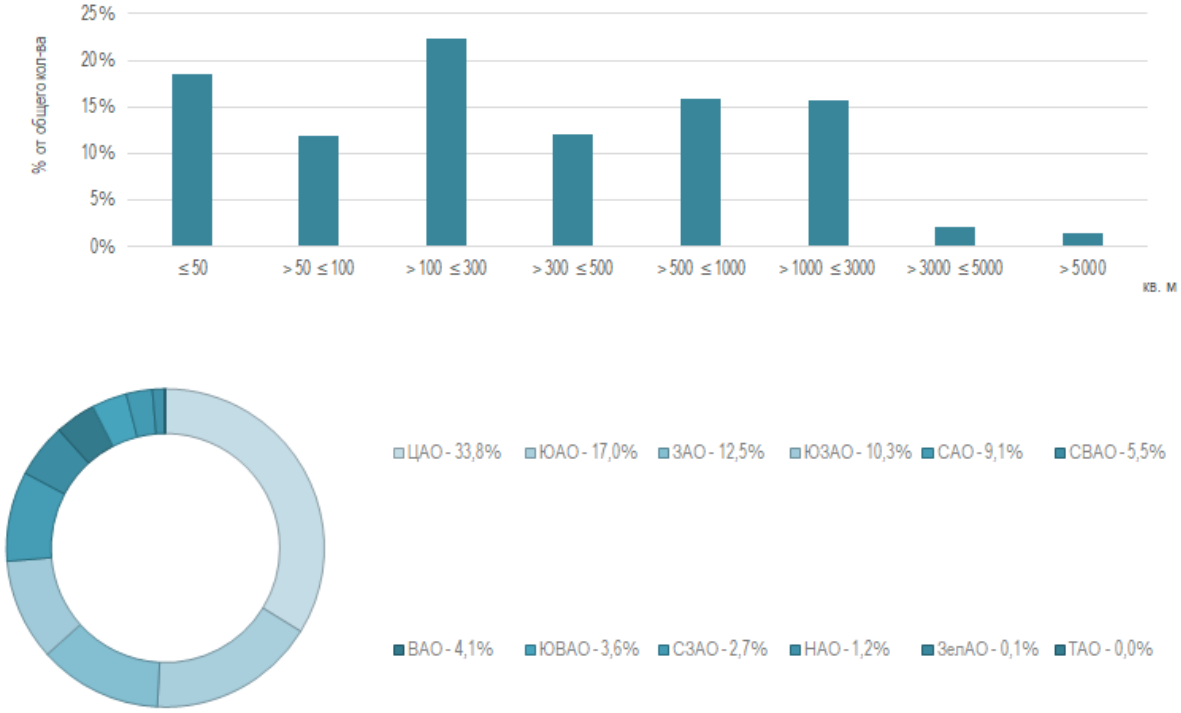



**Рисунок 10. Структура предложения по площади и локациям**

Основная часть предложений сосредоточена в Центральном административном округе (33,8%). Чаще всего в рамках выборки встречаются объекты до 300 кв. м, а также блоки от 500 до 3000 кв. м.

Объекты высокого ценового сегмента, согласно исследованной выборке, расположены в Центральном и Западном административных округах. Ввиду существенного превышения ставок аренды в объектах ММДЦ «Москва-Сити» над ставками аренды в ближайших локациях, данные объекты были выделены в отдельную группу и не учитывались в общей выборке при анализе по округам и площади.

Во всех случаях, независимо от того, кто является арендодателем: юридическое лицо – плательщик НДС, юридическое лицо на УСН или физическое лицо, которое не является плательщиком НДС и т.д., ставки аренды, предлагаемые в объявлении, будут отражать одно значение рыночной арендной платы, в котором НДС может или не может быть выделен и соответственно предъявлен к возмещению. В рамках исследования использованы наблюдаемые уровни арендных ставок без учета особенностей режима налогообложения арендодателя.

Средневзвешенная ставка аренды на объекты класса «А» (без учета офисов в ММДЦ Москва-Сити) в рамках проанализированной выборки сформировалась на уровне 32 232 руб./кв. м/ год, медианная – 40 000 руб./кв. м/ год. По сравнению с результатами аналогичного исследования за 4 квартал 2023 года средневзвешенная ставка аренды в классе «А» выросла на 22,5%.

Средневзвешенная ставка аренды на объекты класса «В» в рамках проанализированной выборки сформировалась на уровне 19 743 руб./кв. м/ год, медианная – 20 000 руб./кв. м/ год. По сравнению с результатами аналогичного исследования за 4 квартал 2023 года средневзвешенная ставка аренды в классе «В» выросла на 6,8%.

Средневзвешенная ставка аренды на объекты класса «С» в рамках проанализированной выборки сформировалась на уровне 16 830 руб./кв. м/ год, медианная – 15 000 руб./кв. м/ год. По сравнению с результатами аналогичного исследования за 4 квартал 2023 года средневзвешенная ставка аренды в классе «С» выросла на 2,5%.

Максимальный диапазон ставок аренды помещений офисного назначения в Москве в рамках выборки составил от 4 800 до 257 968 руб./кв. м/ год, средневзвешенное значение ставки аренды в Москве сформировалось на уровне 22 724 руб./кв. м/ год, медианное – 20 000 руб./ кв. м/ год.

Максимальный диапазон средневзвешенных ставок аренды объектов офисного назначения по административным округам составил от 12 207 руб./ кв. м/ год (Троицкий) до 33 947 руб./ кв. м/ год (Центральный).

Максимальный диапазон средневзвешенных ставок аренды объектов офисного назначения по площади составил от 18 785 руб./ кв. м/ год (от 500 до 1000 кв. м) до 27 868 руб./ кв. м/ год (объекты от 100 до 300 кв. м). Данные ценового анализа представлены ниже.

**Таблица 14. Диапазоны и средние ставки аренды офисной недвижимости в Москве по классам*, руб./ кв. м/ год.**

| Классы | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| А | 7 500 | 238 895 | 40 000 | 32 232 |
| В+/- | 4 800 | 257 968 | 20 000 | 19 743 |
| С | 7 200 | 70 000 | 15 000 | 16 830 |
| **по объектам с заявленным классом без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»* | | | | |

**Таблица 15. Диапазоны и средние ставки аренды офисной недвижимости в Москве* по административным округам без учета классов, руб./ кв. м/ год.**

| Административный округ | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| Москва* | 4 800 | 257 968 | 20 000 | 22 724 |
| Центральный* | 7 034 | 257 968 | 29 000 | 33 947 |
| Западный | 7 200 | 238 895 | 19 600 | 22 155 |
| Северо-Восточный | 5 000 | 110 198 | 17 071 | 21 936 |
| Юго-Западный | 6 316 | 72 558 | 18 000 | 20 188 |
| Северный | 8 000 | 184 615 | 18 528 | 19 700 |
| Восточный | 7 000 | 100 000 | 16 722 | 17 575 |
| Новомосковский | 7 500 | 44 000 | 15 600 | 17 094 |
| Юго-Восточный | 8 757 | 90 000 | 16 202 | 17 062 |

| Административный округ | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| Москва* | 4 800 | 257 968 | 20 000 | 22 724 |
| Зеленоградский | 10 702 | 27 840 | 18 000 | 17 001 |
| Северо-Западный | 10 286 | 73 200 | 15 000 | 16 401 |
| Южный | 4 800 | 108 920 | 18 216 | 15 693 |
| Троицкий | 11 400 | 14 400 | 12 000 | 12 207 |
| **без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»* | | | | |

**Таблица 16. Диапазоны и средние ставки аренды офисной недвижимости в Москве* по административным округам и зонам без учета классов, руб./ кв. м/ год.**

| Административный округ | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| Центральный* | 7 034 | 257 968 | 29 000 | 33 947 |
| Бульварное Кольцо | 12 000 | 257 968 | 36 364 | 44 538 |
| Бульварное Кольцо–Садовое | 9 000 | 183 744 | 30 000 | 33 222 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 7 034 | 172 800 | 25 794 | 31 818 |
| ТТК–ЧТК | 12 481 | 59 600 | 27 660 | 28 337 |
| Западный | 7 200 | 238 895 | 19 600 | 22 155 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 12 000 | 74 400 | 29 000 | 37 805 |
| ТТК–ЧТК | 9 600 | 238 895 | 18 095 | 39 118 |
| ЧТК–МКАД | 7 200 | 234 433 | 19 640 | 20 694 |
| Вне МКАД | 10 169 | 39 996 | 15 000 | 20 367 |
| Северный | 8 000 | 184 615 | 18 528 | 19 700 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 10 000 | 84 112 | 25 000 | 32 312 |
| ТТК–ЧТК | 11 000 | 184 615 | 18 000 | 19 710 |
| ЧТК–МКАД | 8 000 | 50 000 | 18 360 | 15 873 |
| Вне МКАД | 15 500 | 15 600 | 15 600 | 15 540 |
| Южный | 4 800 | 108 920 | 18 216 | 15 693 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 6 000 | 108 920 | 27 136 | 42 199 |
| ТТК–ЧТК | 10 519 | 56 044 | 20 000 | 23 315 |
| ЧТК–МКАД | 4 800 | 60 000 | 7 200 | 8 268 |
| Юго-Западный | 6 316 | 72 558 | 18 000 | 20 188 |
| ТТК–ЧТК | 11 000 | 60 875 | 18 000 | 19 825 |
| ЧТК–МКАД | 6 316 | 72 558 | 19 200 | 20 729 |
| Вне МКАД | 9 999 | 43 597 | 13 201 | 14 007 |
| Северо-Восточный | 5 000 | 110 198 | 17 071 | 21 936 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 10 000 | 71 667 | 22 946 | 39 275 |
| ТТК–ЧТК | 5 000 | 110 198 | 18 000 | 18 764 |
| ЧТК–МКАД | 7 409 | 64 615 | 16 500 | 18 215 |
| Вне МКАД | 12 175 | 21 600 | 16 627 | 19 881 |
| Северо-Западный | 10 286 | 73 200 | 15 000 | 16 401 |
| ТТК–ЧТК | 12 001 | 44 400 | 16 007 | 24 009 |
| ЧТК–МКАД | 11 803 | 73 200 | 15 000 | 16 149 |
| Вне МКАД | 10 286 | 44 000 | 14 040 | 14 553 |
| Восточный | 7 000 | 100 000 | 16 722 | 17 575 |
| ТТК–ЧТК | 8 500 | 100 000 | 17 496 | 18 165 |

| Административный округ | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| ЧТК–МКАД | 8 727 | 44 000 | 18 000 | 21 404 |
| Вне МКАД | 7 000 | 27 852 | 11 339 | 11 278 |
| Юго-Восточный | 8 757 | 90 000 | 16 202 | 17 062 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 8 757 | 37 800 | 16 200 | 16 303 |
| ТТК–ЧТК | 9 600 | 90 000 | 16 913 | 19 603 |
| ЧТК–МКАД | 11 333 | 47 600 | 15 600 | 15 915 |
| Вне МКАД | 11 334 | 28 800 | 15 273 | 17 286 |
| Зеленоградский | 10 702 | 27 840 | 18 000 | 17 001 |
| Новомосковский | 7 500 | 44 000 | 15 600 | 17 094 |
| Троицкий | 11 400 | 14 400 | 12 000 | 12 207 |

**без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»*

*Прим. ТТК-третье транспортное кольцо, ЧТК – четвертое транспортное кольцо (условная единица в соответствие с проектируемыми границами)*

**Таблица 17. Диапазоны и средние ставки аренды офисной недвижимости в Москве* по площади без учета классов, руб./ кв. м/ год.**

| Диапазоны, кв. м | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| ≤ 50 | 6 000 | 183 744 | 19 091 | 24 488 |
| > 50 ≤ 100 | 8 727 | 174 046 | 20 000 | 25 580 |
| > 100 ≤ 300 | 6 000 | 238 895 | 22 000 | 27 868 |
| > 300 ≤ 500 | 5 000 | 257 968 | 20 155 | 25 812 |
| > 500 ≤ 1000 | 4 800 | 148 234 | 16 000 | 18 785 |
| > 1000 ≤ 3000 | 4 910 | 101 914 | 19 381 | 23 561 |
| > 3000 ≤ 5000 | 12 000 | 50 000 | 20 000 | 21 362 |
| > 5000 | 14 950 | 41 400 | 15 000 | 20 463 |

**без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»*

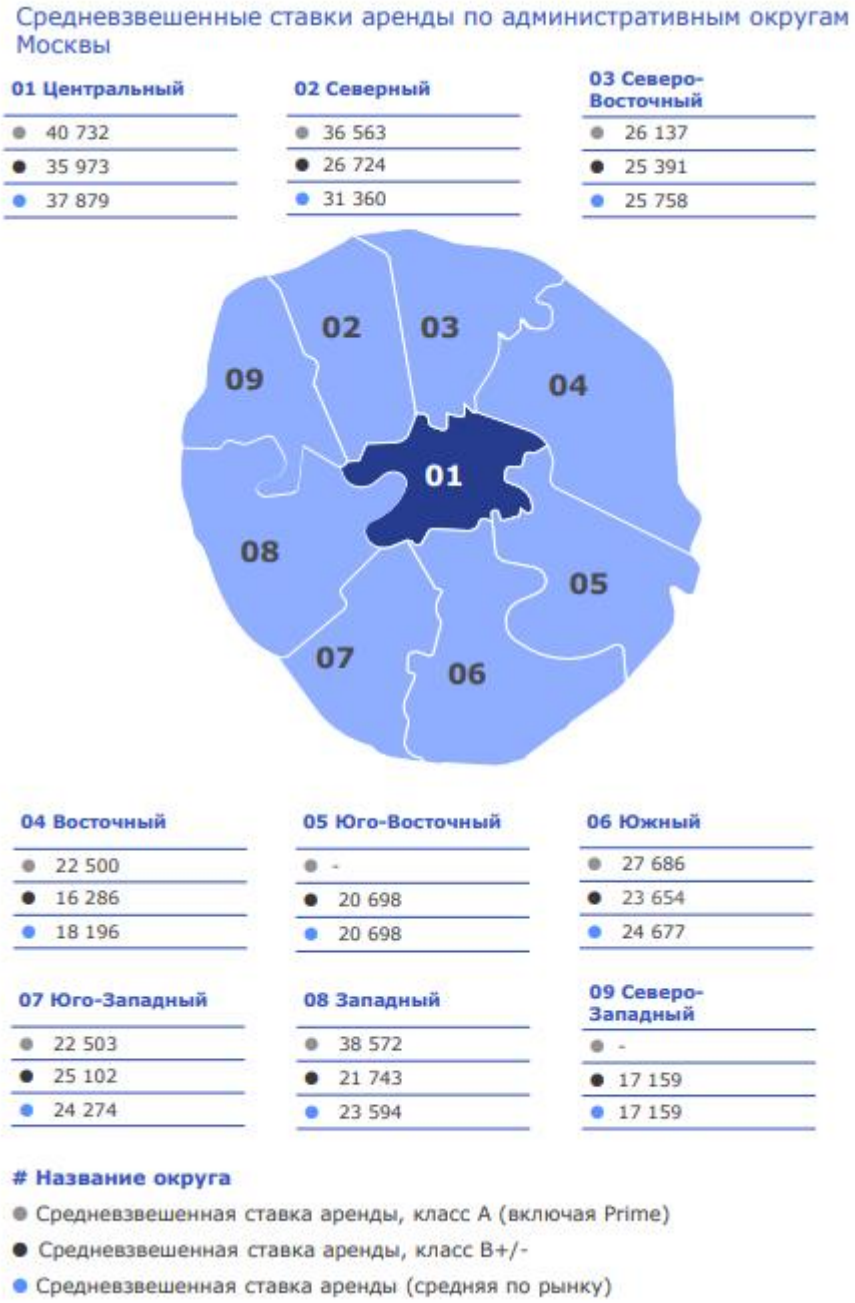



**Рисунок 11. Средневзвешенные ставки аренды по административным округам Москвы, итоги 2024, руб./ кв. м в год, по данным Nikoliers**

**СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА КОНЕЦ 4 КВ 2024 Г., ₽ ЗА М² В ГОД**

| Район | Класс А | Класс Б+ | Класс Б- |
|---|---|---|---|
| 1 ЦАО | 39 400 ₽ | 34 400 ₽ | 28 000 ₽ |
| 2 Москва-Сити | 62 900 ₽ | 35 800 ₽ | -* |
| 3 СВАО до ЧТК | 28 500 ₽ | 29 000 ₽ | 21 800 ₽ |
| 4 СВАО после ЧТК | -* | 17 000 ₽ | 12 900 ₽ |
| 5 ВАО до ЧТК | 25 300 ₽ | 19 600 ₽ | 16 400 ₽ |
| 6 ВАО после ЧТК | -* | -* | -* |
| 7 ЮВАО до ЧТК | -* | 18 800 ₽ | 11 100 ₽ |
| 8 ЮВАО после ЧТК | -* | -* | 12 800 ₽ |
| 9 ЮАО до ЧТК | 29 300 ₽ | 25 600 ₽ | 22 200 ₽ |
| 10 ЮАО после ЧТК | -* | 14 800 ₽ | 16 100 ₽ |
| 11 ЮЗАО до ЧТК | 23 600 ₽ | 32 000 ₽ | 18 200 ₽ |
| 12 ЮЗАО после ЧТК | 25 400 ₽ | 24 300 ₽ | 11 700 ₽ |
| 13 ЗАО до ЧТК | -* | 36 700 ₽ | 18 300 ₽ |
| 14 ЗАО после ЧТК | 19 300 ₽ | 23 000 ₽ | 19 100 ₽ |
| 15 СЗАО до ЧТК | -* | 39 600 ₽ | -* |
| 16 СЗАО после ЧТК | 11 800 ₽ | 12 100 ₽ | 18 700 ₽ |
| 17 САО до ЧТК | 38 500 ₽ | 35 700 ₽ | 20 400 ₽ |
| 18 САО после ЧТК | 16 000 ₽ | 26 000 ₽ | 22 200 ₽ |

**Рисунок 12. Средневзвешенные базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений Москвы на конец 2024, руб./ кв. м в год, по данным ILM**

### 10.3.2.2 Рынок купли-продажи

По данным Nikoliers, по итогам 2024 средневзвешенная стоимость предложений на покупку блоками в строящихся зданиях по зонам составляла от 211 000 руб./ кв. м (за пределами МКАД) до 425 000 руб./ кв. м (в пределах ТТК). Средневзвешенная цена предложения в ММДЦ «Москва-Сити» сформировалась на уровне 720 000 руб./ кв. м.

**Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях**

| Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо | «Москва-Сити» | Третье транспортное кольцо — МКАД | За пределами МКАД |
|---|---|---|---|
| 425 тыс. руб./кв. м | 720 тыс. руб./кв. м | 412 тыс. руб./кв. м | 211 тыс. руб./кв. м |

**Рисунок 13. Средневзвешенная стоимость предложений на покупку блоками в строящихся зданиях, итоги 2024, по данным Nikoliers**

## Первичное предложение на стадии строительства

| Кольцевая зона/Размер блока | <150 | 150–500 | 500–1 000 | 1 000–2 000 | 2 000–5 000 | >5000 | Здания |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Предложение, кв. м** | | | | | | | |
| СК-ТТК | 4 363 | 12 055 | 2 678 | 8 032 | 28 583 | - | 31 877 |
| «Москва-Сити» | - | 4 004 | 524 | 9 241 | - | - | - |
| ТТК-МКАД | 36 109 | 51 957 | 29 078 | 38 679 | 7 879 | 6 476 | 185 799 |
| За МКАД | 2 969 | 3 230 | 616 | - | - | - | 16 600 |
| **Средняя цена, тыс. руб./кв. м** | | | | | | | |
| СК-ТТК | 465 | 463 | 383 | 415 | 411 | - | 448 |
| «Москва-Сити» | - | 704 | 694 | 729 | - | - | - |
| ТТК-МКАД | 438 | 398 | 438 | 445 | 389 | 355 | 340 |
| За МКАД | 295 | 284 | 256 | - | - | - | 180 |

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

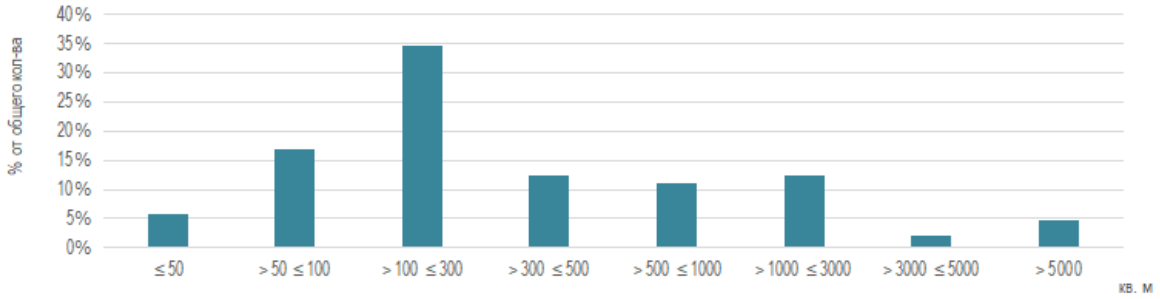
Районы Москвы, расположенные за МКАД, включая, но не ограничиваясь: районы Москвы ТиНАО и Сколково.

Источник: Nikoliers

**Рисунок 14. Первичное предложение не стадии строительства, итоги 2024, по данным Nikoliers**

Оценщиком проанализированы предложения, опубликованные на дату оценки на порталах ЦИАН и Авито. Максимальный объем предложений по продаже объектов офисного назначения в Москве в рассматриваемый период составил 6 404 ед. Объем выборки для анализа – порядка 4 769,55 тыс. кв. м.

Ввиду большого объема исходных данных, в настоящем разделе приведены только результаты исследования, таблицы с выборкой находятся в архиве Оценщика.



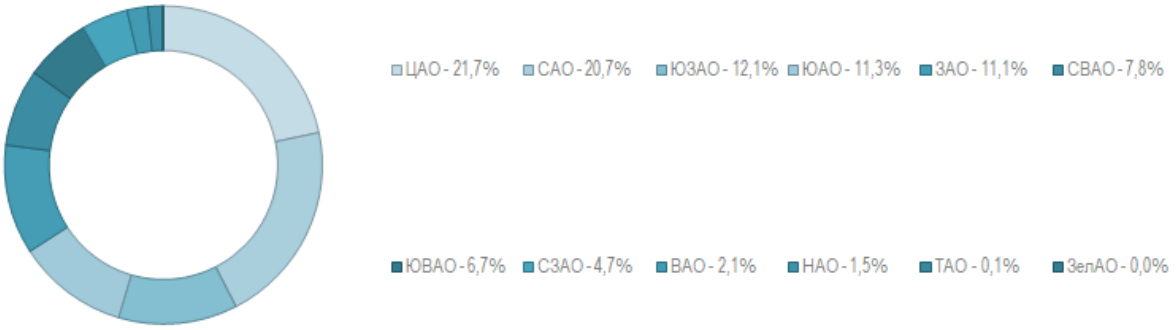




**Рисунок 15. Структура предложения по площади и локациям**

Основная часть предложений сосредоточена в Центральном (21,7%) и Северном (20,7%) административных округах. Чаще всего в рамках выборки встречаются объекты от 100 до 300 кв. м.

Объекты высокого ценового сегмента, согласно исследованной выборке, расположены в Центральном и Западном административных округах. Ввиду существенного превышения цен предложения в объектах ММДЦ «Москва-Сити» над ценами в ближайших локациях, данные объекты были выделены в отдельную группу и не учитывались в общей выборке при анализе по округам и площади.

Во всех случаях, независимо от того, кто является продавцом: юридическое лицо – плательщик НДС, юридическое лицо на УСН или физическое лицо, которое не является плательщиком НДС и т.д., цены, запрашиваемые в объявлении, будут отражать одно значение рыночной цены, в котором НДС может или не может быть выделен. В рамках исследования использованы наблюдаемые уровни запрашиваемых цен без учета особенностей режима налогообложения продавца.

Максимальный диапазон цен предложения помещений офисного назначения в Москве в рамках проанализированной выборки составил от 35 283 до 3 055 901 руб./кв. м, средневзвешенная цена предложения в Москве без учета класса объектов составила 214 719 руб./кв. м, медианная – 282 885 руб./кв. м.

Средневзвешенная цена предложения на объекты офисного назначения класса «А» в Москве в рамках выборки составила 344 269 руб./кв. м, медианная – 453 009 руб./кв. м. По сравнению с результатами аналогичного исследования за 4 квартал 2023 года средневзвешенная цена предложения в классе «А» выросла на 1,0%.

Средневзвешенная цена предложения на объекты офисного назначения класса «В» в Москве в рамках выборки составила 184 661 руб./кв. м, медианная – 239 808 руб./кв. м. По сравнению с результатами аналогичного исследования за 4 квартал 2023 года средневзвешенная цена предложения в классе «В» выросла на 2,3%.

Средневзвешенная цена предложения на объекты офисного назначения класса «С» в Москве в рамках выборки составила 131 103 руб./кв. м, медианная – 156 788 руб./кв. м. По сравнению с результатами аналогичного исследования за 4 квартал 2023 года средневзвешенная цена предложения в классе «С» выросла на 14,7%.

Максимальный диапазон средневзвешенных цен предложения по административным округам составил от 56 625 руб./ кв. м (Троицкий) до 335 061 руб./ кв. м (Центральный).

Максимальный диапазон средневзвешенных цен предложения по площади составил от 174 927 руб./ кв. м (объекты более 5000 кв. м) до 432 988 руб./ кв. м (от 50 до 100 кв. м).

**Таблица 18. Диапазоны и средние цены предложения офисной недвижимости в Москве по классам*, руб./ кв. м**

| Классы | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| А | 140 000 | 2 000 000 | 453 009 | 344 269 |
| В+/- | 44 403 | 3 055 901 | 239 808 | 184 661 |
| С | 35 283 | 499 517 | 156 788 | 131 103 |
| **по объектам с заявленным классом без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»* | | | | |

**Таблица 19. Диапазоны и средние цены предложения офисной недвижимости в Москве* по административным округам без учета классов, руб./ кв. м**

| Административный округ | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| Москва* | 35 283 | 3 055 901 | 282 885 | 214 719 |
| Центральный* | 68 532 | 3 055 901 | 387 420 | 335 061 |
| Западный | 100 000 | 997 471 | 270 153 | 217 118 |
| Северо-Западный | 86 915 | 738 372 | 208 591 | 179 192 |
| Южный | 58 068 | 970 149 | 236 862 | 174 761 |

| Административный округ | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| Москва* | 35 283 | 3 055 901 | 282 885 | 214 719 |
| Северный | 88 081 | 877 018 | 268 979 | 174 613 |
| Северо-Восточный | 53 952 | 490 000 | 200 000 | 158 412 |
| Юго-Восточный | 81 699 | 460 000 | 190 312 | 149 410 |
| Восточный | 50 000 | 387 778 | 157 500 | 147 614 |
| Юго-Западный | 44 403 | 898 990 | 244 310 | 137 867 |
| Новомосковский | 67 689 | 359 848 | 142 845 | 134 620 |
| Зеленоградский | 115 132 | 143 056 | 129 094 | 119 344 |
| Троицкий | 35 283 | 140 000 | 105 831 | 56 625 |
| **по объектам с заявленным классом без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»* | | | | |

**Таблица 20. Диапазоны и средние цены предложения офисной недвижимости в Москве* по административным округам и зонам без учета классов, руб./ кв. м**

| Административный округ | Минимальная цена | Максимальная цена | Медианная цена | Средневзвешенная цена |
|---|---|---|---|---|
| Центральный* | 68 532 | 3 055 901 | 387 420 | 335 061 |
| Бульварное Кольцо | 150 794 | 3 055 901 | 520 000 | 462 136 |
| Бульварное Кольцо–Садовое | 149 667 | 1 887 974 | 441 531 | 340 335 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 73 855 | 1 074 000 | 330 595 | 311 896 |
| ТТК–ЧТК | 68 532 | 751 810 | 160 000 | 110 675 |
| Западный | 100 000 | 997 471 | 270 153 | 217 118 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 112 917 | 389 679 | 226 709 | 301 456 |
| ТТК–ЧТК | 209 108 | 997 471 | 503 500 | 307 262 |
| ЧТК–МКАД | 100 000 | 524 000 | 200 000 | 212 552 |
| Вне МКАД | 167 400 | 278 652 | 185 000 | 180 417 |
| Северный | 88 081 | 877 018 | 268 979 | 174 613 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 92 677 | 659 420 | 326 228 | 194 798 |
| ТТК–ЧТК | 91 640 | 877 018 | 276 966 | 184 531 |
| ЧТК–МКАД | 88 081 | 510 949 | 240 342 | 145 177 |
| Вне МКАД | 147 783 | 320 947 | 234 365 | 216 015 |
| Южный | 58 068 | 970 149 | 236 862 | 174 761 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 123 295 | 970 149 | 214 221 | 204 559 |
| ТТК–ЧТК | 87 912 | 547 445 | 257 743 | 216 843 |
| ЧТК–МКАД | 58 068 | 521 739 | 179 326 | 107 731 |
| Юго-Западный | 44 403 | 898 990 | 244 310 | 137 867 |
| ТТК–ЧТК | 101 786 | 898 990 | 421 053 | 266 707 |
| ЧТК–МКАД | 44 403 | 767 442 | 190 000 | 105 622 |
| Вне МКАД | 94 408 | 314 225 | 167 384 | 133 630 |
| Северо-Восточный | 53 952 | 490 000 | 200 000 | 158 412 |

| Административный округ | Минимальная цена | Максимальная цена | Медианная цена | Средневзвешенная цена |
|---|---|---|---|---|
| Садовое Кольцо–ТТК | 104 348 | 420 000 | 287 757 | 205 121 |
| ТТК–ЧТК | 53 952 | 490 000 | 200 000 | 158 818 |
| ЧТК–МКАД | 78 571 | 400 000 | 165 807 | 133 375 |
| Вне МКАД** | 147 783 | 147 783 | 147 783 | 147 783 |
| Северо-Западный | 86 915 | 738 372 | 208 591 | 179 192 |
| ТТК–ЧТК | 140 554 | 738 372 | 450 000 | 288 474 |
| ЧТК–МКАД | 118 852 | 467 000 | 202 671 | 223 600 |
| Вне МКАД | 86 915 | 405 864 | 170 641 | 108 668 |
| Восточный | 50 000 | 387 778 | 157 500 | 147 614 |
| ТТК–ЧТК | 50 000 | 387 778 | 140 000 | 149 309 |
| ЧТК–МКАД | 92 407 | 265 748 | 184 162 | 134 517 |
| Вне МКАД | 170 000 | 190 000 | 180 000 | 181 438 |
| Юго-Восточный | 81 699 | 460 000 | 190 312 | 149 410 |
| Садовое Кольцо–ТТК | 117 323 | 460 000 | 245 000 | 167 664 |
| ТТК–ЧТК | 110 175 | 305 737 | 188 798 | 172 544 |
| ЧТК–МКАД | 81 699 | 350 000 | 169 318 | 137 319 |
| Вне МКАД | 170 455 | 191 827 | 181 141 | 179 949 |
| Зеленоградский | 115 132 | 143 056 | 129 094 | 119 344 |
| Новомосковский | 67 689 | 359 848 | 142 845 | 134 620 |
| Троицкий | 35 283 | 140 000 | 105 831 | 56 625 |

**без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»*

***единичное предложение*

*Прим. ТТК-третье транспортное кольцо, ЧТК – четвертое транспортное кольцо (условная единица в соответствие с проектируемыми границами)*

**Таблица 21. Диапазоны и средние цены предложения офисной недвижимости в Москве* по площади без учета классов, руб./ кв. м**

| Диапазоны, кв. м | Минимальное значение | Максимальное значение | Медианное значение | Средневзвешенное значение |
|---|---|---|---|---|
| ≤ 50 | 105 495 | 1 099 507 | 350 000 | 386 269 |
| > 50 ≤ 100 | 50 000 | 1 530 249 | 371 111 | 432 988 |
| > 100 ≤ 300 | 80 700 | 3 055 901 | 286 351 | 345 763 |
| > 300 ≤ 500 | 80 700 | 1 887 974 | 310 000 | 369 718 |
| > 500 ≤ 1000 | 35 283 | 1 202 073 | 280 000 | 338 789 |
| > 1000 ≤ 3000 | 53 952 | 766 284 | 190 000 | 218 027 |
| > 3000 ≤ 5000 | 85 000 | 495 000 | 153 000 | 216 099 |
| > 5000 | 44 403 | 544 282 | 150 000 | 174 927 |

**без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити»*

### 10.3.2.3 Основные выводы[11]

На фоне низкой доли свободных площадей в новом строительстве и активного спроса на качественные площади объем вакантных площадей снижается как в готовых объектах, так и в строящихся, что влияет на значение средневзвешенной рыночной ставки аренды. Дефицит качественных площадей в востребованных локациях приводит к сужению разрыва в ставках аренды по классам.

Интерес к аренде офисов по-прежнему сохраняется, однако на фоне дефицита крупных объемов в качественных зданиях арендаторы не могут найти альтернатив и находятся в ожидании подходящих решений, формируя отложенный спрос.

- **Предложение**

По данным Nikoliers, в 4 квартале 2024 г. было введено 184 тыс. кв. м новых объектов, из которых 85% площадей уже законтрактовано. Офисный сток пополнился проектами, распроданными в нарезку: двумя башнями в деловом квартале Stone Towers, бизнес-центром в «Прокшино» и торгово-офисным комплексом Botanica. В последнем остался лишь один офисный блок, тогда как остальные объекты были полностью реализованы еще до ввода в эксплуатацию.

Годовой объем ввода достиг 567 тыс. кв. м, что вдвое превышает показатель 2023 г. Такой значительный рост связан с завершением строительства масштабных проектов, начатых несколько лет назад. На Moscow Towers и башню Time Tower в iCity пришлось 54% от общего годового объема ввода. Дополнительным стимулом для развития офисного строительства стала программа создания мест приложения труда, на долю которой пришлось 20% годового ввода.

**Рисунок 16. Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам, итоги 2024, по данным Nikoliers**

Скорость поглощения вакансии выше темпов ввода новых объектов. По прогнозам Nikoliers, в течение следующих трех лет объем ввода спекулятивных офисных площадей (без учета BTS) составит 470–500 тыс. кв. м в год. Низкий объем офисного строительства и высокая доля pre-lease/pre-sale будут сохранять дефицит предложения на офисном рынке и низкую вакансию в ближайшей перспективе.

**Спрос, вакансия**

По данным ILM, по итогам 2024 г. доля вакантных площадей уменьшилась на 2,8 п.п. и находится на уровне 3,8% (в том числе 5,4% в классе А, 4,2% в классе Б+ и 2,2% в классе Б-). Спрос на офисные помещения, по-прежнему, находится на высоком уровне.

По данным Nikoliers, в 2024 г. зафиксирован рекордный объем сделок купли-продажи, что обусловлено повышенным интересом корпораций к покупке офисов. В условиях дефицита предложения арендаторы в ближайшие три года будут вынуждены рассматривать варианты с длительными сроками ожидания — более года до переезда, а также опции «под расселение» по ставкам выше рынка. При продлении договоров на новый срок арендные

[11] https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/, https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoi-nedvizimosti-4-kvartal-2024-g

ставки могут вырасти на 25–35%. Несмотря на это, наиболее распространенным решением для арендаторов станет сохранение текущих площадей и поиск компромисса с собственниками.

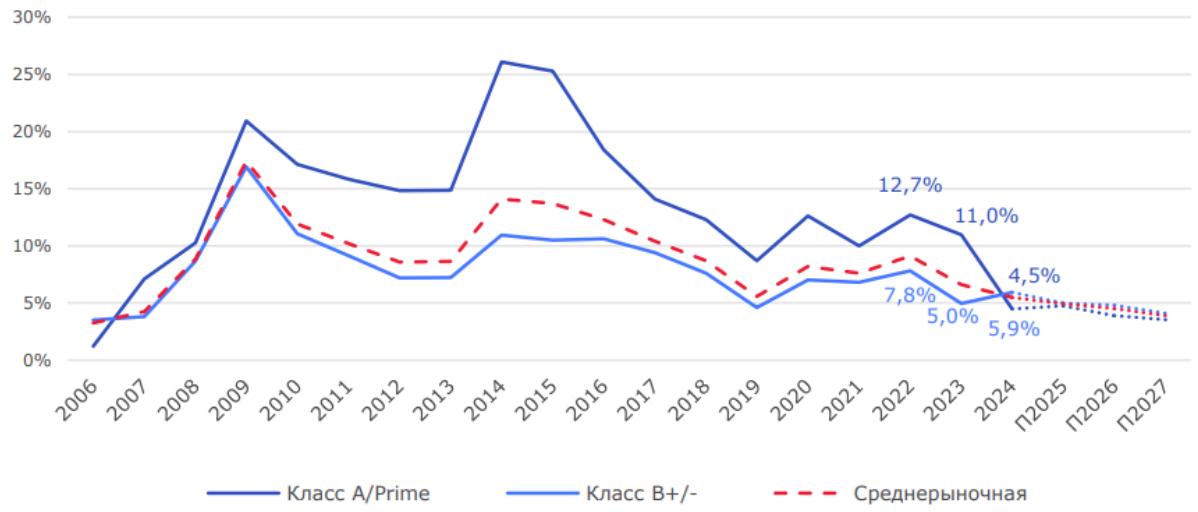



**Рисунок 17. Доля свободных площадей по классам, итоги 2024, по данным Nikoliers**

По итогам 2024 г. основным источником спроса по сферам бизнеса являются транспорт и логистика.

| 24% | 20% | 13% | 10% |
|---|---|---|---|
| Транспорт и логистика | Государственные и НКО | Банки и финансовые компании | ИТ и телекоммуникации |

**Рисунок 18. Ключевые бизнес-секторы по объему спроса по итогам 2024, по данным Nikoliers**

| Компания | Площадь, кв. м | Тип сделки | Бизнес-центр | Класс |
|---|---|---|---|---|
| X5 | 46 019 | Аренда | Dubinin` Sky | A |
| Конфиденциально Nikoliers | 15 860 | Аренда | МФК «Электролитный» | A |
| Kept | 10 500 | Аренда | Алкон III | A |
| Конфиденциально | 9 165 | Аренда | AFI2B | Prime |
| ASPACE | 6 799 | Аренда | «Новослободская, 16» | B+ |

*В спросе учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком.

Источник: Nikoliers

**Рисунок 19. Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы за 2024, по данным Nikoliers**

| Компания | Площадь, кв. м | Тип сделки | Бизнес-центр | Класс |
|---|---|---|---|---|
| РЖД | 262 000 | Продажа | Moscow Towers | А |
| Центральный Банк РФ | 143 898 | Продажа | МФК Slava | А |
| Технополис «Москва» | 79 000 | Продажа | «Стратос» | А |
| Конфиденциально | 77 687 | Продажа | «Домников» | А |
| Альфа-Банк | 45 000 | Продажа | БЦ на ул. Маши Порываевой, 34 | А |

В спросе учитываются сделки на первичном рынке, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи готовых проектов с существующим арендным потоком.
Источник: Nikoliers

**Рисунок 20. Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы за 2024, по данным Nikoliers**

Уровень вакантности, по данным Nikoliers, на качественную офисную недвижимость составил по итогам года 5,5%.

- **Динамика ставок аренды и цен предложения**

По данным ILM, средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды в течение 2024 показали рост во всех классах. В классе А средний рост составил 4%, в классе Б+ ставки выросли с начала года на 14%, а классе Б- рост составил 15%.

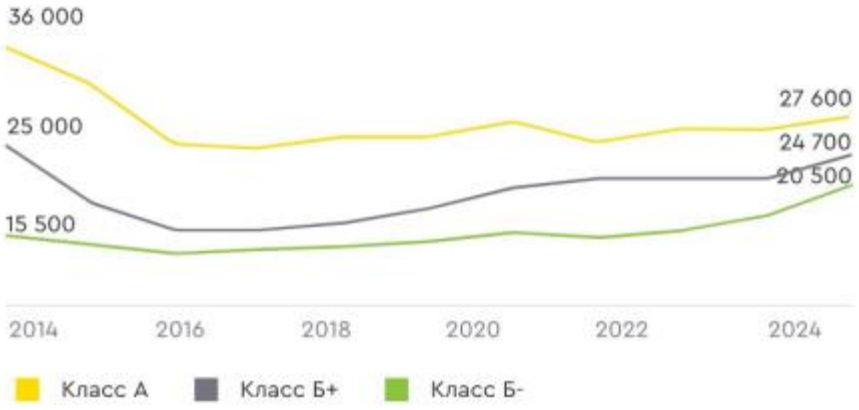



**Рисунок 21. Динамика уровня средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды, руб. за кв. м в год, 4 квартал 2024, по данным ILM**

По данным Nikoliers, рост средней ставки аренды качественной офисной недвижимости по итогам 2024 года составил 18%. Рост ставок аренды по предложению в экспозиции у ключевых портфельных собственников в среднем составил 25%. При этом объем свободных площадей за год снизился более чем в 3 раза. При продлении аренды по заканчивающимся договорам повышение ставок достигает 25– 35%.

По сравнению с результатами аналогичного исследования за 4 квартал 2023 года средневзвешенная ставка аренды в классе «А» выросла на 22,5%, средневзвешенная ставка аренды в классе «В» выросла на 6,8%, средневзвешенная ставка аренды в классе «С» выросла на 2,5%.

Средневзвешенная цена предложения в классе «А» выросла на 1,0%, средневзвешенная цена предложения в классе «В» выросла на 2,3%, средневзвешенная цена предложения в классе «С» выросла на 14,7%.

- **Тенденции и прогнозы**

По мнению экспертов, рост объемов офисной недвижимости в 2025 г. будет обеспечиваться за счет BTS-проектов, тогда как спекулятивное строительство сохранится на уровне 2024 г.

В строительстве ближайших трех лет будут преобладать бизнес-центры, предназначенные на продажу блоками, поэтому текущий спрос на качественные крупные офисы в аренду, особенно площадью от 5 тыс. кв. м, останется неудовлетворенным в ближайшие три года, а высокий уровень поглощения сохранится благодаря вводу объектов с минимальной долей свободных площадей и BTS.

Рекордно низкий уровень вакансии на рынке офисной недвижимости за последние 16 лет, высокий спрос на качественные площади и существенный рост арендных ставок приводят к новому этапу трансформации рынка. Компании, ранее ориентировавшиеся на аренду, все чаще переходят к покупке недвижимости, а собственники, принимая во внимание дефицит крупных объектов, рассматривают опцию освобождения занятых площадей для крупных арендаторов, готовых платить выше рыночных ставок.

*Источник: https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-moskva-ofisnaya-nedvizhimost/, аналитический обзор «Итоги 2024. Москва. Офисная недвижимость», Nikoliers, опубликовано 28.01.2025.*

*https://ilm.ru/reviews-wound/obzor-rynka-ofisnoi-nedvizimosti-4-kvartal-2024-g, аналитический обзор «Обзор рынка офисной недвижимости, 4 квартал 2024», сайт ILM.ru, опубликовано 18.02.2025;*

*https://www.cian.ru/kupit-ofis/, https://www.cian.ru/snyat-ofis/, https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/, объявления о продаже и аренде объектов офисного назначения в Москве, период выборки - 4 квартал 2024;*

*https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda, обзор «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года», Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», опубликовано 17.01.2025.*

*https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3667-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2025-goda, обзор «Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2025 года», Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», опубликовано 17.01.2025.*

*https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda, обзор «Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года», Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», опубликовано 17.01.2025.*

*https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda, обзор «Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года», Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт», опубликовано 17.01.2025.*

## 10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи, снижение цены в процессе торгов;
- изменения цен за период между датами сделки и оценки;
- вид использования (зонирование);
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

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

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2024 года «Офисная недвижимость и сходные типы объектов» и Справочником оценщика недвижимости-2024 года «Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы:

**Таблица 22. Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости**

| Наименование фактора | Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН | Высококлассные офисы (офисы классов А, В) | Высококлассная торговая недвижимость | Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | 34% | 33% | 34% | 23% |
| Рентабельность бизнеса | | | | 19% |
| Престижность (класс, звездность) | | | | 12% |
| Общая площадь (фактор масштаба) | 8% | 8% | 8% | 9% |
| Расположение относительно красной линии | 8% | 8% | | |
| Физическое состояние здания | 5% | | | |
| Внутреннее оформление | | 8% | 6% | |
| Этаж (для встроенных помещений) | 6% | | | |
| Уровень загрузки | | | | 14% |
| Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие) | | | 8% | |
| Клиентская база | | | | 12% |
| Этаж (при сдаче в аренду) | | 5% | 6% | |
| Наличие отдельного входа | 4% | | | |
| Состояние отделки | 7% | | | |
| Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы) | 4% | | | |

| Наименование фактора | Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН | Высококлассные офисы (офисы классов А, В) | Высококлассная торговая недвижимость | Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса |
|---|---|---|---|---|
| Близость к остановкам общественного транспорта | 4% | 4% | | |
| Концентрация населения в районе нахождения объекта | 4% | | | |
| Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание) | 3% | | | |
| Материал стен | 3% | 3% | 3% | |
| Характеристика парковки | | 4% | 4% | |
| Возможность парковки (для объектов в городах) | 3% | | | |
| Степень оснащенности инфраструктурой | | 3% | | |
| Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий) | 2% | | | |
| Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т.п.) | | | 6% | |
| Отношение арендопригодной к общей площади | 3% | 3% | 7% | |
| Уровень операционных расходов | | | | 11% |
| Престижность (класс, звездность) | | | | 9% |

*В процентах приведена величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.*

## Анализ ценообразующих факторов

### Передаваемые права

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

### Передаваемые права на земельный участок

Корректировка применена на основе данных ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2025 г., издание 8[12]:

[12] https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov, https://disk.yandex.ru/i/LmDOa5QTrvDVnA

**Таблица 23. Значения корректирующих коэффициентов для передаваемых прав на земельный участок**

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД | 1,04 | 1,02 | 1,06 |
| Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,15 |

**Таблица 24. Значения корректировок на передаваемых права на земельный участок**

| Офисное | **Право собственности** | **Право аренды** |
|---|---|---|
| **Право собственности** | 0,00% | 4,00% |
| **Право аренды** | -3,80% | 0,00% |

### Финансовые условия

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

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

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

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

### Условия продажи

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

### Дата продажи/предложения

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

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

### Факт сделки (торг)

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа относительно цены предложения (в результате торга).

Для определения диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-34 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май

2024 г. www.cpcpa.ru), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость», а также «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г., которые приведены ниже.

Для помещений свободного назначения (ПСН)[13] скидка на торг может быть определена как средняя величина между офисными и торговыми объектами, за исключением данных по Справочнику оценщика 2024 Л.А.Лейфера, по которому имеются данные по помещениям свободного назначения.

**Таблица 25. Корректировка на торг**

| Источник | «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2025 г., издание 8, ABN Group | | Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода | |
|---|---|---|---|---|
| Назначение | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| Офисы | 14,86% | 14,11% | 10,30% | 7,00% |
| Торговые | 11,46% | 11,87% | 10,8%[14] | 7,65%[15] |
| ПСН | 12,15% | 12,44% | 10,9% | 7,60% |
| Среднее значение поправки на торг принятое для расчета | | | | |
| Функция | | Продажа | | Аренда |
| Офисы | | 12,60% | | 10,60% |
| Торговые | | 11,10% | | 9,80% |
| ПСН | | 11,50% | | 10,00% |

## Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

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

[13] Под ПСН здесь и далее понимаются помещения с функциями сферы обслуживания, посещаемых офисов и т.п.
14 Среднее между торговыми центрами и помещениями в них и стрит-ритейл
15 Среднее между торговыми центрами и помещениями в них и стрит-ритейл

- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.
- Корректировки приведены ниже. Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2025 г., издание 8[16].

**Таблица 26. Значения корректировок на местоположение (для цен и ставок аренды офисных объектов)**

| Объект оценки\Объект аналог | Внутри БК | БК-СК | СК-ТТК | ТТК-ЧТК | ЧТК-МКАД | за МКАД до 10 км | за МКАД более 10 км |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Внутри БК | 0,00% | 11,10% | 22,00% | 35,10% | 49,30% | 63,90% | 81,80% |
| БК-СК | -10,00% | 0,00% | 9,80% | 21,60% | 34,30% | 47,50% | 63,60% |
| СК-ТТК | -18,00% | -8,90% | 0,00% | 10,80% | 22,40% | 34,40% | 49,10% |
| ТТК-ЧТК | -26,00% | -17,80% | -9,80% | 0,00% | 10,40% | 21,30% | 34,50% |
| ЧТК-МКАД | -33,00% | -25,60% | -18,30% | -9,50% | 0,00% | 9,80% | 21,80% |
| за МКАД до 10 км | -39,00% | -32,20% | -25,60% | -17,60% | -9,00% | 0,00% | 10,90% |
| за МКАД более 10 км | -45,00% | -38,90% | -32,90% | -25,70% | -17,90% | -9,80% | 0,00% |

**Таблица 27. Значения корректировок на местоположение (для цен и ставок аренды торговых объектов)**

| Объект оценки\Объект аналог | Внутри БК | БК-СК | СК-ТТК | ТТК-ЧТК | ЧТК-МКАД | за МКАД до 10 км | за МКАД более 10 км |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Внутри БК | 0,00% | 9,90% | 20,50% | 33,30% | 44,90% | 58,70% | 78,60% |
| БК-СК | -9,00% | 0,00% | 9,60% | 21,30% | 31,90% | 44,40% | 62,50% |
| СК-ТТК | -17,00% | -8,80% | 0,00% | 10,70% | 20,30% | 31,70% | 48,20% |
| ТТК-ЧТК | -25,00% | -17,60% | -9,60% | 0,00% | 8,70% | 19,00% | 33,90% |
| ЧТК-МКАД | -31,00% | -24,20% | -16,90% | -8,00% | 0,00% | 9,50% | 23,20% |
| за МКАД до 10 км | -37,00% | -30,80% | -24,10% | -16,00% | -8,70% | 0,00% | 12,50% |
| за МКАД более 10 км | -44,00% | -38,50% | -32,50% | -25,30% | -18,80% | -11,10% | 0,00% |

**Таблица 28. Значения корректировок на местоположение (для цен и ставок аренды объектов свободного назначения, ПСН)**

| Объект оценки\Объект аналог | Внутри БК | БК-СК | СК-ТТК | ТТК-ЧТК | ЧТК-МКАД | за МКАД до 10 км | за МКАД более 10 км |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Внутри БК | 0,00% | 9,90% | 20,50% | 31,60% | 44,90% | 58,70% | 75,40% |
| БК-СК | -9,00% | 0,00% | 9,60% | 19,70% | 31,90% | 44,40% | 59,60% |
| СК-ТТК | -17,00% | -8,80% | 0,00% | 9,20% | 20,30% | 31,70% | 45,60% |
| ТТК-ЧТК | -24,00% | -16,50% | -8,40% | 0,00% | 10,10% | 20,60% | 33,30% |
| ЧТК-МКАД | -31,00% | -24,20% | -16,90% | -9,20% | 0,00% | 9,50% | 21,10% |
| за МКАД до 10 км | -37,00% | -30,80% | -24,10% | -17,10% | -8,70% | 0,00% | 10,50% |
| за МКАД более 10 км | -43,00% | -37,40% | -31,30% | -25,00% | -17,40% | -9,50% | 0,00% |

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

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости. Если объекты

[16] https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov, https://disk.yandex.ru/i/LmDOa5QTrvDVnA

недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга, необходимость в корректировке на местоположение не возникает.

Согласно мнениям аналитиков рынка (консультации со специалистами консалтинговых организаций, см. таблицу ниже) в отдельных случаях местоположение можно признать сопоставимым и весьма схожим при удаленности объектов до 3 км. При этом корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах. Подобного рода ситуации возникают в тех случаях, когда объекты недвижимости расположены вблизи границ административных округов или ценовых зон.

**Таблица 29. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости**

| Наименование организации | ФИО агента | Опыт работы | Контактные данные | Предоставленная агентом информация |
|---|---|---|---|---|
| ООО «НЭКСО онлайн» | Пирушин В.А. | более 20 лет | +7 (812) 334-85-06 | Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость |
| Консалтинговое агентство «СИТИ ПРОФИТ» | Щербаков В.В. | более 15 лет | +7 (812) 964-94-99 | Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км |
| Компания NF Group | Шалаева С.В. | более 20 лет | +7 (812) 363-22-22 | Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости |

*Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров*

### Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

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

Корректировка применена на основе данных ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2025 г., издание 8[17]. Зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

**Таблица 30. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды торговой функции), в %**

| Торговое | Зона прямой видимости | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | в транспортной доступности |
|---|---|---|---|---|---|
| Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 0,00% | 17,00% | 28,00% | 38,00% | 47,00% |
| до 5 минут пешком | -15,00% | 0,00% | 9,00% | 18,00% | 26,00% |
| 5-10 минут пешком | -22,00% | -8,00% | 0,00% | 8,00% | 14,00% |
| 10-15 минут пешком | -27,00% | -15,00% | -7,00% | 0,00% | 7,00% |

[17] https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov, https://disk.yandex.ru/i/LmDOa5QTrvDVnA

| Торговое | Зона прямой видимости | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | в транспортной доступности |
|---|---|---|---|---|---|
| в транспортной доступности | -32,00% | -21,00% | -13,00% | -7,00% | 0,00% |

**Таблица 31. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды офисной функции), в %**

| Офисное | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | в транспортной доступности |
|---|---|---|---|---|
| до 5 минут пешком | 0,00% | 11,00% | 21,00% | 29,00% |
| 5-10 минут пешком | -10,00% | 0,00% | 9,00% | 17,00% |
| 10-15 минут пешком | -17,00% | -8,00% | 0,00% | 7,00% |
| в транспортной доступности | -23,00% | -14,00% | -7,00% | 0,00% |

**Таблица 32. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды ПСН), в %**

| ОО/ОА | зона прямой видимости (менее 100 м) | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | в транспортной доступности |
|---|---|---|---|---|---|
| зона прямой видимости (менее 100 м) | 0,00% | 24,00% | 40,00% | 57,00% | 66,00% |
| до 5 минут пешком | -19,00% | 0,00% | 13,00% | 27,00% | 34,00% |
| 5-10 минут пешком | -29,00% | -12,00% | 0,00% | 12,00% | 19,00% |
| 10-15 минут пешком | -36,00% | -21,00% | -11,00% | 0,00% | 6,00% |
| в транспортной доступности | -40,00% | -25,00% | -16,00% | -6,00% | 0,00% |

## Расположение выхода на красную линию

Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Корректировка применена на основе данных ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2025 г., издание 8[18]. Зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

**Таблица 33. Значение корректировки на красную линию для офисных, торговых и свободного назначения объектов**

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии крупной магистральной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально | 1,25 | 1,14 | 1,36 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первой линии некрупной второстепенной улицы к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутриквартально | 1,08 | 1,05 | 1,11 |

[18] https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov, https://disk.yandex.ru/i/LmDOa5QTrvDVnA

Необходимо отметить, что классификация улиц и дорог согласно СП42.13330.2011 достаточно обширная[19]. Для введения корректировки на значимость красной линии в рамках города Оценщик укрупнил приведенные в СП42.13330.2011 классификации дорог и улиц:

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

К магистральным улицам[20] относится вид улиц, которые связывают между собой районы и социально-значимые объекты города, обеспечивают подъезд к внешнегородским автомобильным дорогам. Ниже приведены характеристики магистральной улицы общегородского значения[21]:

**Таблица 34. Характеристики магистральной улицы**

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

К второстепенным улицам можно отнести все менее значимые улицы в сравнении с магистральной улицей. К внутриквартальным/дворовым проездам относятся все проезды внутри квартальной застройки.

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

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов и рассчитаны значения корректировок.

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

20https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

21https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0

**Таблица 35. Корректировка на местоположение относительно красной линии**

| Объект оценки | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | Первая линия магистральной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Первая линия магистральной улицы | 0,0% | 15,7% | 25,0% |
| Первая линия второстепенной улицы | -13,6% | 0,0% | 8,0% |
| Внутриквартально/вход со двора | -20,0% | -7,4% | 0,0% |

### *Площадь объекта*

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

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от от 01.01.2025 г., издание 8.

**Таблица 36. Корректировка на площадь для цен продаж офисных объектов**

| Площадь, кв.м | Объект-аналог | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | <50 | 50-100 | 100-300 | 300-1000 | 1000-3000 | 3000-10 000 | более 10000 |
| <50 | 0,00% | 11,00% | 27,00% | 43,00% | 61,00% | 79,00% | 100,00% |
| 50-100 | -10,00% | 0,00% | 14,00% | 29,00% | 44,00% | 62,00% | 78,00% |
| 100-300 | -21,00% | -12,00% | 0,00% | 13,00% | 27,00% | 42,00% | 56,00% |
| 300-1000 | -30,00% | -22,00% | -12,00% | 0,00% | 12,00% | 25,00% | 38,00% |
| 1000-3000 | -38,00% | -31,00% | -21,00% | -11,00% | 0,00% | 12,00% | 23,00% |
| 3000-10 000 | -44,00% | -38,00% | -29,00% | -20,00% | -11,00% | 0,00% | 10,00% |
| более 10000 | -50,00% | -44,00% | -36,00% | -28,00% | -19,00% | -9,00% | 0,00% |

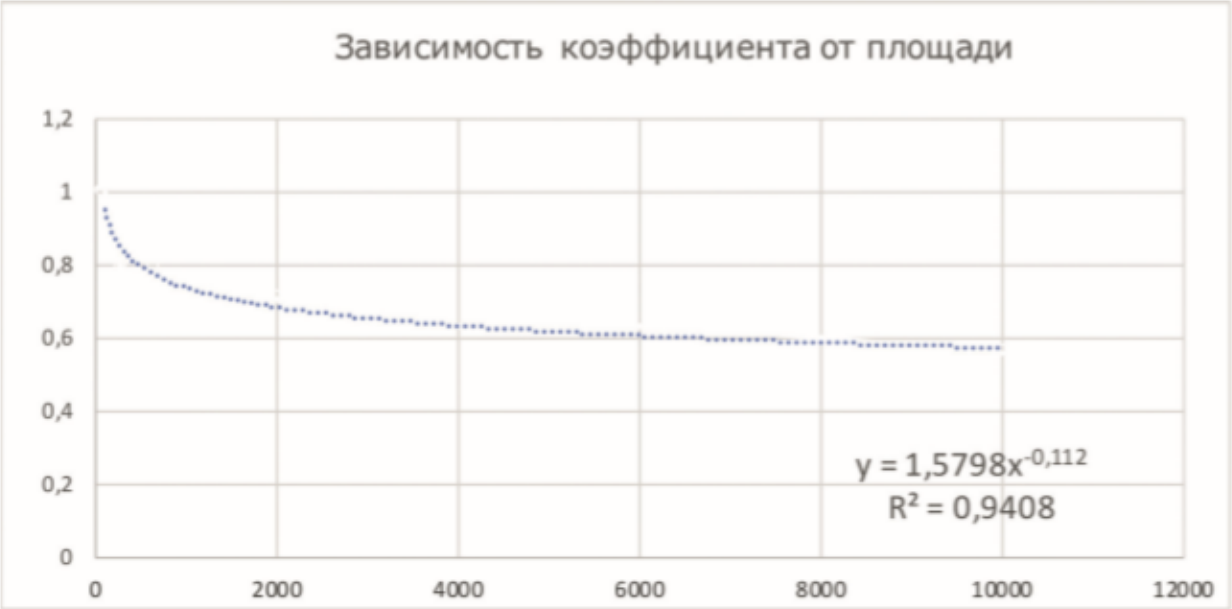



**Рисунок 22. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)**

**Таблица 37. Корректировка на площадь для цен продаж торговых объектов**

| Площадь, кв.м | Объект-аналог | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | <50 | 50-100 | 100-300 | 300-1000 | 1000-3000 | 3000-10 000 | более 10000 |
| <50 | 0,00% | 11,00% | 28,00% | 43,00% | 61,00% | 79,00% | 100,00% |
| 50-100 | -10,00% | 0,00% | 15,00% | 29,00% | 44,00% | 60,00% | 78,00% |
| 100-300 | -22,00% | -13,00% | 0,00% | 12,00% | 25,00% | 39,00% | 55,00% |
| 300-1000 | -30,00% | -22,00% | -11,00% | 0,00% | 12,00% | 24,00% | 38,00% |
| 1000-3000 | -38,00% | -31,00% | -20,00% | -10,00% | 0,00% | 11,00% | 23,00% |
| 3000-10 000 | -44,00% | -38,00% | -28,00% | -20,00% | -10,00% | 0,00% | 10,00% |
| более 10000 | -50,00% | -44,00% | -35,00% | -28,00% | -19,00% | -10,00% | 0,00% |

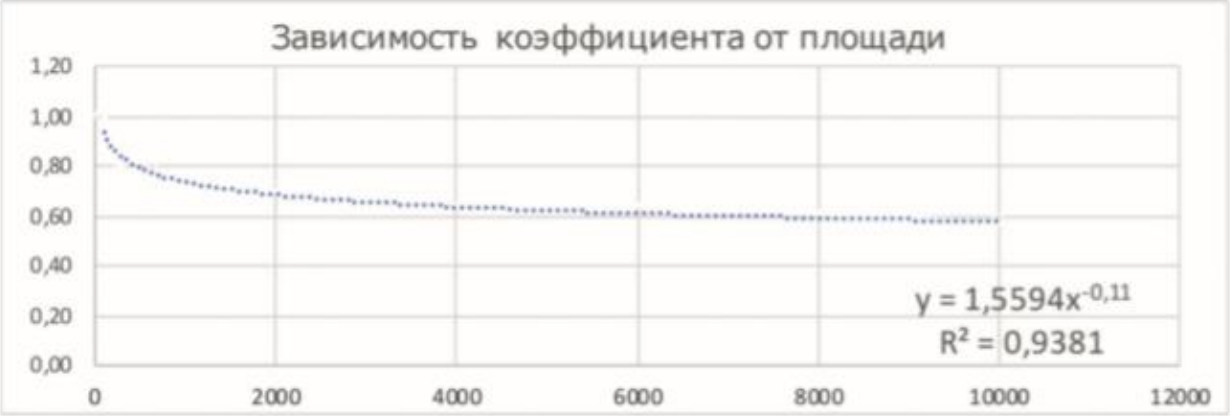



**Рисунок 23. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)**

**Таблица 38. Корректировка на площадь для цен продаж ПСН**

| Площадь, кв.м | Объект-аналог | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | <50 | 50-100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-5000 | Более 5000 |
| <50 | 0,00% | 11,00% | 27,00% | 41,00% | 56,00% | 72,00% | 89,00% | 104,00% |
| 50-100 | -10,00% | 0,00% | 13,00% | 27,00% | 40,00% | 56,00% | 70,00% | 85,00% |
| 100-300 | -21,00% | -12,00% | 0,00% | 12,00% | 24,00% | 38,00% | 50,00% | 64,00% |
| 300-500 | -29,00% | -21,00% | -11,00% | 0,00% | 11,00% | 23,00% | 34,00% | 46,00% |
| 500-1000 | -36,00% | -29,00% | -20,00% | -10,00% | 0,00% | 11,00% | 21,00% | 32,00% |
| 1000-2000 | -42,00% | -36,00% | -28,00% | -19,00% | -10,00% | 0,00% | 9,00% | 19,00% |
| 2000-5000 | -47,00% | -41,00% | -34,00% | -26,00% | -17,00% | -8,00% | 0,00% | 9,00% |
| более 5000 | -51,00% | -46,00% | -39,00% | -32,00% | -24,00% | -16,00% | -8,00% | 0,00% |

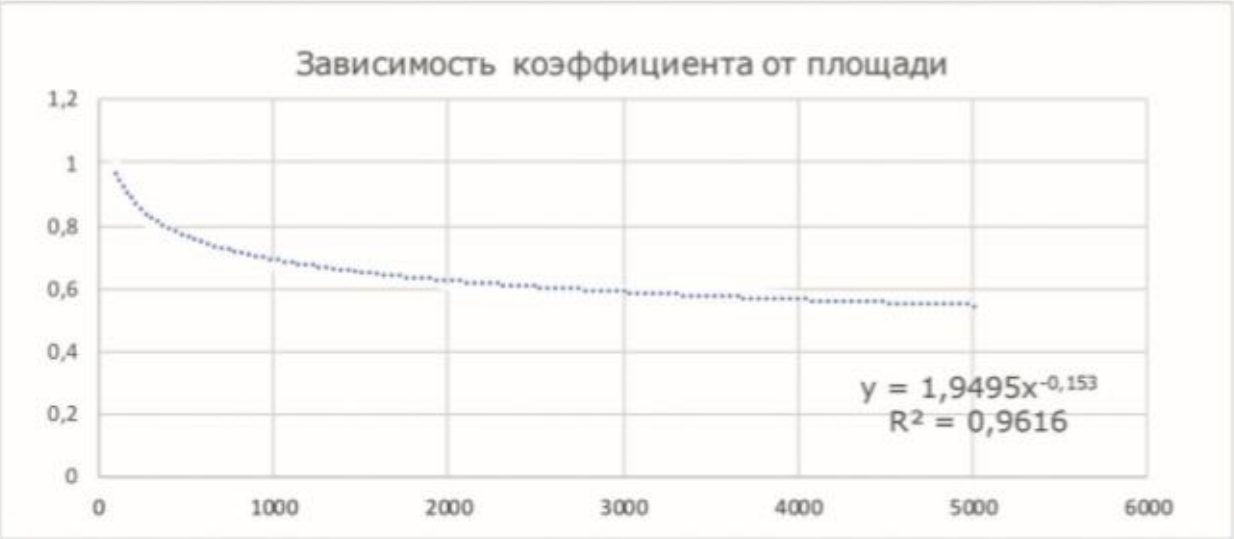
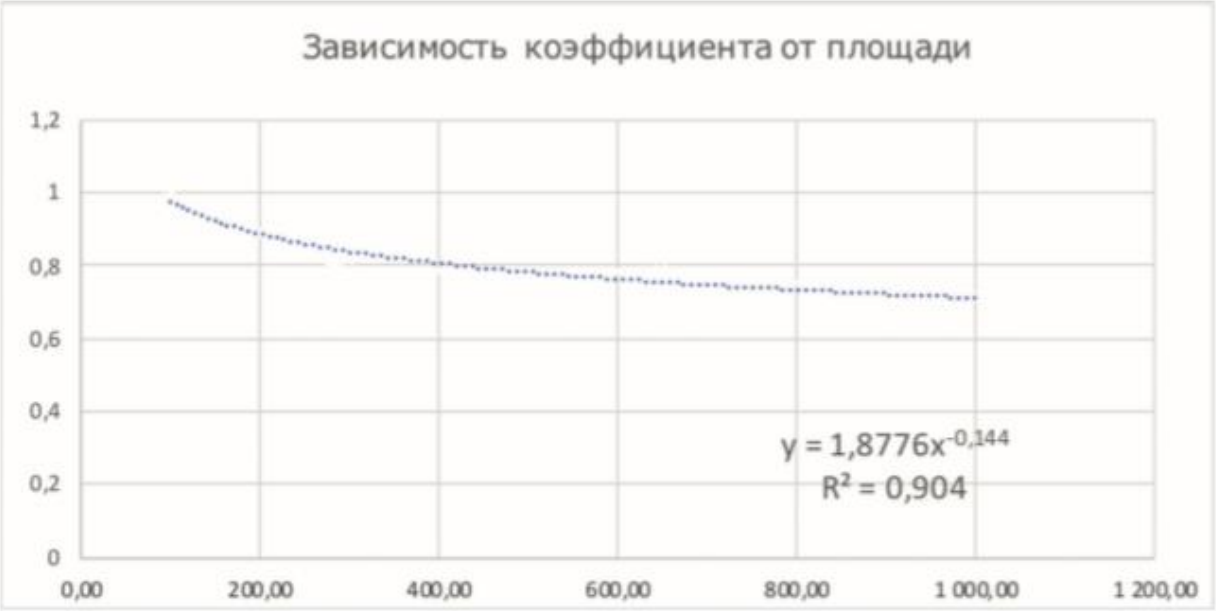



**Рисунок 24. Эмпирическая зависимость корректировки для цен продаж относительно площади (кв.м)**

**Таблица 39. Корректировка на площадь для арендной ставки офисных объектов**

| Площадь, кв.м | Объект-аналог | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | <50 | 50-100 | 100-300 | 300-1000 | Более 1000 |
| <50 | 0,00% | 11,00% | 28,00% | 43,00% | 43,00% |
| 50-100 | -10,00% | 0,00% | 15,00% | 29,00% | 44,00% |
| 100-300 | -22,00% | -13,00% | 0,00% | 12,00% | 25,00% |
| 300-1000 | -30,00% | -22,00% | -11,00% | 0,00% | 12,00% |
| Более 1000 | -30,00% | -22,00% | -11,00% | -22,00% | 0,00% |

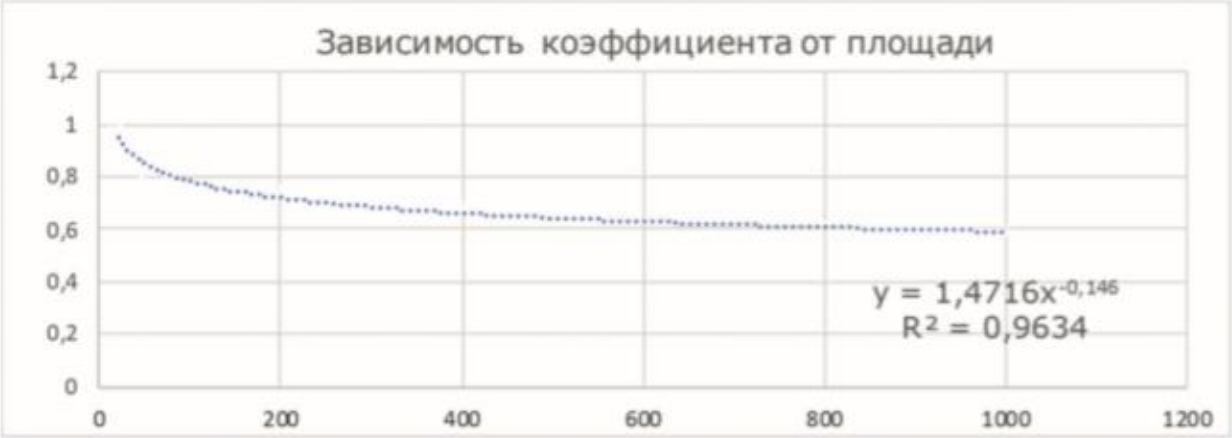



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

**Рисунок 25. Эмпирическая зависимость корректировки для арендных ставок относительно площади (кв.м)**

**Таблица 40. Корректировка на площадь арендной ставки торговых объектов**

| Площадь, кв.м | Объект-аналог | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | <20 | 20-50 | 50-100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 | более 1000 |
| <20 | 0,00% | 13,00% | 27,00% | 42,00% | 57,00% | 73,00% | 87,00% |
| 20-50 | -12,00% | 0,00% | 12,00% | 25,00% | 39,00% | 53,00% | 65,00% |
| 50-100 | -21,00% | -11,00% | 0,00% | 12,00% | 24,00% | 37,00% | 48,00% |
| 100-300 | -29,00% | -20,00% | -11,00% | 0,00% | 11,00% | 22,00% | 32,00% |
| 300-500 | -36,00% | -28,00% | -20,00% | -10,00% | 0,00% | 10,00% | 19,00% |
| 500-1000 | -42,00% | -35,00% | -27,00% | -18,00% | -9,00% | 0,00% | 8,00% |
| более 1000 | -47,00% | -40,00% | -32,00% | -24,00% | -16,00% | -7,00% | 0,00% |

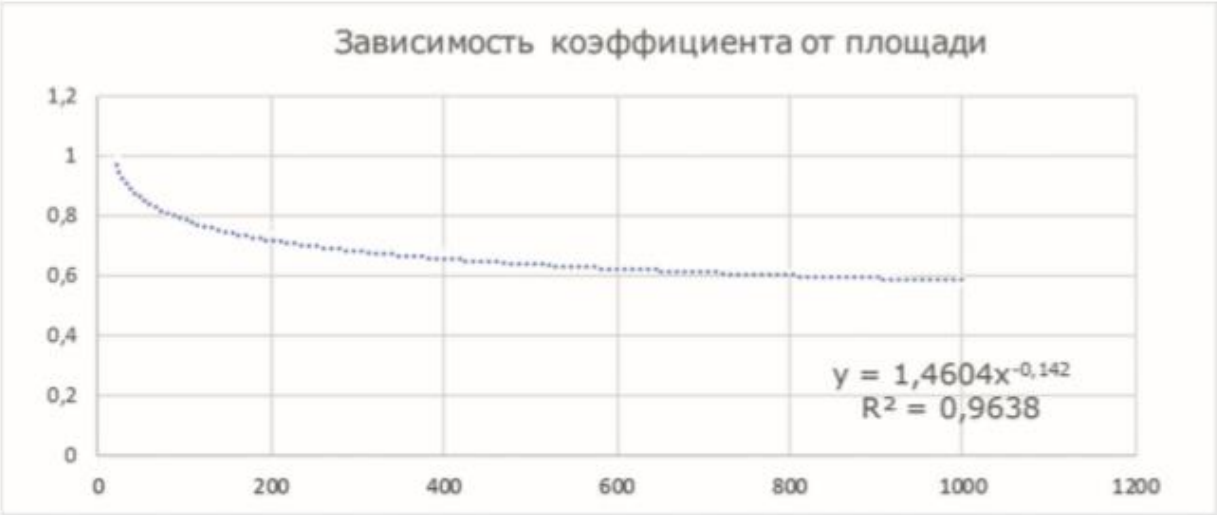



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

**Рисунок 26. Эмпирическая зависимость корректировки для арендных ставок относительно площади (кв.м)**

**Таблица 41. Корректировка на площадь для арендной ставки ПСН**

| Площадь, кв.м | Объект-аналог | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | <20 | 20-50 | 50-100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 | более 1000 |
| <20 | 0,00% | 13,00% | 25,00% | 39,00% | 55,00% | 70,00% | 85,00% |
| 20-50 | -12,00% | 0,00% | 11,00% | 23,00% | 37,00% | 50,00% | 64,00% |
| 50-100 | -20,00% | -10,00% | 0,00% | 11,00% | 23,00% | 36,00% | 48,00% |
| 100-300 | -28,00% | -19,00% | -10,00% | 0,00% | 11,00% | 22,00% | 33,00% |
| 300-500 | -35,00% | -27,00% | -19,00% | -10,00% | 0,00% | 10,00% | 20,00% |
| 500-1000 | -41,00% | -34,00% | -26,00% | -18,00% | -9,00% | 0,00% | 9,00% |
| более 1000 | -46,00% | -39,00% | -32,00% | -25,00% | -17,00% | -8,00% | 0,00% |




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

**Рисунок 27. Эмпирическая зависимость корректировки для арендных ставок относительно площади (кв.м)**

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

### *Этаж расположения*

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Расчет корректировки проводился по данным https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda, которые приведены ниже. В связи с отсутствие разделения корректировки между цоколем и подвальным помещением для арендной ставки принималось значение по нижней границе для подвала и по среднему значению для цоколя.

**Таблица 42. Значения коэффициентов для расчета корректировки на этаж для цен продаж офисно-торговой недвижимости**

| Этаж/Функция | офисная | торговая | ПСН[22] |
|---|---|---|---|
| подвал | 0,87 | 0,75 | 0,81 |
| цоколь | 0,97 | 0,90 | 0,94 |
| 1 этаж | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

[22] Как среднее значение между торговой и офисной функциями

| Этаж/Функция | офисная | торговая | ПСН[22] |
|---|---|---|---|
| 2 этаж | 1,03 | 0,95 | 0,99 |
| 3 этаж и выше | 0,98 | 0,89 | 0,94 |

**Таблица 43. Значения коэффициентов для расчета корректировки на этаж для арендных ставок офисно-торговой недвижимости**

| Этаж/Функция | офисная | торговая | ПСН[23] |
|---|---|---|---|
| подвал | 0,88 | 0,78 | 0,83 |
| цоколь | 0,92 | 0,82 | 0,87 |
| 1 этаж | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2 этаж | 1,03 | 0,95 | 0,99 |
| 3 этаж и выше | 0,98 | 0,89 | 0,94 |

### *Наличие отдельного входа*

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором для коммерческих помещений.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г., а также «Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г., которые приведены ниже.

**Таблица 44. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен продаж офисной недвижимости**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 1,00 | 1,136 |
| Вход из общего коридора | 0,88 | 1,00 |

**Таблица 45. Корректировка на наличие отдельного входа для цен продаж офисной недвижимости**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 0,00% | 13,6% |
| Вход из общего коридора | -12,00% | 0,00% |

**Таблица 46. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для цен продаж торговой недвижимости**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 1,00 | 1,111 |
| Вход из общего коридора | 0,90 | 1,00 |

**Таблица 47. Корректировка на наличие отдельного входа для цен продаж торговой недвижимости**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 0,00% | 11,1% |
| Вход из общего коридора | -10,00% | 0,00% |

[23] Как среднее значение между торговой и офисной функциями

**Таблица 48. Корректировка на наличие отдельного входа для цен продаж ПСН-недвижимости[24]**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 0% | 12,4% |
| Вход из общего коридора | -11,0% | 0% |

**Таблица 49. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для арендных ставок офисной недвижимости**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 1,00 | 1,136 |
| Вход из общего коридора | 0,88 | 1,00 |

**Таблица 50. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок офисной недвижимости**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 0,00% | 13,60% |
| Вход из общего коридора | -12,00% | 0,00% |

**Таблица 51. Корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа для арендных ставок торговой недвижимости**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 1,00 | 1,031 |
| Вход из общего коридора | 0,97 | 1,00 |

**Таблица 52. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок торговой недвижимости**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 0,00% | 3,10% |
| Вход из общего коридора | -3,00% | 0,00% |

**Таблица 53. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок ПСН-недвижимости[25]**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Отдельный вход | Вход из общего коридора |
| Отдельный вход | 0,00% | 8,10% |
| Вход из общего коридора | -7,50% | 0,00% |

24 Среднее между торговыми и офисными объектами

25 Среднее между торговыми и офисными объектами

### *Наличие и размер окон*[26]

Важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является наличие окон, в частности, витрин для торговых объектов.

Для расчета корректировки использованы данные Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года), анализ Оценщика, которые приведены далее:

**Таблица 54. Значение корректировки на наличие окон и их размер**

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

### *Тип объекта*

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

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г. и по данным Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г., которые приведены ниже.

**Таблица 55. Корректирующие коэффициенты на тип объекта**

| Наименование коэффициента | Офисное | Торговое | Свободного назначения |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92 | 0,87 | 0,90 |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,98 | 0,89 | 0,94 |

**Таблица 56. Значение корректировки на тип объекта для цен продаж офисной недвижимости, %**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Встроенное помещение | Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) |
| Встроенное помещение | 0,00% | -8,00% |

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

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Встроенное помещение | Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) |
| Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) | 8,70% | 0,00% |

**Таблица 57. Значение корректировки на тип объекта для цен продаж торговой недвижимости, %**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Встроенное помещение | Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) |
| Встроенное помещение | 0,00% | -13,00% |
| Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) | 14,90% | 0,00% |

**Таблица 58. Значение корректировки на тип объекта для цен продаж объектов свободного назначения[27], %**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Встроенное помещение | Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) |
| Встроенное помещение | 0,00% | -10,50% |
| Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) | 11,70% | 0,00% |

**Таблица 59. Значение корректировки на тип объекта для арендных ставок офисного назначения, %**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Встроенное помещение | Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) |
| Встроенное помещение | 0,00% | -2,00% |
| Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) | 2,00% | 0,00% |

**Таблица 60. Значение корректировки на тип объекта для арендных ставок торгового назначения, %**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Встроенное помещение | Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) |
| Встроенное помещение | 0,00% | -11,00% |
| Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) | 12,40% | 0,00% |

[27] Среднее значение между офисными и торговыми объектами

**Таблица 61. Значение корректировки на тип объекта для арендных ставок объектов свободного назначения[28], %**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Встроенное помещение | Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) |
| Встроенное помещение | 0,00% | -6,50% |
| Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) | 7,00% | 0,00% |

### *Наличие (тип) парковки*

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

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка[29].

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

Справочник включает следующие типы парковки:

- Организованная – специально выделенная территория с соответствующей разметкой и правилами парковки, в том числе включает в себя подземную парковку;
- Стихийная – не подразумевает под собой выделенную территорию для парковки, остановка/стоянка транспортных средств осуществляется «стихийно», на не предназначенных для этого свободных участках;
- Без парковки – не подразумевает под собой какого-либо участка для парковки (остановки/стоянки).

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки для цен и арендных ставок офисных и торговых объектов определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г. и по данным Справочника оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г., которые приведены ниже.

**Таблица 62. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки для цен продажи офисной недвижимости**

| | Офисное | Торговое | Свободного назначения[30] |
|---|---|---|---|
| организованная | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| стихийная | 0,88 | 0,92 | 0,90 |

[28] Среднее значение между офисными и торговыми объектами

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

[30] Среднее между торговыми и офисными объектами

| | Офисное | Торговое | Свободного назначения[30] |
|---|---|---|---|
| без парковки | 0,81 | 0,88 | 0,85 |

**Таблица 63. Корректировка на тип парковки для цен продажи офисной недвижимости**

| Объект нежилого фонда | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | организованная | стихийная | без парковки |
| организованная | 0,00% | 13,60% | 23,00% |
| стихийная | -12,00% | 0,00% | 9,00% |
| без парковки | -19,00% | -8,00% | 0,00% |

**Таблица 64. Корректировка на тип парковки для цен продажи торговой недвижимости**

| Объект нежилого фонда | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | организованная | стихийная | без парковки |
| организованная | 0,00% | 8,70% | 13,60% |
| стихийная | -8,00% | 0,00% | 4,50% |
| без парковки | -12,00% | -4,30% | 0,00% |

**Таблица 65. Корректировка на тип парковки для цен продажи ПСН-недвижимости[31]**

| Объект нежилого фонда | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | организованная | стихийная | без парковки |
| организованная | 0,00% | 11,10% | 18,30% |
| стихийная | -10,00% | 0,00% | 6,50% |
| без парковки | -15,50% | -6,10% | 0,00% |

**Таблица 66. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки для арендных ставок торговой недвижимости**

| Арендные ставки офисных объектов | Офисное | Торговое | Свободного назначения |
|---|---|---|---|
| организованная | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| стихийная | 0,94 | 0,96 | 0,95 |
| без парковки | 0,84 | 0,92 | 0,88 |

**Таблица 67. Корректировка на тип парковки для арендных ставок торговой недвижимости**

| Объект нежилого фонда | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | организованная | стихийная | без парковки |
| организованная | 0,00% | 4,20% | 8,70% |
| стихийная | -4,00% | 0,00% | 4,30% |
| без парковки | -8,00% | -4,20% | 0,00% |

31 Среднее между торговыми и офисными объектами

**Таблица 68. Корректировка на тип парковки для арендных ставок офисной недвижимости**

| Объект нежилого фонда | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | организованная | стихийная | без парковки |
| организованная | 0,00% | 6,40% | 19,00% |
| стихийная | -6,00% | 0,00% | 11,90% |
| без парковки | -16,00% | -10,60% | 0,00% |

**Таблица 69. Корректировка на тип парковки для арендных ставок ПСН-недвижимости[32]**

| Объект оценки | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | организованная | стихийная | без парковки |
| организованная | 0,00% | 5,30% | 13,60% |
| стихийная | -5,00% | 0,00% | 8,00% |
| без парковки | -12,00% | -7,40% | 0,00% |

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

### *Физическое состояние здания*

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

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

**Таблица 70. Описание физического состояния**

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

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

Для расчета корректировки использованы данные ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на

32 Среднее между торговыми и офисными объектами

территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2025 г., издание 8, которые приведены далее:

**Таблица 71. Корректировка на состояние здания**

| Наименование коэффициента | Среднее |
|---|---|
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,12 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке торгового назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,15 |
| 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) | 1,15 |

### *Наличие санузла*

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются выше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений.

По данным интервьюирования представителей консалтинговых организаций (Пирушин В.А., Генеральный директор ООО «НЭКСО онлайн», тел. +7(812) 334 -85 -06, опыт работы на рынке – более 20 лет; Щербаков В.В., Коммерческий директор Консалтинговое агентство «СИТИ ПРОФИТ», отел. +7 (812) 964-94-99, опыт работы на рынке – более 15 лет; Шалаева С.В., MRICS с 2007 г, (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors, Великобритания), руководитель отдела оценки компании NF Group, опыт работы более 20 лет, тел. 8 (812)363-22-22) скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

**Таблица 72. Корректировка на наличие санузла**

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

*Источник: данные АН*

### *Тип площади*

Как показал анализ данных, размещенных в открытых источниках, арендная плата за вспомогательные помещения ниже, чем за основные. Вместе с тем, плата за места под вендинговые аппараты значительно выше платы за основные помещения.

Корректирующие коэффициенты, отражающие отношение удельных арендных ставок и стоимости за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024г. К вспомогательным помещениям обычно относят венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др. Корректировки вводятся, если рыночные данные указаны только за основные площади.

**Таблица 73. Корректирующие коэффициенты на тип помещения**

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,54 | 1,75 | 3,33 |
| Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,44 | 1,6 | 3,27 |
| Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади | 0,83 | 0,75 | 0,91 |
| Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади | 0,62 | 0,45 | 0,8 |

**Таблица 74. Значение корректировки на тип площади**

| Объект оценки | Объект аналог | |
|---|---|---|
| | Вспомогательное назначение | Основное назначение |
| Вспомогательное назначение | 0,00% | -38,00% |
| Основное назначение | 61,30% | 0,00% |

### *Высота потолков*

Корректировка на высоту потолков в помещении введена по данным Модели определения величины арендной платы и стоимости за объекты нежилого фонда (встроенных помещений), разработанной ГУП «ГУИОН» для Санкт-Петербурга (применима также для Москвы в связи с отсутствием отдельной корректировки для Московского региона в связи с сопоставимым уровнем социально-экономического развития и ситуацией на рынке коммерческой недвижимости[33]).

**Таблица 75. Корректирующие коэффициенты для цен продажи[34]**

| | торговая | офисная | ПСН[35] |
|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,68 | 0,65 | 0,67 |
| от 2 до 2,5 м включительно | 0,90 | 0,86 | 0,88 |
| от 2,5 до 3 м включительно | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| больше 3 м | 1,04 | 1,04 | 1,04 |

**Таблица 76. Значение корректировки на высоту потолков для цен продажи, торговая функция**

| | меньше или равно 2 м | от 2 до 2,5 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | больше 3 м |
|---|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,00% | -24,40% | -32,00% | -34,60% |
| от 2 до 2,5 м включительно | 32,40% | 0,00% | -10,00% | -13,50% |
| от 2,5 до 3 м включительно | 47,10% | 11,10% | 0,00% | -3,80% |
| больше 3 м | 52,90% | 15,60% | 4,00% | 0,00% |

**Таблица 77. Значение корректировки на высоту потолков для цен продажи, офисная функция**

| | меньше или равно 2 м | от 2 до 2,5 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | больше 3 м |
|---|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,00% | -24,40% | -35,00% | -37,50% |
| от 2 до 2,5 м включительно | 32,30% | 0,00% | -14,00% | -17,30% |

[33] В соответствии с пунктом 11 «б» ФСО 7

[34] https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1276/Model_stoimosti_3_kv_2024.pdf

[35] Как среднее между торговой и офисной функцией

| | меньше или равно 2 м | от 2 до 2,5 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | больше 3 м |
|---|---|---|---|---|
| от 2,5 до 3 м включительно | 53,80% | 16,30% | 0,00% | -3,80% |
| больше 3 м | 60,00% | 20,90% | 4,00% | 0,00% |

**Таблица 78. Значение корректировки на высоту потолков для цен продажи, ПСН**

| | меньше или равно 2 м | от 2 до 2,5 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | больше 3 м |
|---|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,00% | -24,40% | -33,50% | -36,10% |
| от 2 до 2,5 м включительно | 32,30% | 0,00% | -12,00% | -15,40% |
| от 2,5 до 3 м включительно | 50,40% | 13,60% | 0,00% | -3,80% |
| больше 3 м | 56,40% | 18,20% | 4,00% | 0,00% |

**Таблица 79. Корректирующие коэффициенты для арендных ставок[36]**

| | торговая | офисная | ПСН[37] |
|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,67 | 0,67 | 0,67 |
| от 2 до 2,5 м включительно | 0,89 | 0,88 | 0,89 |
| от 2,5 до 3 м включительно | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| больше 3 м | 1,04 | 1,04 | 1,04 |

**Таблица 80. Значение корректировки на высоту потолков для арендных ставок, торговая функция**

| | меньше или равно 2 м | от 2 до 2,5 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | больше 3 м |
|---|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,00% | -23,90% | -33,00% | -35,60% |
| от 2 до 2,5 м включительно | 31,30% | 0,00% | -12,00% | -15,40% |
| от 2,5 до 3 м включительно | 49,30% | 13,60% | 0,00% | -3,80% |
| больше 3 м | 55,20% | 18,20% | 4,00% | 0,00% |

**Таблица 81. Значение корректировки на высоту потолков для арендных ставок, офисная функция**

| | меньше или равно 2 м | от 2 до 2,5 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | больше 3 м |
|---|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,00% | -24,70% | -33,00% | -35,60% |
| от 2 до 2,5 м включительно | 32,80% | 0,00% | -11,00% | -14,40% |
| от 2,5 до 3 м включительно | 49,30% | 12,40% | 0,00% | -3,80% |
| больше 3 м | 55,20% | 16,90% | 4,00% | 0,00% |

**Таблица 82. Значение корректировки на высоту потолков для арендных ставок, ПСН**

| | меньше или равно 2 м | от 2 до 2,5 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | больше 3 м |
|---|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,00% | -23,90% | -33,00% | -35,60% |
| от 2 до 2,5 м включительно | 31,30% | 0,00% | -12,00% | -15,40% |
| от 2,5 до 3 м включительно | 49,30% | 13,60% | 0,00% | -3,80% |
| больше 3 м | 55,20% | 18,20% | 4,00% | 0,00% |

### *Состояние внутренней отделки объекта*

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

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже

[36] https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1272/Model_arenda_3_kv_2024.pdf

[37] Как среднее между торговой и офисной функцией

не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

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

**Таблица 83. Краткие характеристики видов ремонтных работ**

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

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

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

**Таблица 84. Данные о стоимости строительных материалов**

| Тип состояния внутренней отделки | Источник | Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС | Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС |
|---|---|---|---|
| Капитальный ремонт | http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 7 500 | 8 350 |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm | 8 000 | |
| | https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/ | 9 000 | |

| Тип состояния внутренней отделки | Источник | Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС | Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС |
|---|---|---|---|
| | https://www.or-stroy.ru/remont-ofisov/kapitalnyj-remont-ofisov/ | 8 900 | |
| Косметический ремонт | https://remontkvartir-msk.ru/ | 3 000 | 3 060 |
| | https://www.or-stroy.ru/#mod-129 | 2 700 | |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm | 4 300 | |
| | http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 2 300 | |
| | https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/ | 3 000 | |
| Стандартный ремонт (хорошее состояние) | https://www.or-stroy.ru/#mod-129 | 5 500 | 6 375 |
| | http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 4 500 | |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm | 5 500 | |
| | https://remontkvartir-msk.ru/ | 10 000 | |
| Улучшенная отделка (евроремонт) | https://remontkvartir-msk.ru/ | 15 000 | 14 725 |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html | 17 000 | |
| | http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 10 900 | |
| | https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/ | 16 000 | |

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

**Таблица 85. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки**

| Тип состояния внутренней отделки | Источник | Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС | Средняя стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС | Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС | Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС |
|---|---|---|---|---|---|
| Капитальный ремонт | http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 7 500 | 8 350 | 8 350 | 16 700 |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm | 8 000 | | | |
| | https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/ | 9 000 | | | |
| | https://www.or-stroy.ru/remont-ofisov/kapitalnyj-remont-ofisov/ | 8 900 | | | |
| Косметический ремонт | https://remontkvartir-msk.ru/ | 3 000 | 3 060 | 3 060 | 6 120 |
| | https://www.or-stroy.ru/#mod-129 | 2 700 | | | |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm | 4 300 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 2 300 | | | |
| | https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/ | 3 000 | | | |
| Стандартный ремонт (хорошее состояние) | https://www.or-stroy.ru/#mod-129 | 5 500 | 6 375 | 6 375 | 12 750 |
| | http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 4 500 | | | |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.htm | 5 500 | | | |
| | https://remontkvartir-msk.ru/ | 10 000 | | | |
| Улучшенная отделка (евроремонт) | https://remontkvartir-msk.ru/ | 15 000 | 14 725 | 14 725 | 29 450 |
| | https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html | 17 000 | | | |
| | http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php | 10 900 | | | |
| | https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/ | 16 000 | | | |

*Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика*

**Таблица 86. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м**

| Корректировка | Улучшенная отделка (Люкс) | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Без отделки |
|---|---|---|---|---|---|
| Улучшенная отделка (Люкс) | 0 | 16 700 | 22 820 | 33 400 | 29 450 |
| Стандартная отделка | -16 700 | 0 | 6 120 | 16 700 | 12 750 |
| Требуется косметический ремонт | -22 820 | -6 120 | 0 | 10 580 | 6 630 |
| Требуется капитальный ремонт | -33 400 | -16 700 | -10 580 | 0 | -3 950 |
| Без отделки | -29 450 | -12 750 | -6 630 | 3 950 | 0 |

*Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика*

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$Пco = CO * K,$$

где:

Пco – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

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

K – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 21% [38], как безрисковой ставки доходности.

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

Ксост = СО.О. - СО.А.,

где:

Ксост – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

СО.О. – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

СО.А. – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

**Таблица 87. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м в год**

| Объект оценки (по вертикали) / Объект-аналог (по горизонтали) | Улучшенная отделка (Люкс) | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Без отделки |
|---|---|---|---|---|---|
| Улучшенная отделка (Люкс) | 0 | 3 507 | 4 792 | 7 014 | 6 185 |
| Стандартная отделка | -3 507 | 0 | 1 285 | 3 507 | 2 678 |
| Требуется косметический ремонт | -4 792 | -1 285 | 0 | 2 222 | 1 392 |
| Требуется капитальный ремонт | -7 014 | -3 507 | -2 222 | 0 | -830 |
| Без отделки | -6 185 | -2 678 | -1 392 | 830 | 0 |

### *Состав расходов*

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34, май 2024 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

**Таблица 88. Размер эксплуатационных и операционных расходов**

| Назначение \ Класс | A | B | C |
|---|---|---|---|
| Офисные помещения: | | | |
| Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год | 10 778 | 8 029 | 5 694 |
| Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год | 7 191 | 5 692 | 3 642 |
| Торговые помещения: | | | |
| Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год | 11 644 | 9 659 | 7 248 |

[38] Источник: http://www.cbr.ru

| Назначение \ Класс | A | B | C |
|---|---|---|---|
| Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год | 8 188 | 6318 | 5 031 |

Приведенные выше в таблице данные по операционным и эксплуатационным расходам включают в себя коммунальные платежи. Учет коммунальных платежей проведен на основе процентных соотношений, приведенных в Справочнике оценщика 2024 "Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора" под редакцией Л.А. Лейфера.

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 27% и 25% и 22% от операционных расходов для офисных, торговых помещений и ПСН по данным Сборника корректировок АБН от 01.01.2025. С учетом данной информации были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

**Таблица 89. Размер расходов для помещений различного назначения[39]**

| № п/п | Наименование показателя | ПСН | офисные помещения | торговые помещения | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год | 6 471 | 5 694 | 7 248 | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34, май 2024 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" |
| 1.1 | ЭР с НДС, руб. за 1 кв. м в год | 4 337 | 3 642 | 5 031 | |
| 2 | ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год | 5 393 | 4 745 | 6 040 | п.1/1,2 |
| 3 | КР, % от ОР | 28,00% | 27,00% | 23,00% | Сборник корректировок АБН от 01.01.2025 |
| 4 | КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год | 1812 | 1537 | 1667 | п.1*п.3 |
| 5 | Нетипичные расходы (НР), в т.ч. | | | | |
| 6 | Уборка общих площадей | 20,46% | 19,87% | 21,05% | Справочник оценщика 2024 "Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора" под редакцией Л.А. Лейфера |
| 7 | Услуги ресепшн | 16,78% | 16,03% | 17,54% | |
| 8 | НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС от ЭР | 1 615 | 1 307 | 1 942 | п.1.1*(п.6+п.7) |

[39] Класс С является наиболее близким к офисным, торговым, ПСН и сходным типам отдельных помещений

| № п/п | Наименование показателя | ПСН | офисные помещения | торговые помещения | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|
| 9 | ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 4 337 | 3 642 | 5 031 | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34, май 2024 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" |
| 10 | ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС | 3 614 | 3 035 | 4 193 | п.9/1,2 |
| 11 | ЭР за минусом коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС | 2 104 | 1 754 | 2 803 | (п.9-п.4)/1,2 |
| 12 | ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 4 856 | 4 387 | 5 306 | п.1-п.8 |
| 13 | ОР за минусом нетипичных расходов и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 3 044 | 2 849 | 3 639 | п.12-п.4 |

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

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

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

Также информация по операционным расходам приведена по данным ABN Group: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2025 г., издание 8:

**Таблица 90. Размер операционных расходов (процент от потенциального валового дохода)**

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» | 19,75% | 17,16% | 24,71% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» | 19,20% | 16,52% | 23,15% |

| Наименование | Среднее значение | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» | 20,12% | 17,70% | 24,85% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков | 19,21% | 16,12% | 24,05% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД | 24,55% | 18,26% | 30,85% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД | 23,75% | 15,86% | 30,11% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД | 20,06% | 16,40% | 24,09% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД | 18,85% | 16,10% | 20,97% |

**Таблица 91. Состав операционных расходов**

| Состав операционных расходов | Офисные объекты класса "А" | Офисные объекты класса "В" | Офисные объекты класса "С" | Офисные особняки | Торговая недвижимость | Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Налог на имущество | 10 | 10 | 8 | 10 | 7 | 9 |
| Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи) | 7 | 7 | 8 | 7 | 5 | 8 |
| Расходы на страхование | 4 | 4 | 7 | 8 | 4 | 5 |
| Расходы на управление | 15 | 14 | 14 | 14 | 14 | 10 |
| Коммунальные платежи | 25 | 25 | 27 | 26 | 23 | 28 |
| Эксплуатационные расходы | 18 | 18 | 18 | 17 | 20 | 19 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 9 | 9 | 5 | 6 | 12 | 5 |
| Резерв на замещение | 12 | 13 | 13 | 12 | 15 | 16 |
| Итого | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Доля операционных расходов с учетом коммунальных платежей по отношению к арендной ставке определяется по формуле:

ОРкп = ОРбкп * (1+КПд), где

ОРкп – доля операционных расходов в составе арендной ставки с учетом включенных коммунальных платежей;

ОРбкп – доля операционных расходов в составе арендной ставки без учета коммунальных платежей;

КПд – доля коммунальных платежей в составе операционных расходов.

Тогда доля эксплуатационных расходов в составе арендной ставки составит:

ЭР = ОРкп*ЭРд, где

ЭР – доля эксплуатационных расходов в арендной ставке;

ЭРд – доля эксплуатационных расходов в составе операционных расходов.

Тогда доля коммунальных платежей в составе арендной ставки составит:

КП = ОРкп*КПд, где

ЭР – доля эксплуатационных расходов в арендной ставке;

КПд – доля коммунальных платежей в составе операционных расходов.

В таблице далее приведены величины поправок на эксплуатационные расходы и коммунальные платежи для расчета арендной ставки.

**Таблица 92. Значения поправок на эксплуатационные расходы и коммунальные платежи**

| Наименование коэффициента | Среднее | Доля эксплуатационных расходов в арендной ставке с учетом коммунальных платежей | Доля коммунальных платежей с учетом коммунальных платежей |
|---|---|---|---|
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода) | 19,75% | 4,44% | 6,17% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода) | 19,20% | 4,32% | 6,00% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода) | 20,12% | 4,60% | 6,90% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода) | 19,21% | 4,11% | 6,29% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 24,55% | 6,04% | 6,95% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 23,75% | 5,84% | 6,72% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 20,06% | 4,88% | 4,81% |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 18,85% | 4,58% | 4,58% |

### *Наличие долгосрочных договоров аренды*

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

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных и досрочное прекращение договора аренды затруднено), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных и прекратить действие договора затруднительно). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей рыночной и договорной ставок аренды за период действия договора аренды.

Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты без обременения долгосрочными договорами аренды, либо с возможностью расторжения таких договоров аренды без ущерба для потенциального покупателя.

### *Ставка доходности*

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt на 01.01.2025 г.[40], данных справочников под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости 2024. Торговая недвижимость Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» и «Справочник оценщика недвижимости 2024. Офисная недвижимость Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», данных Справочника ABN Group на 01.01.2025 г. (Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, сборник 7), а также Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34, май 2024 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», табл. 1.9.1.

**Таблица 93. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru. Источник 1**

| Показатель | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|---|---|---|
| Торговые помещения и здания | 9% | 11% | 14% |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 10% | 13% | 17% |
| Объекты свободного назначения[41] | 9,5% | 12% | 15,5% |

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

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

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

Таким образом:

**Таблица 94. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера. Источник 2**

| Объект недвижимости | Значение | Диапазон |
|---|---|---|
| Офисные (высококлассные) | 10,2% | 6,9% - 13,6% |

[40] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

[41] Среднее между торговыми и офисными объектами

| Объект недвижимости | Значение | Диапазон |
|---|---|---|
| Офисные (низкоклассные) | 8,5% | 5,0%-12,1% |
| Торговые (высококлассные) | 9,2% | 5,3%-13,1% |
| Торговые (низкоклассные) | 9,0% | 4,7%-13,2% |
| Объекты свободного назначения | 10,1% | 6,3% - 13,9% |

**Таблица 95. Значение коэффициента капитализации по данным ABN Group. Источник 3 (для объектов, расположенных в пределах МКАД)**

| Показатель | Среднее значение | Минимальное значение | Максимальное значение |
|---|---|---|---|
| Объекты торгового назначения | 10,60 | 9,10 | 12,13 |
| Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения | 11,80 | 10,15 | 13,08 |
| Офисные объекты класса А | 10,13 | 9,05 | 12,42 |
| Офисные объекты класса В | 10,95 | 9,53 | 12,86 |
| Офисные объекты класса С | 12,10 | 10,32 | 15,74 |

**Таблица 96. Значение коэффициента капитализации по данным справочника СРД. Источник 4**

| Наименование | Класс А | | Класс В | | Класс С | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Диапазон | среднее значение | Диапазон | среднее значение | Диапазон | среднее значение |
| Офисные помещения | 6,0-7,4 | 6,7 | 6,1-7,6 | 6,85 | 7,1-8,0 | 7,55 |
| Торговые помещения | 9,8-10,6 | 10,20 | 10,3-10,9 | 10,60 | 10,8-11,2 | 11,00 |

**Таблица 97 Анализ ставок капитализации**

| Объект недвижимости | Значение | Источник | Значение | Источник | Значение | Источник | Значение | Источник | Среднее значение | Источник |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Торговые (высококлассные) | 9,00% | Источник 1 | 9,20% | Источник 2 | 9,10% | Источник 3 | 10,4%[42] | Источник 4 | 9,40% | Расчеты оценщика |
| Офисные (высококлассные) | 10,00% | Источник 1 | 10,20% | Источник 2 | 10,13% | Источник 3 | 6,78%[43] | Источник 4 | 9,30% | Расчеты оценщика |
| Торговые (низкоклассные) | 11,00% | Источник 1 | 9,00% | Источник 2 | 10,60% | Источник 3 | 11,00% | Источник 4 | 10,40% | Расчеты оценщика |
| Офисные (низкоклассные) | 13,00% | Источник 1 | 8,50% | Источник 2 | 12,10% | Источник 3 | 7,55%[44] | Источник 4 | 10,30% | Расчеты оценщика |

[42] Среднее между торговыми объектами класса А, В согласно Источнику 4

[43] Среднее между офисными объектами класса А, В по верхнему диапазону согласно Источнику 4 (принято по верхнему значению с учетом значений ставок капитализации по другим источникам)

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

| Объект недвижимости | Значение | Источник | Значение | Источник | Значение | Источник | Значение | Источник | Среднее значение | Источник |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ПСН | 12,0%[45] | Источник 1 | 10,10% | Источник 2 | 11,80% | Источник 3 | 9,28% | Источник 4 | 10,80% | Расчеты оценщика |

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

### *Уровень недозагрузки*

Ниже приведены интервалы по недозагрузке на основе данных справочников под редакцией Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости 2024. Торговая недвижимость Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» и «Справочник оценщика недвижимости 2024. Офисная недвижимость Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»:

**Таблица 98. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов**

| Наименование коэффициента | Среднее | Интервал | |
|---|---|---|---|
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типы объектов недвижимости | 11,8% | 5,60% | 17,90% |
| Низкоклассные офисы (Офисы класса С) | 14,30% | 7,9% | 20,70% |
| Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 11,1% | 6,30% | 15,90% |
| Высококлассная торговая недвижимость | 13,80% | 6,6% | 21,0% |
| Стритритейл | 10,80% | 4,4% | 17,30% |

### Корректировка на различие в системе налогообложения

На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявления от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

До 2025 года комбинации различных вариантов были достаточно просты – кроме очевидного пересчета цены без НДС в цену с НДС умножением на 1,20, открытым был вопрос - как ведут себя участники рынка, и соответственно, насколько отличаются цены на объекты «с НДС» / «без НДС» и «НДС не облагается». Так в статье Баринова Н.П. «О реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на столичных рынках коммерческой недвижимости»46 приводится анализ данных и результат опроса специалистов, который позволяет сделать вывод о том, что влияние системы налогообложения на цену предложения (с НДС, УСН) существенно меньше номинального значения действующей на тот момент ставки НДС 20%. В выводах статьи говорится, что диапазон поправки к цене «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС», по разным источникам, составляет 7,5-14%, и рекомендуется принимать величину поправки в размере 10% как среднее полученного диапазона.

С 01.01.2025 принята новая система налогообложения по НДС в зависимости от величины оборота субъектов. На рынке недвижимости величина НДС может быть в размере 20% (даже при УСН в отдельных ситуациях), а также его пониженные значения: освобождены от

45 Среднее между торговыми и офисными низкоклассными объектами согласно Источнику 1

46 http://sroroo.ru/upload/iblock/5f2/VO-4-2021-small.pdf, http://www.avg.ru/wp-content/uploads/2022/03/O-razlichii-cen-s-NDS-na-rynke-16.03.2022.pdf

уплаты («НДС не облагается») компании с оборотом до 60 млн. руб. включительно, ставка 5% – для компаний с доходом свыше 60 млн. руб. до 250 млн. руб., 7% – свыше 250 млн. руб. до 450 млн. руб.

Зачёт НДС между субъектами на УСН не предусматривается, но в то же время субъекты на ОСНО при сделках с субъектами на УСН могут зачитывать НДС по соответствующим ставкам 5% или 7%. Поэтому количество комбинаций и поведенческих мотивов на рынке кратно увеличилось. До получения аналитических материалов, отражающих соотношения цен с новыми градациями налогообложения (по мнению ряда специалистов на это потребуется не менее полугода) можно, опираясь на логику и рекомендации упомянутой выше публикации, руководствоваться следующими соотношениями на столичных рынках коммерческой недвижимости.

**Сегмент до 60 млн руб. включительно**

По данным участников рынка, структура покупателей в данном сегменте смещена в сторону физических лиц и ИП – около 80%, юридические лица с НДС – 20%. По данным, имеющимся в распоряжении Аверса, что предложения представлены примерно поровну: с указанием НДС и «НДС не облагается».

Для данного сегмента по аналогии с логикой, приведённой в упомянутой выше статье, группы «НДС не облагается» и «УСН» уже подняли цены на 10% от «базовой» цены, поэтому при расчете стоимости «с НДС» корректировка составит 120 / 110 = 9,1%, при пересчете из группы «с НДС» в «НДС не облагается» будет обратная корректировка 110/120 = – 8,3%. При этом понимается, что представленная в предложениях цена «без НДС» у продавцов на ОСНО будет увеличена в сделке до уровня «с НДС», т.е. умножена на коэффициент 1,2.

**Сегмент свыше 60 до 450 млн руб.**

В данном сегменте участники рынка отмечают смещение структуры покупателей: доля покупателей на УСН занимает уже около 65-70%, на НДС – 30-35%. Аналогичные структурные изменения подтверждает и аналитика объявлений на сайтах агрегаторов: около 60% предложений от юридических лиц с НДС, против 40% на УСН. Здесь появляются участники с новациями в системе налогообложения – УСН с пониженными ставками 5% и 7%. Для целей оценки, не ограничивая общности и без заметной потери точности, к расчётам принимается усреднённая пониженная ставка в размере 6%.

Расчеты корректировок для групп цен «с НДС» и «НДС не облагается» аналогичны расчетам корректировкам в сегменте «до 60 млн. руб.». Продавцы категории «УСН 5-7%», включив в цену НДС, поднимают ее в среднем на 6%, которые могут быть возмещены потенциальными покупателями на ОСНО. По логике упомянутой выше статьи цена может быть поднята до середины оставшейся разницы между ставками НДС 6% и 20%, то есть еще на 7% = (20%-6%)/2. В итоге уровень цены предложения по отношению к «базовой» составляет 1,1342 = 1,06*1,07 или 113,42%. Поэтому корректировка для перехода от цен категории «УСН 5-7%» к категории «с НДС» (20%) составляет 5,8% = 120 / 113,42. По аналогии корректировка при переходе от цен категории «УСН 5-7%» к ценам категории «НДС не облагается» составит – 3,0% = 110/113,42 – 1.

**Сегмент свыше 450 млн руб.**

Анализ данных участников рынка и публичных объявлений говорит о том, что в данном сегменте превалируют юридические лица (около 75%-80% продавцов и покупателей). Компании, находящиеся на УСН при продаже такого дорогого актива, согласно Налоговому кодексу, перестанут отвечать требованиям применения упрощенного режима и должны в месяце превышения перейти на ОСНО, а в течение 5 дней после сделки предоставить счет-фактуру покупателю с указанием НДС по ставке ОСНО. Поэтому в данном случае категория «УСН» и «с НДС» тождественны с точки зрения применения корректировок.

Под категорией «НДС не облагается» предполагаются предложения физических лиц, а также объектов, реализующихся при банкротстве. То есть когда вне зависимости от суммы сделки налоговая схема не изменяется. Тогда продавец аналога «НДС не облагается» сможет увеличить цену только на величину транзакционных издержек на возмещение (2-3 месяца камеральной проверки, плюс 7-12 дней на возмещение). Величина таких издержек оценивается в 3% (прогноз ставок по депозитам ЮЛ 12% годовых или 3% за 3 месяца при снижении ключевой ставки до 17% в 2025 г., по прогнозам ЦБ РФ). При переходе цен в категории «НДС не облагается» к ценам с НДС величина корректировки составит 16,5% =

(120/103). Обратная корректировка при переходе от цен с НДС к ценам категории «НДС не облагается» равна – 14,2% (103/120).[47]

**Таблица 99. Корректировка на различие в системе налогообложения (НДС 20%)**

| Аналог | Объект исследования | |
|---|---|---|
| | с НДС | НДС не облагается |
| до 60 млн руб. включительно | | |
| **НДС не облагается, УСН** | 9,1% (0,909) | 0,0% (1,000) |
| **с НДС** | 0,0% (1,000) | – 8,3% (0,917) |
| от 60 млн руб. до 450 млн. руб. включительно | | |
| **НДС не облагается** | 9,1% (0,909) | 0,0% (1,000) |
| **с НДС** | 0,0% (1,000) | – 8,3% (0,917) |
| **УСН (5-7%)** | 5,8% (1,058) | – 3,0% (0,970) |
| свыше 450 млн. руб. | | |
| **НДС не облагается** | 16,5% (1,165) | 0,0% (1,000) |
| **с НДС** | 0,0% (1,000) | – 14,2% (0,858) |

## 10.5 Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки

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

**Таблица 100 Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым**

| № п/п | Адрес | Ссылка | Площадь | Цена предложения, руб. | Стоимость 1 кв. м |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 20К2 | https://www.cian.ru/sale/commercial/315032429/ | 803,1 | 420 000 000 | 522 973 |
| 2 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Протопоповский пер., 19С13 | https://www.cian.ru/sale/commercial/314107857/ | 913,5 | 275 000 000 | 301 040 |
| 3 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Гиляровского, 38 | https://www.cian.ru/sale/commercial/311606204/ | 585,9 | 215 000 000 | 366 957 |
| 4 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Чернышевского, 8С1 | https://www.cian.ru/sale/commercial/304943421/ | 500,0 | 251 000 000 | 502 000 |
| 5 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 62к11с27 | https://www.cian.ru/sale/commercial/304067661/ | 706,2 | 289 000 000 | 409 233 |
| 6 | Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 30-34С3 | https://www.cian.ru/sale/commercial/302574324/ | 477,4 | 153 000 000 | 320 486 |
| 7 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 17С2 | https://www.cian.ru/sale/commercial/307891658/ | 824,0 | 221 000 096 | 268 204 |
| 8 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Большой Каретный пер., 20С2 | https://www.cian.ru/sale/commercial/312278097/ | 405,3 | 185 000 000 | 456 452 |
| 9 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 24/2С2 | https://www.cian.ru/sale/commercial/314076628/ | 808,0 | 315 000 000 | 389 851 |

[47] http://sroroo.ru/press_center/publications/questions/archive/

| № п/п | Адрес | Ссылка | Площадь | Цена предложения, руб. | Стоимость 1 кв. м |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2 | https://www.cian.ru/sale/commercial/313039985/ | 1 183,4 | 360 000 000 | 304 208 |

Согласно этой выборке диапазон цен предложений (без учета скидки на торг) объектов сопоставимого с объектом оценки назначения составляет 268 204 - 522 973 руб/кв. м.

**Таблица 101 Выборка объектов-аналогов по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым**

| № п/п | Ссылка | Адрес | Площадь | Ставка аренды, руб. за кв. м в год | Эксплуатационные расходы,в т.ч.: | Коммунальные расходы |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | https://www.cian.ru/rent/commercial/306888525/ | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 12С1 | 555,0 | 44 973,0 | не включены | не включены |
| 2 | https://www.cian.ru/rent/commercial/313143836/ | Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Достоевского, 19С1 | 580,0 | 31 035,0 | не включены | не включены |
| 3 | https://www.cian.ru/rent/commercial/315022659/ | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 17С2 | 825,0 | 36 364,0 | не включены | не включены |
| 4 | https://www.cian.ru/rent/commercial/314952157/ | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2 | 734,8 | 45 000,0 | включены | не включены |
| 5 | https://www.cian.ru/rent/commercial/311709665/ | Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 27 | 845,0 | 49 700,0 | включены | не включены |

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения объекта оценки составляет 31 035 - 49 700 руб/кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).

## 10.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В соответствии с полученной выборкой рыночных данных диапазон цен предложения для объектов подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 268 204 - 522 973 руб./кв. м;
- В соответствии с рыночной выборкой диапазон арендных ставок по объектам подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 31 035 - 49 700 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).
- Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным параметрам, отражающим различие между объектами сравнения (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры).
  После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений.

# 11 Описание процесса оценки объекта оценки

## 11.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование Задания на оценку.
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.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

## 11.2 Выбор подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. Согласно п. 1 ФСО V при проведении оценки используются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный (см. рисунок ниже).

**Рисунок 28.Методическая структура определения рыночной стоимости**

При применении нескольких подходов и методов оценщик, согласно п. 3 ФСО V 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. 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 соответствии с п. 2 ФСО V 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

**Сравнительный подход**

Согласно ФСО V п. п. 4, 6 сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и предложений).

В соответствии с п. 22 б ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При реализации сравнительного подхода оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке, проводит анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки, затем вносит поправки на различия между объектами сравнения.

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

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

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

Учитывая активность рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москвы, предоставляющей достаточный объем и качество имеющейся информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, а также о закономерностях ценообразования на этом рынке, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности получаемого результата.

**Доходный подход**

Согласно ФСО V п. 11, п. 13 доходный подход определяется как совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате с помощью ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным

пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости), ставку доходности на инвестиции с сопоставимым риском.

Данный метод подходит для объектов с любой динамикой изменения потоков доходов и расходов во времени.

Московский рынок аренды коммерческой недвижимости характеризуется высокой активностью. Доступен достаточный объем информации о ставках аренды и характеристиках помещений - аналогов, а также аналитической информации на рынке аренды. Объект оценки способен приносить доход. Исходя из этого, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен для получения достаточно достоверного результата оценки.

**Затратный подход**

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО V п. 24, 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.

Согласно п.24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Таким образом, принимая во внимание указанную рекомендацию, а также высокую, по мнению оценщика, надежность получения результатов оценки двумя другими подходами, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода к оценке в рамках настоящего отчета.

## 11.3 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Как описано выше, оценщиком обосновано применение сравнительного и доходного подходов для получения итогового результата оценки.

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

В настоящем отчете реализован метод сравнения продаж (количественных корректировок), который относится к методам прямого сопоставления объектов сравнения. Метод позволяет получать надежные оценки рыночной стоимости на основе корректировки цен нескольких аналогов, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

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.

В рамках доходного подхода, согласно п.23б ФСО №7, стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Как правило, метод применяется при оценке объектов, требующих существенных инвестиций для создания, капитального ремонта или реконструкции.

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

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

Сущность обоих методов капитализации выражается единой формулой:

V = I / R, где
V – стоимость объекта недвижимости;
I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;
R - ставка капитализации, соответствующая ежегодному доходу.

Различие методов прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям заключается в способе получения ставки капитализации. При наличии прямых рыночных данных или данных аналитических агентств о величине ставки текущей доходности (отношении годового дохода к стоимости - ставки капитализации) аналогичной недвижимости, преимуществом обладает метод прямой капитализации как базирующийся на непосредственной рыночной информации.

Учитывая, что для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы имеется достаточное число аналитических оценок доходности разных видов коммерческой недвижимости, а объект оценки не требует существенных инвестиций покупателя для начала его коммерческого использования, в настоящем отчете реализован метод прямой капитализации.

**Вывод**

Руководствуясь ст. 14 135-ФЗ, которая гласит «Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки», а также положением п. 1 ФСО V «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки», для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда Оценщиком обоснованно выбраны сравнительный подход, в рамках которого использован метод количественных корректировок (сравнения продаж), и доходный подход, в рамках которого применен метод прямой капитализации

# 12 Расчет стоимости объекта сравнительным подходом

## 12.1 Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Согласно п. 9 ФСО V основными этапами сравнительного подхода являются:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

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

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта 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.

При выборе аналогов в рамках сравнительного подхода (п. 10 ФСО V) следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) 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.

В соответствии с п. 2 ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов в г. Москве, а также наличие нескольких источников данных о ценообразовании на этом рынке, Оценщиком применен метод количественных корректировок (сравнения продаж).

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.

Формула расчета выглядит следующим образом[48]:

$V_o = \sum_{i=1}^{n} W_i x V_{oi}$, где

$V_o$ – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

$V_{oi}$ – оценка цены объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога (скорректированная цена i–го аналога);

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

$W_i$ – вклад (вес) i-го аналога в оценку стоимости объекта оценки.

В свою очередь, скорректированная цена i-го аналога $V_{oi}$ может быть выражена через его цену $Ц_i$ и аддитивные корректировки[49] как

$V_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{k} \Delta_{ij} + \xi_i$, где $\Delta_{ij}$ - процентная корректировка по j-му фактору, $\xi_i$ - случайная составляющая в цене i-го аналога + ошибка введения корректировок.

Другой возможностью формирования скорректированной цены i-го аналога является ввод мультипликативных корректирующих коэффициентов, для которых аналогичная формула приобретает вид

$V_{oi} = Ц_i \times \prod_{j=1}^{k} \delta_{ij} \times (1+\xi_i)$, где $\delta_{ij}$ - корректирующий коэффициент по j-му фактору.

Формирование оценки стоимости объекта оценки методом количественных корректировок иллюстрируется рисунком ниже.

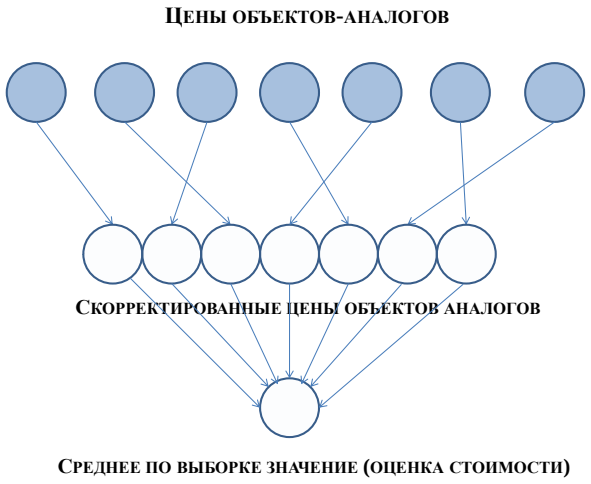



**Рисунок 29. Схема формирование оценки стоимости объекта оценки**

Необходимо отметить, что метод корректировок при оценке недвижимости не предполагает использования большого количества аналогов. С ростом числа аналогов растет число факторов, по которым различаются объекты сравнения, и, следовательно, число необходимых корректировок, которые вводятся с погрешностями. Поэтому существует оптимальное (не обязательно большое) число аналогов, которое позволяет минимизировать ошибку корректировок.[50]

Метод корректировок реализуется в следующей последовательности:

- Изучение рынка с целью выявления сделок и/или предложений на продажу объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Отбор для расчетов объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки, из числа выявленных.
- Сбор информации по каждому объекту-аналогу о цене предложения, дате выставления к продаже, физических характеристиках, местоположении и других влияющих на цены факторах.
- Выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по элементам сравнения (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим факторам) с целью выявления набора факторов, по которым имеются различия в уровнях.

[49] Баринов Н.П. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Современный взгляд. / Вопросы оценки» №1(95), 2019, с.2-16

[50] Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические основы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, 2014 – 344 с., с.29

- Корректировка цены каждого объекта-аналога с целью нивелирования имеющихся различий между ним и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка и имеющихся аналитических материалов. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому
- Определение показателя (оценки) стоимости оцениваемого объекта на основе скорректированных цен объектов-аналогов.

## 12.2 Выбор объектов-аналогов

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

В результате анализа было выявлено достаточное количество предложений к продаже сопоставимых помещений (см. п.10.5, настоящего отчета).

Из выявленных сопоставимых объектов для дальнейших расчетов отобраны 3 объекта-аналога, наиболее близких к оцениваемому по основным ценообразующим факторам.

Отобранные аналоги, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены далее в таблице расчета.

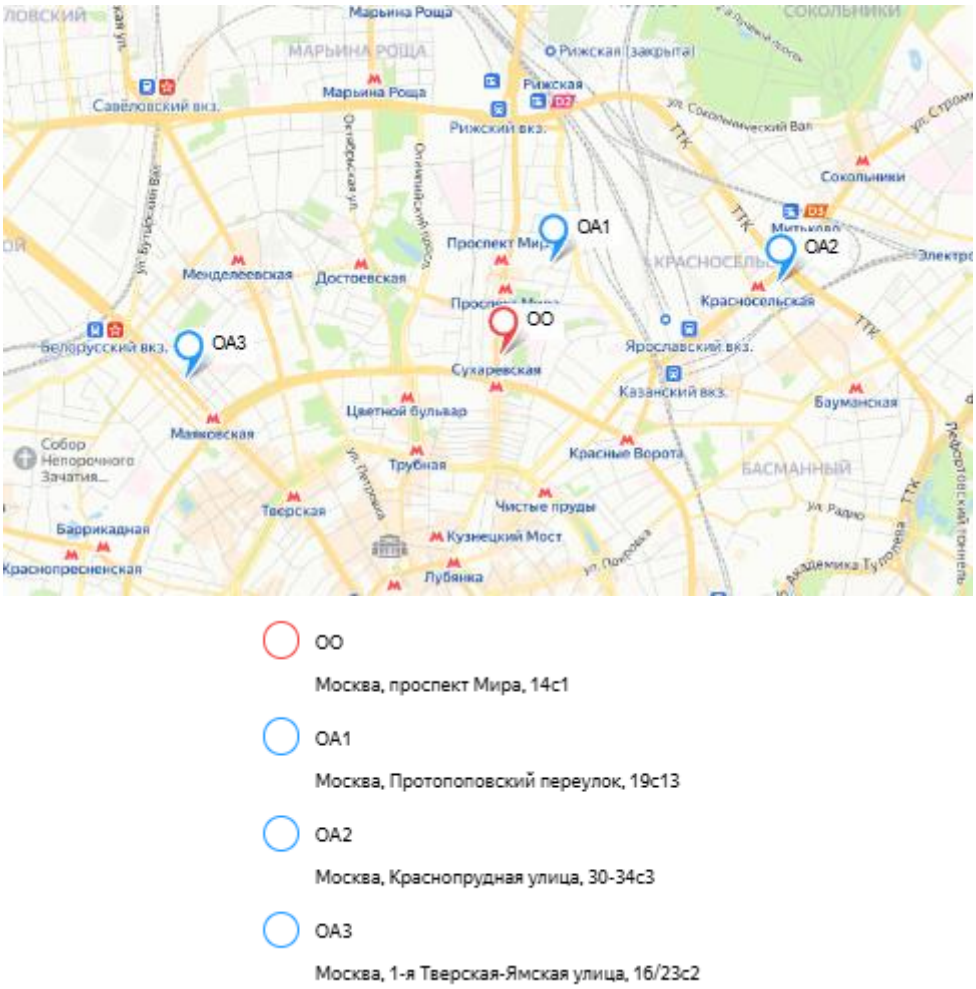



**Рисунок 30. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте**

**Таблица 102. Характеристика объектов-аналогов [51]**

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Передаваемые права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Обременения | Объект культурного наследия - Памятник и Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина - Л.А.Гуревич, 1860-е гг.;<br>Ипотека в силу закона № 77:01:0003042:1078-77/011/2018-6 от 17.01.2018[52] | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Нетипичные условия финансирования | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Особые условия продажи | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Интернет источник | | https://www.cian.ru/sale/commercial/314107857/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/302574324/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/313039985/ |
| Контактный телефон | | +7 915 056-37-86 | +7 966 063-99-81 | +7 916 957-70-06 |
| Время предложения (продажи) | мар.25 | предложение актуально на дату оценки | предложение актуально на дату оценки | предложение актуально на дату оценки |
| Тип объекта | Нежилое отдельно стоящее здание | Нежилое отдельно стоящее здание | Нежилое отдельно стоящее здание | Нежилое отдельно стоящее здание |
| Наиболее эффективное использование | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| Адрес расположения | г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Протопоповский пер., 19С13 | Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 30-34С3 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2 |
| Зона расположения | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК |
| Метро | Сухаревская | Проспект Мира | Красносельская | Маяковская |
| Расстояние от метро, м. | 243 | 620 | 280 | 299 |
| Время в пути | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | До 5 минут пешком | До 5 минут пешком |

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

[52] В расчетах не учитывается

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Расположение входа | Первая линия магистральной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы |
| Тип входа | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный |
| Наличие окон и их размер | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера |
| Наличие парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Состояние отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть |
| площадь подвала, кв. м | 0,0 | 182,7 | 0,0 | 290,1 |
| площадь цокольного этажа, кв. м | 189,8 | 0,0 | 119,4 | 0,0 |
| площадь 1 этажа, кв. м | 200,5 | 182,7 | 119,4 | 215,8 |
| площадь 2 этажа, кв. м | 209,0 | 182,7 | 119,3 | 308,2 |
| площадь 3 этажа и выше, кв. м | 191,7 | 365,4 | 119,3 | 369,3 |
| Этаж | цоколь, 1-3 этаж | подвал, 1-3 этаж, мансарда | подвал, 1-3 этаж, мансарда | подвал, 1-4 этаж, мезонин, чердак |
| Высота потолков, м | 75% - от 2,5 до 3 м включительно; 25% - больше 3 м | от 2,5 до 3 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно |
| Площадь, кв.м | 791,0 | 913,5 | 477,4 | 1 183,4[53] |
| Площадь земельного участка, кв. м | 300,0 | 330,3 | 151,0 | 351,0 |
| Передаваемые права на земельный участок | Право собственности | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| Торг | | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| НДС | | УСН 5-7% | с НДС | с НДС |
| Цена предложения, руб. | | 275 000 000 | 153 000 000 | 360 000 000 |
| Стоимость 1 кв. м | | 301 040 | 320 486 | 304 208 |

[53] По данным объявления реализуется здание целиком по адресу Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23 **строение 2** (общей площадью 982,2 кв.м по данным Росреестра) + часть здания (нежилые помещения на 2,3,4 этажах общей площадью 201,2 кв.м.) по адресу Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23 **строение 1**

**Таблица 103. Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Цена за единицу площади , руб./кв. м | | 301 040 | 320 486 | 304 208 |
| НДС | НДС не облагается | УСН 5-7% | с НДС | с НДС |
| Корректировка, % | | -3,0% | -8,3% | -8,3% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 292 009 | 293 886 | 278 959 |
| Торг | | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| Корректировка, % | | -12,60% | -12,60% | -12,60% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | **255 216** | **256 856** | **243 810** |
| Передаваемые права на земельный участок | Право собственности | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| Корректировка, % | | 4,0% | 4,0% | 4,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 265 424 | 267 130 | 253 563 |
| Адрес расположения | г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Протопоповский пер., 19С13 | Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 30-34С3 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2 |
| Зона расположения | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Удаленность от метро | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | До 5 минут пешком | До 5 минут пешком |
| Корректировка, % | | 11,0% | 0,0% | 0,0% |
| Расположение входа относительно линии застройки | Первая линия магистральной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы |
| Корректировка, % | | 15,7% | 25,0% | 15,7% |
| Площадь, кв. м | 791,00 | 913,50 | 477,40 | 1 183,40 |
| Диапазон площади, кв.м | 300-1000 | 300-1000 | 300-1000 | 1000-3000 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 12,0% |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Этаж | цоколь, 1-3 этаж | подвал, 1-3 этаж, мансарда | подвал, 1-3 этаж, мансарда | подвал, 1-4 этаж, мезонин, чердак |
| Корректировка, % | | 2,0% | 0,0% | 3,0% |
| Тип входа | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Наличие окон и их размер | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Наличие парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Тип объекта | Нежилое отдельно стоящее здание | Нежилое отдельно стоящее здание | Нежилое отдельно стоящее здание | Нежилое отдельно стоящее здание |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Состояние отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Корректировка, руб./кв. м | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Высота потолков, м | 75% - от 2,5 до 3 м включительно; 25% - больше 3 м | от 2,5 до 3 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно |
| Корректировка, % | | 1,0% | 1,0% | 1,0% |
| Общая площадь, кв.м | 791,00 | 913,5 | 477,4 | 1183,4 |
| Площадь земельного участка, кв.м | 300,00 | 330,29 | 151 | 351 |
| Коэффициент использования (= площадь участка/площадь здания) | 0,38 | 0,36 | 0,32 | 0,30 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь земельного участка при условии коэффициента использования объекта оценки, кв.м (расчетная) (=площадь здания * коэффициент использования земельного участка объекта оценки) | | 346 | 181 | 449 |
| Площадь земельного участка для корректировки, кв.м (=расчетная площадь участка – фактическая площадь участка) | | 16 | 30 | 98 |
| Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка, руб. | 44 110 545,00 | 0 | 0 | 0 |
| Коэффициент перехода к рыночной стоимости | 1,12 | 0 | 0 | 0 |
| Расчетная стоимость, руб./кв.м | 164 679,37 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка, руб. (=корректируемая площадь участка * стоимость участка) | | 2 662 895 | 4 950 582 | 16 109 639 |
| Корректировка, руб./кв. м улучшений (=корректировка/площадь улучшений) | | 2 915 | 10 370 | 13 613 |
| Корректировка, % | | 0,8% | 3,1% | 4,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 354 086 | 347 622 | 355 431 |
| Суммарная корректировка, % | | 38,7% | 35,3% | 45,8% |
| Отклонение от скорректированной цены за кв.м, % | | 5 | 3 | 5 |
| Количество примененных корректировок | | 0,20 | 0,33 | 0,20 |
| Весовой коэффициент | | 27,27% | 45,45% | 27,27% |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Коэффициент осцилляции | 2,2% | | | |
| Коэффициент вариации | 1,2% | | | |
| Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м | 351 515 | | | |
| Площадь объекта оценки, кв. м | 791,00 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с учетом округления, руб. | 278 048 000,00 | | | |

## 12.3 Выбор единицы и элементов сравнения

Согласно п.22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. В настоящем отчете в качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв.м общей площади. Эта единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе ценообразующих факторов (элементов сравнения) путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Элементы сравнения, по которым отобранные аналоги отличаются от объекта оценки, приведены в таблице расчетов.

## 12.4 Обоснование и расчет корректировок

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

В процессе анализа характеристик объектов сравнения был выявлен ряд расхождений между ними. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

### Условия налогообложения НДС

На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявления от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

До 2025 года комбинации различных вариантов были достаточно просты – кроме очевидного пересчета цены без НДС в цену с НДС умножением на 1,20, открытым был вопрос - как ведут себя участники рынка, и соответственно, насколько отличаются цены на

объекты «с НДС» / «без НДС» и «НДС не облагается». Так в статье Баринова Н.П. «О реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на столичных рынках коммерческой недвижимости»54 приводится анализ данных и результат опроса специалистов, который позволяет сделать вывод о том, что влияние системы налогообложения на цену предложения (с НДС, УСН) существенно меньше номинального значения действующей на тот момент ставки НДС 20%. В выводах статьи говорится, что диапазон поправки к цене «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС», по разным источникам, составляет 7,5-14%, и рекомендуется принимать величину поправки в размере 10% как среднее полученного диапазона.

С 01.01.2025 принята новая система налогообложения по НДС в зависимости от величины оборота субъектов. На рынке недвижимости величина НДС может быть в размере 20% (даже при УСН в отдельных ситуациях), а также его пониженные значения: освобождены от уплаты («НДС не облагается») компании с оборотом до 60 млн. руб. включительно, ставка 5% – для компаний с доходом свыше 60 млн. руб. до 250 млн. руб., 7% – свыше 250 млн. руб. до 450 млн. руб.

Зачёт НДС между субъектами на УСН не предусматривается, но в то же время субъекты на ОСНО при сделках с субъектами на УСН могут зачитывать НДС по соответствующим ставкам 5% или 7%. Поэтому количество комбинаций и поведенческих мотивов на рынке кратно увеличилось. До получения аналитических материалов, отражающих соотношения цен с новыми градациями налогообложения (по мнению ряда специалистов на это потребуется не менее полугода) можно, опираясь на логику и рекомендации упомянутой выше публикации, руководствоваться следующими соотношениями на столичных рынках коммерческой недвижимости.

**Таблица 104. Корректировка на налогообложение**

| Аналог | Объект исследования | |
|---|---|---|
| | с НДС | НДС не облагается |
| до 60 млн руб. включительно | | |
| **НДС не облагается, УСН** | 9,1% (0,909) | 0,0% (1,000) |
| **с НДС** | 0,0% (1,000) | – 8,3% (0,917) |
| от 60 млн руб. до 450 млн. руб. включительно | | |
| **НДС не облагается** | 9,1% (0,909) | 0,0% (1,000) |
| **с НДС** | 0,0% (1,000) | – 8,3% (0,917) |
| **УСН (5-7%)** | 5,8% (1,058) | – 3,0% (0,970) |
| свыше 450 млн. руб. | | |
| **НДС не облагается** | 16,5% (1,165) | 0,0% (1,000) |
| **с НДС** | 0,0% (1,000) | – 14,2% (0,858) |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

54 http://sroroo.ru/upload/iblock/5f2/VO-4-2021-small.pdf, http://www.avg.ru/wp-content/uploads/2022/03/O-razlichii-cen-s-NDS-na-rynke-16.03.2022.pdf

Исходя из целей оценки, объект оценки учитывается как «НДС не облагается».
Объект-аналог №1 представлен на условиях «УСН 5-7%». Корректировка составила -3%.
Объект-аналог №2 представлен на условиях «с НДС». Корректировка составила -8,3%.
Объект-аналог №3 представлен на условиях «с НДС». Корректировка составила -8,3%.

### Факт сделки (торг)

**Таблица 105. Корректировка на торг**

| Источник информации | Значение |
|---|---|
| Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-34, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2024 г. | 14,86% |
| Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода | 10,30% |
| Использованное значение корректировки | 12,60% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Торг для Объекта-аналога №1 предусмотрен. Корректировка составила -12,60%.

Торг для Объекта-аналога №2 предусмотрен. Корректировка составила -12,60%.

Торг для Объекта-аналога №3 предусмотрен. Корректировка составила -12,60%.

### Передаваемые права на земельный участок

**Таблица 106. Значения корректирующих коэффициентов для передаваемых прав на земельный участок**

| Офисное | **Право собственности** | **Право аренды** |
|---|---|---|
| **Право собственности** | 0,00% | 4,00% |
| **Право аренды** | -3,80% | 0,00% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Передаваемые права на земельный участок объекта оценки «Право собственности».

Передаваемые права на земельный участок Объекта-аналога №1«Право аренды». Корректировка составила 4%.

Передаваемые права на земельный участок Объекта-аналога №2«Право аренды». Корректировка составила 4%.

Передаваемые права на земельный участок Объекта-аналога №3«Право аренды». Корректировка составила 4%.

### Месторасположение объекта

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по местоположению.

### Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

**Таблица 107. Значения корректирующих коэффициентов для удаленности от метро (единые для цен и ставок аренды)**

| Офисное | До 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | В транспортной доступности |
|---|---|---|---|---|
| До 5 минут пешком | 0,00% | 11,00% | 21,00% | 29,00% |
| 5-10 минут пешком | -10,00% | 0,00% | 9,00% | 17,00% |
| 10-15 минут пешком | -17,00% | -8,00% | 0,00% | 7,00% |

| Офисное | До 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | В транспортной доступности |
|---|---|---|---|---|
| В транспортной доступности | -23,00% | -14,00% | -7,00% | 0,00% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Удаление объекта оценки от станции метро можно охарактеризовать как «до 5 минут пешком».

Удаление объекта-аналога №1 от станции метро можно охарактеризовать как «5-10 минут пешком». Корректировка составила 11,0%.

Удаление объекта-аналога №2 от станции метро можно охарактеризовать как «До 5 минут пешком». Корректировка составила 0,0%.

Удаление объекта-аналога №3 от станции метро можно охарактеризовать как «До 5 минут пешком». Корректировка составила 0,0%.

### Расположение входа относительно красной линии и активность улицы

**Таблица 108. Корректировка на расположения относительно красной линии**

| Объект оценки | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | Первая линия магистральной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Первая линия магистральной улицы | 0,0% | 15,7% | 25,0% |
| Первая линия второстепенной улицы | -13,6% | 0,0% | 8,0% |
| Внутриквартально/вход со двора | -20,0% | -7,4% | 0,0% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Объект оценки расположен на первой линии магистральной улицы.

Объект-аналог №1 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила 15,7%.

Объект-аналог №2 расположен внутриквартально/вход со двора. Корректировка составила 25,0%.

Объект-аналог №3 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила 15,7%.

### *Площадь объекта*

**Таблица 109. Корректировка на общую площадь для цен продаж**

| Площадь, кв.м | Объект-аналог | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект оценки | <50 | 50-100 | 100-300 | 300-1000 | 1000-3000 | 3000-10 000 | более 10000 |
| <50 | 0,00% | 11,00% | 27,00% | 43,00% | 61,00% | 79,00% | 100,00% |
| 50-100 | -10,00% | 0,00% | 14,00% | 29,00% | 44,00% | 62,00% | 78,00% |
| 100-300 | -21,00% | -12,00% | 0,00% | 13,00% | 27,00% | 42,00% | 56,00% |
| 300-1000 | -30,00% | -22,00% | -12,00% | 0,00% | 12,00% | 25,00% | 38,00% |
| 1000-3000 | -38,00% | -31,00% | -21,00% | -11,00% | 0,00% | 12,00% | 23,00% |
| 3000-10 000 | -44,00% | -38,00% | -29,00% | -20,00% | -11,00% | 0,00% | 10,00% |
| более 10000 | -50,00% | -44,00% | -36,00% | -28,00% | -19,00% | -9,00% | 0,00% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Объект оценки имеет площадь 791 кв. м, находясь в диапазоне 300-1000 кв. м.

Общая площадь объекта-аналога №1 составила 913,5 кв.м., что соответствует диапазону 300-1000 кв.м. Корректировка составила 0,0%.

Общая площадь объекта-аналога №2 составила 477,4 кв.м., что соответствует диапазону 300-1000 кв.м. Корректировка составила 0,0%.

Общая площадь объекта-аналога №3 составила 1183,4 кв.м., что соответствует диапазону 1000-3000 кв.м. Корректировка составила 12,0%.

### *Этаж расположения*

**Таблица 110. Значения корректировки на этаж**

| | офисная | торговая | ПСН |
|---|---|---|---|
| подвал | 0,87 | 0,75 | 0,81 |
| цоколь | 0,97 | 0,90 | 0,94 |
| 1 этаж | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2 этаж | 1,03 | 0,95 | 0,99 |
| 3 этаж и выше | 0,98 | 0,89 | 0,94 |

Ниже приведен расчет данной поправки для аналогов, отобранных для расчета:

**Таблица 111. Значения поправки на этаж**

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Доля 1 этажа | 0,253 | 0,200 | 0,250 | 0,182 |
| Доля подвала | 0,000 | 0,200 | 0,000 | 0,245 |
| Доля цоколя | 0,240 | 0,000 | 0,250 | 0,000 |
| Доля 2 этажа | 0,264 | 0,200 | 0,250 | 0,260 |
| Доля 3 этажа и выше | 0,242 | 0,400 | 0,250 | 0,312 |
| Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже | 0,870 | 0,870 | 0,870 | 0,870 |
| Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже | 0,970 | 0,970 | 0,970 | 0,970 |
| Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже | 1,030 | 1,030 | 1,030 | 1,030 |
| Отношение цены объекта на 3 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже | 0,980 | 0,980 | 0,980 | 0,980 |
| **Средневзвешенный коэффициент** | **0,996** | **0,972** | **0,995** | **0,970** |
| Корректировка (округленно), % | | 0,020 | 0,000 | 0,030 |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта оценки составил 0,996.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №1 составил 0,972. Корректировка составила 2%=0,996/0,972-1.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №2 составил 0,995. Корректировка составила 0%=0,996/0,995-1.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №3 составил 0,970. Корректировка составила 3%=0,996/0,970-1.

### *Высота потолков*

**Таблица 112. Значение корректировки на высоту потолков**

| Офисное | меньше или равно 2 м | от 2 до 2,5 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | больше 3 м |
|---|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,00% | -24,40% | -35,00% | -37,50% |
| от 2 до 2,5 м включительно | 32,30% | 0,00% | -14,00% | -17,30% |
| от 2,5 до 3 м включительно | 53,80% | 16,30% | 0,00% | -3,80% |
| больше 3 м | 60,00% | 20,90% | 4,00% | 0,00% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Ниже приведен расчет данной поправки для аналогов, отобранных для расчета:

**Таблица 113. Значения поправки на высоту потолков**

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Доля помещений с высотой меньше или равно 2 м | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доля помещений с высотой от 2 до 2,5 м включительно | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доля помещений с высотой от 2,5 до 3 м включительно | 75% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Доля помещений с высотой больше 3 м | 25% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| меньше или равно 2 м | 0,65 | 0,65 | 0,65 | 0,65 |
| от 2 до 2,5 м включительно | 0,86 | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| от 2,5 до 3 м включительно | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| больше 3 м | 1,04 | 1,04 | 1,04 | 1,04 |
| **Средневзвешенный коэффициент** | **1,01** | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| Корректировка (округленно), % | | 1,00% | 1,00% | 1,00% |

Высота помещений объекта оценки 75% - от 2,5 до 3 м включительно; 25% - больше 3 м.

Высота помещений объекта-аналога №1 - от 2,5 до 3 м включительно. Корректировка составила 1,0%.

Высота помещений объекта-аналога №2 - от 2,5 до 3 м включительно. Корректировка составила 1,0%.

Высота помещений объекта-аналога №3 - от 2,5 до 3 м включительно. Корректировка составила 1,0%.

***Корректировка на свободную площадь земельного участка***

Так как принятой для расчетов единицей сравнения является удельный показатель стоимости единицы строения, то становится очевидным, что при наличии свободной площади земельного участка у потенциального пользователя объекта недвижимости появляются дополнительные преимущества в виде использования свободного земельного участка, например, для организации парковки или благоустройства, или использование свободных площадей для возведения дополнительных площадей здания.

В связи с тем, что в состав объектов-аналогов входят земельные участки, сильно отличающиеся по площади и, соответственно, по стоимости от земельного участка, входящего в состав объекта оценки, в настоящей оценке Оценщик посчитал целесообразным очистить цены предложений объектов-аналогов от стоимости земельных участков свободной от застройки.

Для очищения цены предложения от стоимости земельного участка свободного от застройки производится в следующем порядке:

- Определение коэффициента использования (отношение площади земельного участка к общей площади объекта капитального строительства);
- Определение площадь земельного участка для объектов-аналогов при условии коэффициента использования как для объекта оценки;
- Определение избытка/ недостатка земельного участка для объектов-аналогов;
- Определение стоимости избытка/ недостатка земельного участка для объектов-аналогов (формирование денежной корректировки на недостаток/избыток земельного участка объекта-аналога);
- Определение скорректированной стоимости объекта-аналога и расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость земельного участка определена путем индексирования кадастровой стоимости с учетом среднерыночного коэффициента перехода от кадастровой к рыночной стоимости.

Коэффициент перехода от кадастровой к рыночной стоимости принят согласно справочным данным, представленным в издании ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2024г.

**Таблица 114. Коэффициент перехода от кадастровой к рыночной стоимости для земельных участков под индустриальную застройку**

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка | 1,12 | 1,04 | 1,22 |
| Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка | 1,02 | 0,96 | 1,09 |

**Таблица 115. Определение расчетной стоимости земельного участка объекта оценки**

| Наименование | Показатель |
|---|---|
| Кадастровая стоимость, руб. | 44 110 545,00 |
| Коэффициент перехода к рыночной стоимости | 1,12 |
| Расчётная рыночная стоимость земельного участка, руб/кв.м | 164 679,37 |

**Таблица 116. Определение коэффициента использования**

| СП!Q106:U111 | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь земельного участка, кв.м | 300,00 | 330,29 | 151,00 | 351,00 |
| Общая площадь, кв. м | 791,00 | 913,50 | 477,40 | 1 183,40 |

| СП!Q106:U111 | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Коэффициент использования (= площадь участка/площадь здания) | 0,38 | 0,36 | 0,32 | 0,30 |
| Площадь земельного участка при условии коэффициента использования объекта оценки, кв.м (расчетная) (=площадь здания * коэффициент использования земельного участка объекта оценки) | | 346 | 181 | 449 |
| Площадь земельного участка для корректировки, кв.м (=расчетная площадь участка – фактическая площадь участка) | | 16 | 30 | 98 |

**Таблица 117. Определение поправки на наличие избыточного/недостаточного земельного участка у объектов-аналогов**

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Площадь земельного участка для корректировки, кв.м (=фактический площадь участка – расчетная площадь участка) | | 16 | 30 | 98 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 44 110 545,00 | | | |
| Коэффициент перехода к рыночной стоимости | 1,12 | | | |
| Расчетная стоимость, руб./кв.м | 164 679,37 | | | |
| Корректировка, руб. (=корректируемая площадь участка * стоимость участка) | | 2 662 895 | 4 950 582 | 16 109 639 |
| Корректировка, руб./кв. м улучшений (=корректировка/площадь улучшений) | | 2 915 | 10 370 | 13 613 |
| Корректировка, % | | 0,8% | 3,1% | 4,0% |

Площадь земельного участка объекта оценки 300кв. м.

Площадь земельного участка объекта-аналога №1 - 330,29кв.м. Корректировка составила 0,8%.

Площадь земельного участка объекта-аналога №2 - 151кв.м. Корректировка составила 3,1%.

Площадь земельного участка объекта-аналога №3 - 351кв.м. Корректировка составила 4,0%.

### Анализ скорректированных цен аналогов

После применения всех корректировок необходимо провести анализ возможности использования полученной выборки скорректированных цен для расчета рыночной

стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Если все необходимые корректировки введены без погрешностей, можно ожидать, что оставшийся разброс цен обусловлен только неучтенными малозначимыми ценообразующими факторами, а также влиянием субъективной составляющей, вносимой участниками сделки. Разброс цен, вызванный субъектной составляющей, для коммерческой недвижимости может достигать ±15%-20% от среднего значения.[55] Если же принять во внимание неизбежные погрешности ввода корректировок, разброс скорректированных цен аналогов в пределах ±25% от среднего значения можно принять как допустимый.

Для проверки качества выборки был определен коэффициент вариации – это показатель, отражающий разброс значений относительно среднего (отношение стандартного отклонения к среднему арифметическому значению). Коэффициент вариации измеряется в процентах и отражает однородность временного ряда. Все показатели, необходимы для расчета коэффициента вариации, также как и сам показатель вариации рассчитывались при помощи функции MS EXCEL и отражены ниже в таблице:

**Таблица 118. Расчет коэффициента вариации**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Дисперсия (=функция MS EXCEL ДИСП) | 17 429 630 |
| Станд.отклонение (=КОРЕНЬ ДИСП) | 4 175 |
| Среднее значение (=СРЗНАЧ) | 352 380 |
| **Коэффициент вариации (=СТАНДОТКЛОН/СРЗНАЧ)** | **1,2%** |

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Коэффициент вариации рассчитанной удельной стоимости выбранных объектов-аналогов не превышает 33% и, следовательно, подтверждает однородность выборки. Таким образом, можно сделать вывод о том, что выбранные объекты-аналоги являются сходными к оцениваемому объекту недвижимости по основным качественным и количественным характеристикам.[56]

### Расчет весовых коэффициентов аналогов при расчете стоимости как средневзвешенного значения скорректированных цен

Внесение корректировок происходит с погрешностями, трудно поддающимся оценке. Увеличение числа корректировок снижает надежность получения скорректированной цены аналога. Поэтому вклад (весовой коэффициент) каждого аналога $W_i$ рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$W_i = \frac{1/k_i}{\sum_{i=1}^{n}(1/k_i)}$$, где

$k_i$ – количество корректировок по данному аналогу, $k_{i \geq 1}$;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

[55] Баринов Н.П. О разбросе цен на один объект недвижимости (результаты опроса специалистов) / Бюллетень RWAY №271, октябрь 2017, с.104-120

[56] Источник информации: Щербина Л.В. Общая теория статистики. –М.: Эксмо, 2008. – 32 с.

## 12.5 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

| Наименование | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., НДС не облагается |
|---|---|
| нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1 | 278 048 000 |

# 13 Расчет стоимости объекта доходным подходом

## 13.1 Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки представляет собой коммерческую недвижимость, функционирование которой способно приносить доход своему владельцу. Это подтверждает целесообразность использования методов доходного подхода для оценки данного объекта.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (п.23б ФСО №7).

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое или предполагаемое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (п.23в ФСО №7).

Метод прямой капитализации в оценке недвижимости по традиции относится к доходному подходу, хотя во многом схож с методом корректировок в сравнительном подходе. В оценке бизнеса аналогичный метод отраслевых мультипликаторов относится к сравнительному подходу.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п.23г ФСО №7).

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п.23д ФСО №7).

Объект оценки не требует значительных вложений в ремонт, а Оценщик располагает аналитическими данными консалтинговых компаний по доходности (ставке капитализации) аналогичной недвижимости. Поэтому для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован метод прямой капитализации.

## 13.2 Выбор объектов-аналогов

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

ПВД = S х Са, где:

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Са – арендная ставка, руб./кв. м/год;

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

Для оценки потенциального валового дохода при расчете рыночной стоимости используются рыночные арендные ставки. Для определения рыночной ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

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

1. Единицей сравнения для объектов сравнения является стоимость аренды 1 кв. м общей площади в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: http://zdanie.info.ru/, http://avito.ru/, http://www.rosrealt.ru/, http://www.cian.ru/, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний).
2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое наиболее эффективное использование.
3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.
4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.
5. В состав рассчитываемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости).

В результате анализа было выявлено достаточное количество предложений к аренде сопоставимых помещений, (см. п.10.5,).

Из выявленных сопоставимых объектов для дальнейших расчетов отобраны 3 объекта-аналога, наиболее близких к оцениваемому по основным ценообразующим факторам.

Краткая характеристика аналогов, выбранных для расчетов, представлена в таблице расчета.

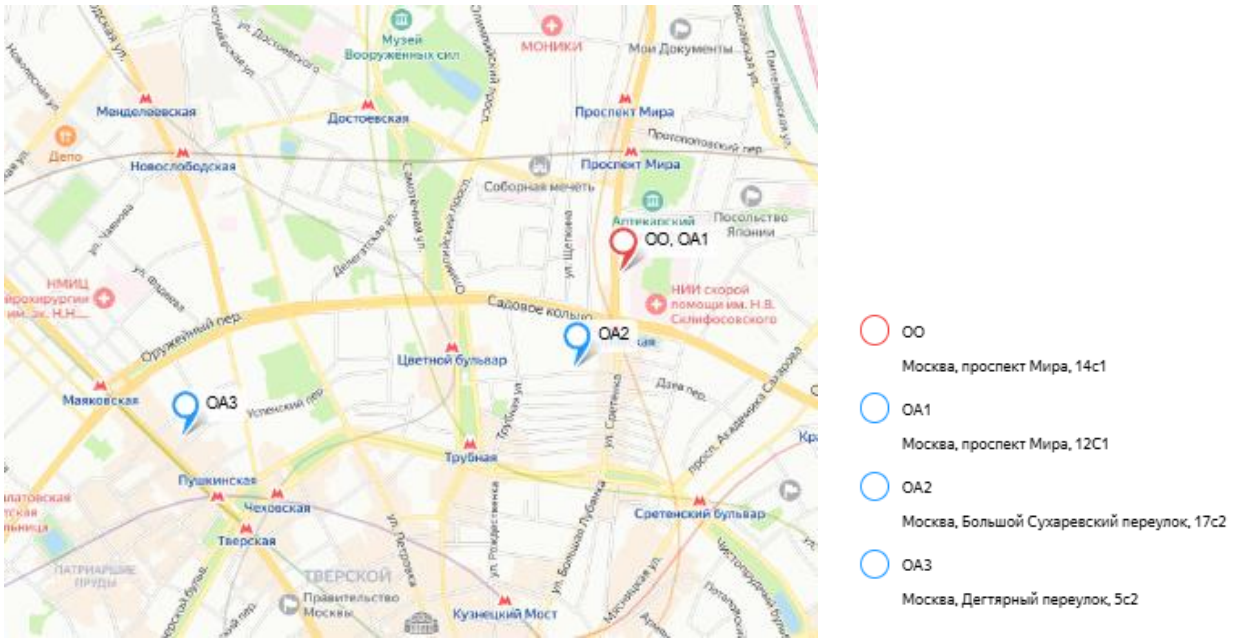



**Рисунок 31. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте**

**Таблица 119. Описание объектов-аналогов**

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Интернет источник | | https://www.cian.ru/rent/commercial/306888525/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/315022659/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/314952157/ |
| Контактный телефон | | +7 964 576-67-36 | +7 909 693-80-25 | +7 967 274-38-47;<br>+7 966 059-40-16 |
| Время предложения (продажи) | мар.25 | предложение актуально на дату оценки | предложение актуально на дату оценки | предложение актуально на дату оценки |
| Тип объекта | Нежилое отдельно стоящее здание | нежилое помещение | Нежилое отдельно стоящее здание | Нежилое отдельно стоящее здание |
| Наиболее эффективное использование | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| Адрес расположения | г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 12С1 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 17С2 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2 |
| Зона расположения | СК-ТТК | СК-ТТК | БК-СК | БК-СК |
| Метро | Сухаревская | Сухаревская | Сухаревская | Тверская |
| Расстояние от метро, м | 243 | 218 | 370 | 670 |
| Время в пути | до 5 минут пешком | До 5 минут пешком | До 5 минут пешком | 5-10 минут пешком |
| Расположение входа | Первая линия магистральной улицы | Первая линия магистральной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Тип входа | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный |
| Наличие окон и их размер | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера |
| Наличие парковки | стихийная | стихийная | стихийная | организованная |
| Состояние отделки | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть |
| площадь цокольного этажа, кв. м | 189,8 | 0,0 | 0,0 | 183,7 |
| площадь 1 этажа, кв. м | 200,5 | 0,0 | 363,2 | 183,7 |
| площадь 2 этажа, кв. м | 209,0 | 185,0 | 363,2 | 183,7 |
| площадь 3 этажа и выше, кв. м | 191,7 | 370,0 | 98,6 | 183,7 |

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Этаж | цоколь, 1-3 этаж | 2-3 этаж, мансарда | 1-3 этаж | цоколь, 1-3 этаж |
| Площадь, кв. м | 791,0 | 555,0 | 825,0 | 734,8 |
| Высота потолков, м | 75% - от 2,5 до 3 м включительно; 25% - больше 3 м | от 2,5 до 3 м включительно | 56% - от 2,5 до 3 м включительно, 44% - больше 3 м | от 2,5 до 3 м включительно |
| Обременения | Объект культурного наследия - Памятник и Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина - Л.А.Гуревич, 1860-е гг.; Ипотека в силу закона № 77:01:0003042:1078-77/011/2018-6 от 17.01.2018[57] | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Торг | | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| НДС | | УСН 0% | с НДС | с НДС |
| Эксплуатационные расходы | | не включены | не включены | включены |
| Коммунальные расходы | | не включены | не включены | не включены |
| Ставка аренды, руб. за кв. м в год | | 44 973 | 36 364 | 45 000 |

**Таблица 120. Расчет арендной платы**

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Ставка аренды, руб./кв. м в год | | 44 973 | 36 364 | 45 000 |
| НДС | НДС не облагается | УСН 0% | с НДС | с НДС |
| Корректировка, % | | 0,0% | -8,3% | -8,3% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 44 973 | 33 346 | 41 265 |
| Торг | | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| Корректировка, % | | -10,60% | -10,60% | -10,60% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год | | 40 206 | 29 811 | 36 891 |

[57] В расчетах не учитывается

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Адрес расположения | г. Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 12С1 | Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 17С2 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2 |
| Зона расположения | СК-ТТК | СК-ТТК | БК-СК | БК-СК |
| Корректировка, % | | 0,0% | -8,9% | -8,9% |
| Время в пути до метро | до 5 минут пешком | До 5 минут пешком | До 5 минут пешком | 5-10 минут пешком |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 11,0% |
| Расположение входа относительно линии застройки | Первая линия магистральной улицы | Первая линия магистральной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Корректировка, % | | 0,00% | 15,70% | 25,00% |
| Площадь, кв.м. | 791,00 | 555,00 | 825,00 | 734,80 |
| Диапазон площади, кв.м | 300-1000 | 300-1000 | 300-1000 | 300-1000 |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Этаж | цоколь, 1-3 этаж | 2-3 этаж, мансарда | 1-3 этаж | цоколь, 1-3 этаж |
| Корректировка, % | | -1,0% | -3,0% | 0,0% |
| Тип входа | Отдельный | Отдельный | Отдельный | Отдельный |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Наличие окон и их размер | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера | Есть, окна стандартного размера |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Наличие парковки | стихийная | стихийная | стихийная | организованная |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | -6,0% |
| Тип объекта | Нежилое отдельно стоящее здание | нежилое помещение | Нежилое отдельно стоящее здание | Нежилое отдельно стоящее здание |
| Корректировка, % | | 2,00% | 0,00% | 0,00% |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Высота потолков, м | 75% - от 2,5 до 3 м включительно; 25% - больше 3 м | от 2,5 до 3 м включительно | 56% - от 2,5 до 3 м включительно, 44% - больше 3 м | от 2,5 до 3 м включительно |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Корректировка, % | | 1,00% | 8,00% | 1,00% |
| Суммарная корректировка, % | | 5,2% | 15,1% | 20,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год | | 42 304 | 34 305 | 44 271 |
| Состояние отделки | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка |
| Корректировка, руб./кв. м | | 1 285,00 | 1 285,00 | 0,00 |
| Корректировка, % | | 3,0% | 4,0% | 0,0% |
| Эксплуатационные расходы | включены | не включены | не включены | включены |
| Корректировка, руб./кв. м в год | | 1 754 | 1 754 | 0 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год | | 44 058 | 36 059 | 44 271 |
| Коммунальные расходы в составе ЭР | не включены | не включены | не включены | не включены |
| Корректировка, руб./кв. м в год | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год | | 44 045 | 35 956 | 44 271 |
| Отклонение от скорректированной цены за кв.м, % | | 4 | 5 | 5 |
| Количество примененных корректировок | | 0,3 | 0,2 | 0,2 |
| Весовой коэффициент | | 38% | 31% | 31% |
| Коэффициент осцилляции | 20,0% | | | |
| Коэффициент вариации | 11,4% | | | |
| Средневзвешенная рыночная ставка аренды, руб./кв. м в год | 41 626 | | | |

## 13.3 Обоснование и расчет корректировок

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

В процессе анализа характеристик объектов сравнения был выявлен ряд расхождений между ними. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

### Условия налогообложения НДС

На рынке коммерческой недвижимости Москвы представлены предложения к продаже объектов, собственники которых применяют различные системы налогообложения. В объявления от продавцов, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН), физических лиц и в отношении объектов, не облагаемых НДС, обычно указано «НДС не облагается». Второй группой является предложения продавцов, применяющих общую систему налогообложения (ОСНО). Такие объявления сопровождаются информацией о том, что объект предлагается «с НДС» («НДС включен», «с учетом НДС») либо «без НДС» («НДС не включен»).

До 2025 года комбинации различных вариантов были достаточно просты – кроме очевидного пересчета цены без НДС в цену с НДС умножением на 1,20, открытым был вопрос - как ведут себя участники рынка, и соответственно, насколько отличаются цены на объекты «с НДС» / «без НДС» и «НДС не облагается». Так в статье Баринова Н.П. «О реальном различии цен «с НДС» и «НДС не облагается» на столичных рынках коммерческой недвижимости»[58] приводится анализ данных и результат опроса специалистов, который позволяет сделать вывод о том, что влияние системы налогообложения на цену предложения (с НДС, УСН) существенно меньше номинального значения действующей на тот момент ставки НДС 20%. В выводах статьи говорится, что диапазон поправки к цене «НДС не облагается» при переходе к цене «с НДС», по разным источникам, составляет 7,5-14%, и рекомендуется принимать величину поправки в размере 10% как среднее полученного диапазона.

С 01.01.2025 принята новая система налогообложения по НДС в зависимости от величины оборота субъектов. На рынке недвижимости величина НДС может быть в размере 20% (даже при УСН в отдельных ситуациях), а также его пониженные значения: освобождены от уплаты («НДС не облагается») компании с оборотом до 60 млн. руб. включительно, ставка 5% – для компаний с доходом свыше 60 млн. руб. до 250 млн. руб., 7% – свыше 250 млн. руб. до 450 млн. руб.

Зачёт НДС между субъектами на УСН не предусматривается, но в то же время субъекты на ОСНО при сделках с субъектами на УСН могут зачитывать НДС по соответствующим ставкам 5% или 7%. Поэтому количество комбинаций и поведенческих мотивов на рынке кратно увеличилось. До получения аналитических материалов, отражающих соотношения цен с новыми градациями налогообложения (по мнению ряда специалистов на это потребуется не менее полугода) можно, опираясь на логику и рекомендации упомянутой выше публикации, руководствоваться следующими соотношениями на столичных рынках коммерческой недвижимости.

**Таблица 121. Корректировка на налогообложение**

| Аналог | Объект исследования | |
|---|---|---|
| | с НДС | НДС не облагается |
| до 60 млн руб. включительно | | |
| **НДС не облагается, УСН** | 9,1% (0,909) | 0,0% (1,000) |
| **с НДС** | 0,0% (1,000) | – 8,3% (0,917) |
| от 60 млн руб. до 450 млн. руб. включительно | | |
| **НДС не облагается** | 9,1% (0,909) | 0,0% (1,000) |

[58] http://sroroo.ru/upload/iblock/5f2/VO-4-2021-small.pdf, http://www.avg.ru/wp-content/uploads/2022/03/O-razlichii-cen-s-NDS-na-rynke-16.03.2022.pdf

| Аналог | Объект исследования | |
|---|---|---|
| | с НДС | НДС не облагается |
| **с НДС** | 0,0% (1,000) | – 8,3% (0,917) |
| **УСН (5-7%)** | 5,8% (1,058) | – 3,0% (0,970) |
| свыше 450 млн. руб. | | |
| **НДС не облагается** | 16,5% (1,165) | 0,0% (1,000) |
| **с НДС** | 0,0% (1,000) | – 14,2% (0,858) |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Исходя из целей оценки, объект оценки учитывается как «НДС не облагается».

Объект-аналог №1 представлен на условиях «УСН 0%». Корректировка составила 0%.

Объект-аналог №2 представлен на условиях «с НДС». Корректировка составила -8,3%.

Объект-аналог №3 представлен на условиях «с НДС». Корректировка составила -8,3%.

### Факт сделки (торг)

**Таблица 122. Корректировка на торг**

| Источник информации | Значение |
|---|---|
| Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-34, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2024 г. | 14,11% |
| Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода | 7,00% |
| Использованное значение корректировки | 10,60% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Торг для Объекта-аналога №1 предусмотрен. Корректировка составила -10,6%.

Торг для Объекта-аналога №2 предусмотрен. Корректировка составила -10,6%.

Торг для Объекта-аналога №3 предусмотрен. Корректировка составила -10,6%.

### Месторасположение объекта

**Таблица 123. Индексы ценовых зон г. Москвы**

| Офисное | Внутри БК | БК-СК | СК-ТТК | ТТК-ЧТК | ЧТК-МКАД | за МКАД до 10 км | за МКАД более 10 км |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Внутри БК | 0,00% | 11,10% | 22,00% | 35,10% | 49,30% | 63,90% | 81,80% |
| БК-СК | -10,00% | 0,00% | 9,80% | 21,60% | 34,30% | 47,50% | 63,60% |
| СК-ТТК | -18,00% | -8,90% | 0,00% | 10,80% | 22,40% | 34,40% | 49,10% |
| ТТК-ЧТК | -26,00% | -17,80% | -9,80% | 0,00% | 10,40% | 21,30% | 34,50% |
| ЧТК-МКАД | -33,00% | -25,60% | -18,30% | -9,50% | 0,00% | 9,80% | 21,80% |
| за МКАД до 10 км | -39,00% | -32,20% | -25,60% | -17,60% | -9,00% | 0,00% | 10,90% |
| за МКАД более 10 км | -45,00% | -38,90% | -32,90% | -25,70% | -17,90% | -9,80% | 0,00% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Объект оценки расположен в зоне «СК-ТТК».

Объект-аналог №1 расположен в зоне «СК-ТТК». Корректировка составила 0%.

Объект-аналог №2 расположен в зоне «БК-СК». Корректировка составила -8,9%.

Объект-аналог №3 расположен в зоне «БК-СК». Корректировка составила -8,9%.

## Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

**Таблица 124. Значения корректировок на удаленность от метро (для цен и ставок аренды)**

| Офисное | До 5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | В транспортной доступности |
|---|---|---|---|---|
| До 5 минут пешком | 0,00% | 11,00% | 21,00% | 29,00% |
| 5-10 минут пешком | -10,00% | 0,00% | 9,00% | 17,00% |
| 10-15 минут пешком | -17,00% | -8,00% | 0,00% | 7,00% |
| В транспортной доступности | -23,00% | -14,00% | -7,00% | 0,00% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Удаление объекта оценки от станции метро можно охарактеризовать как «до 5 минут пешком».

Удаление объекта-аналога №1 от станции метро можно охарактеризовать как «До 5 минут пешком». Корректировка составила 0,0%.

Удаление объекта-аналога №2 от станции метро можно охарактеризовать как «До 5 минут пешком». Корректировка составила 0,0%.

Удаление объекта-аналога №3 от станции метро можно охарактеризовать как «5-10 минут пешком». Корректировка составила 11,0%.

## Расположение входа относительно красной линии и активность улицы

**Таблица 125. Значения корректировок на расположения относительно квартала**

| Объект оценки | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | Первая линия магистральной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Первая линия магистральной улицы | 0,0% | 15,7% | 25,0% |
| Первая линия второстепенной улицы | -13,6% | 0,0% | 8,0% |
| Внутриквартально/вход со двора | -20,0% | -7,4% | 0,0% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Объект оценки расположен на первой линии магистральной улицы.

Объект-аналог №1 расположен на первой линии магистральной улицы. Корректировка составила 0,0%.

Объект-аналог №2 расположен на первой линии второстепенной улицы. Корректировка составила 15,7%.

Объект-аналог №3 расположен внутриквартально/вход со двора. Корректировка составила 25,0%.

### *Площадь объекта*

Корректировка не проводилась, объект оценки сопоставим с объектами-аналогами по площади.

### *Этаж расположения*

**Таблица 126. Значения корректировки на этаж**

| | офисная | торговая | ПСН |
|---|---|---|---|
| подвал | 0,88 | 0,78 | 0,83 |
| цоколь | 0,92 | 0,82 | 0,87 |
| 1 этаж | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | офисная | торговая | ПСН |
|---|---|---|---|
| 2 этаж | 1,03 | 0,95 | 0,99 |
| 3 этаж и выше | 0,98 | 0,89 | 0,94 |

Ниже приведен расчет данной поправки для аналогов, отобранных для расчета:

**Таблица 127. Значения поправки на этаж**

| Показатель | | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Доля 1 этажа | 0,253 | 0,000 | 0,440 | 0,250 |
| Доля подвала | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Доля цоколя | 0,240 | 0,000 | 0,000 | 0,250 |
| Доля 2 этажа | 0,264 | 0,333 | 0,440 | 0,250 |
| Доля 3 этажа и выше | 0,242 | 0,667 | 0,120 | 0,250 |
| Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже | 0,880 | 0,880 | 0,880 | 0,880 |
| Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже | 0,920 | 0,920 | 0,920 | 0,920 |
| Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже | 1,030 | 1,030 | 1,030 | 1,030 |
| Отношение цены объекта на 3 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже | 0,980 | 0,980 | 0,980 | 0,980 |
| **Средневзвешенный коэффициент** | **0,98** | **1,00** | **1,01** | **0,98** |
| Корректировка (округленно), % | | -1,0% | -3,0% | 0,0% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта оценки составил 0,98.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №1 составил 1,00. Корректировка составила -1%=0,98/1,00-1.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №2 составил 1,01. Корректировка составила -3%=0,98/1,01-1.

Средневзвешенный коэффициент этажа объекта-аналога №3 составил 0,98. Корректировка составила 0%=0,98/0,98-1.

### *Наличие (тип) парковки*

**Таблица 128. Корректировка на тип парковки для арендных ставок офисной недвижимости**

| Объект нежилого фонда | Объект-аналог | | |
|---|---|---|---|
| | организованная | стихийная | без парковки |
| организованная | 0,00% | 6,40% | 19,00% |
| стихийная | -6,00% | 0,00% | 11,90% |
| без парковки | -16,00% | -10,60% | 0,00% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Характеристика парковки объекта оценки: стихийная.

Характеристика парковки объекта-аналога №1: стихийная. Корректировка составила 0,0%.

Характеристика парковки объекта-аналога №2: стихийная. Корректировка составила 0,0%.

Характеристика парковки объекта-аналога №3: организованная. Корректировка составила -6,0%.

### *Тип объекта*

**Таблица 129. Значение корректировки на тип объекта**

| Объект оценки | Объект-аналог | |
|---|---|---|
| | Встроенное помещение | Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) |
| Встроенное помещение | 0,00% | -2,00% |
| Отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ) | 2,00% | 0,00% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Объект оценки: представляет собой нежилое отдельно стоящее здание.

Объект-аналог №1 представляет собой нежилое помещение. Корректировка составила 2,0%.

Объект-аналог №2 представляет собой нежилое отдельно стоящее здание. Корректировка составила 0,0%.

Объект-аналог №3 представляет собой нежилое отдельно стоящее здание. Корректировка составила 0,0%.

### *Состояние внутренней отделки объекта*

**Таблица 130. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м в год**

| Объект оценки (по вертикали) / Объект-аналог (по горизонтали) | Улучшенная отделка (Люкс) | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Без отделки |
|---|---|---|---|---|---|
| Улучшенная отделка (Люкс) | 0 | 3 507 | 4 792 | 7 014 | 6 185 |
| Стандартная отделка | -3 507 | 0 | 1 285 | 3 507 | 2 678 |
| Требуется косметический ремонт | -4 792 | -1 285 | 0 | 2 222 | 1 392 |
| Требуется капитальный ремонт | -7 014 | -3 507 | -2 222 | 0 | -830 |
| Без отделки | -6 185 | -2 678 | -1 392 | 830 | 0 |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Характеристика отделки объекта оценки: стандартная отделка.
Характеристика отделки объекта-аналога №1: требуется косметический ремонт. Корректировка составила 1 285,0 руб. за кв.м., или 3,0%.
Характеристика отделки объекта-аналога №2: требуется косметический ремонт. Корректировка составила 1 285,0 руб. за кв.м., или 4,0%.

Характеристика отделки объекта-аналога №3: стандартная отделка. Корректировка составила 0,0 руб. за кв.м., или 0,0%.

### *Высота потолков*

**Таблица 131. Значение корректировки на высоту потолков**

| Офисное | меньше или равно 2 м | от 2 до 2,5 м включительно | от 2,5 до 3 м включительно | больше 3 м |
|---|---|---|---|---|
| меньше или равно 2 м | 0,00% | -24,70% | -33,00% | -35,60% |
| от 2 до 2,5 м включительно | 32,80% | 0,00% | -11,00% | -14,40% |
| от 2,5 до 3 м включительно | 49,30% | 12,40% | 0,00% | -3,80% |
| больше 3 м | 55,20% | 16,90% | 4,00% | 0,00% |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

Ниже приведен расчет данной поправки для аналогов, отобранных для расчета:

**Таблица 132. Значения поправки на высоту потолков**

| Показатель | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Доля помещений с высотой меньше или равно 2 м | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доля помещений с высотой от 2 до 2,5 м включительно | 0,00% | 0,00% | 56,00% | 0,00% |
| Доля помещений с высотой от 2,5 до 3 м включительно | 75% | 100,0% | 0,0% | 100,0% |
| Доля помещений с высотой больше 3 м | 25% | 0,00% | 44,00% | 0,00% |
| меньше или равно 2 м | 0,65 | 0,65 | 0,65 | 0,65 |
| от 2 до 2,5 м включительно | 0,86 | 0,86 | 0,86 | 0,86 |
| от 2,5 до 3 м включительно | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| больше 3 м | 1,04 | 1,04 | 1,04 | 1,04 |
| **Средневзвешенный коэффициент** | **1,01** | **1,00** | **0,94** | **1,00** |
| Корректировка (округленно), % | | 1,00% | 8,00% | 1,00% |

Высота помещений объекта оценки 75% - от 2,5 до 3 м включительно; 25% - больше 3 м.

Высота помещений объекта-аналога №1 - от 2,5 до 3 м включительно. Корректировка составила 1,0%.

Высота помещений объекта-аналога №2 - 56% - от 2,5 до 3 м включительно, 44% - больше 3 м. Корректировка составила 8,0%.

Высота помещений объекта-аналога №3 - от 2,5 до 3 м включительно. Корректировка составила 1,0%.

### *Состав расходов*

**Таблица 133. Размер расходов**

| № п/п | Наименование показателя | Размер расходов, руб. | Источник информации |
|---|---|---|---|
| 1 | ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год | 5 694 | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34, май 2024 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" |
| 2 | ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год | 4 745 | п.1/1,2 |
| 3 | КР, % от ОР | 27,00% | Сборник корректировок АБН от 01.01.2024 |
| 4 | КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год | 1537 | п.1*п.3 |
| 5 | Нетипичные расходы (НР), в т.ч. | | |
| 6 | Уборка общих площадей | 19,87% | Справочник оценщика 2022 "Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора" под редакцией Л.А. Лейфера |
| 7 | Услуги ресепшн | 16,03% | Справочник оценщика 2022 "Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора" под редакцией Л.А. Лейфера |
| 8 | НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 1 307 | п.1*(п.6+п.7) |
| 9 | ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 3 642 | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №34, май 2024 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" |
| 10 | ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС | 3 035 | п.9/1,2 |
| 11 | ЭР за минусом коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС | 1 754 | (п.9-п.4)/1,2 |
| 12 | ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 4 387 | п.1-п.8 |
| 13 | ОР за минусом нетипичных расходов и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 2 849 | п.12-п.4 |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

*Эксплуатационные расходы:*

Эксплуатационные расходы для объекта оценки включены в арендную ставку.

Эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку за объект-аналог №1. Корректировка составила 1 754 руб. за кв. м.

Эксплуатационные расходы не включены в арендную ставку за объект-аналог №2. Корректировка составила 1 754 руб. за кв. м.

Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку за объект-аналог №3. Корректировка составила 0 руб. за кв. м.

*Коммунальные расходы:*

Корректировка не проводилась, поскольку коммунальные расходы в арендных ставках объектов-аналогов учтены аналогично объекту оценки.

### Анализ скорректированных цен аналогов

После применения всех корректировок необходимо провести анализ возможности использования полученной выборки скорректированных ставок аренды для расчета рыночной арендной ставки. Если все необходимые корректировки введены без погрешностей, можно ожидать, что оставшийся разброс арендных ставок обусловлен только неучтенными малозначимыми ценообразующими факторами, а также влиянием субъективной составляющей, вносимой участниками сделки. Разброс ставок аренды, вызванный субъектной составляющей, для коммерческой недвижимости может достигать ±12%-17% от среднего значения.[59] Если же принять во внимание неизбежные погрешности ввода корректировок, разброс скорректированных ставок аренды аналогов в пределах ±20% от среднего значения можно принять как допустимый.

Для проверки качества выборки был определен коэффициент вариации – это показатель, отражающий разброс значений относительно среднего (отношение стандартного отклонения к среднему арифметическому значению). Коэффициент вариации измеряется в процентах и отражает однородность временного ряда. Все показатели, необходимы для расчета коэффициента вариации, также как и сам показатель вариации рассчитывались при помощи функции MS EXCEL и отражены ниже в таблице:

**Таблица 134. Расчет коэффициента вариации**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Дисперсия (=функция MS EXCEL ДИСП) | 21 909 785 |
| Станд.отклонение (=КОРЕНЬ ДИСП) | 4 681 |
| Среднее значение (=СРЗНАЧ) | 41 463 |
| **Коэффициент вариации (=СТАНДОТКЛОН/СРЗНАЧ)** | **11,3%** |

Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Коэффициент вариации рассчитанной удельной стоимости выбранных объектов-аналогов не превышает 33% и, следовательно, подтверждает однородность выборки. Таким образом, можно сделать вывод о том, что выбранные объекты-аналоги являются сходными к оцениваемому объекту недвижимости по основным качественным и количественным характеристикам.[60]

### Расчет весовых коэффициентов аналогов при расчете рыночной арендной ставки как средневзвешенного значения скорректированных ставок аренды

Внесение корректировок происходит с погрешностями, трудно поддающимися оценке. Увеличение числа корректировок снижает надежность получения скорректированной ставки аренды аналога. Поэтому вклад (весовой коэффициент) каждого аналога $W_i$ рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$W_i = \frac{1/k_i}{\sum_{i=1}^{n}(1/k_i)}$$, где

[59] Баринов Н.П. О разбросе цен на один объект недвижимости (результаты опроса специалистов) / Бюллетень RWAY №271, октябрь 2017, с.104-120

[60] Источник информации: Щербина Л.В. Общая теория статистики. –М.: Эксмо, 2008. – 32 с.

$k_i$ – количество корректировок по данному аналогу, $k_{i \geq 1}$;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

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

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

## 13.4 Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

Расчет ПВД производится по формуле:

ПВД = S x Ca

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв.м;

Ca – арендная ставка, руб./год/кв.м.

## 13.5 Определение действительного валового дохода (ДВД)

При эффективном менеджменте вероятность того, что не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей, крайне мала. Тем не менее, по данным управляющих компаний, при смене арендатора происходит простой площадей, сдаваемых в аренду.

Согласно данным, раздела 10.4 настоящего отчета, процент недозагрузки для офисных объектов класса С составляет от 7,9% до 20,7%, среднее значение 14,3%. К расчету принято значение 7,9% (нижняя граница диапазона ввиду расположения объекта на первой линии магистральной улицы менее чем в 300 м от Садового кольца).

### Расчет операционных расходов

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

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

Величина операционных расходов определена как 4 745 руб./кв.м/год без НДС, с включенными коммунальными платежами. Так как коммунальные платежи не включены в арендную ставку, то операционные расходы необходимо скорректировать на их величину.

в) Офисные объекты класса «С»

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|---|
| Налог на имущество | 8 |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 8 |
| Расходы на страхование | 7 |
| Расходы на управление | 14 |
| Коммунальные платежи | 27 |
| Эксплуатационные расходы | 18 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 5 |
| Резерв на замещение | 13 |
| Итого | **100** |

В составе операционных расходов величина коммунальных платежей составляет 27%.

Таким образом, в расчет принимаются операционные расходы в размере 4 745 руб.*(1-27%) = 3 464 руб./кв. м/год, без НДС, или 2 740 024 руб./год (= 3 464 руб./кв. м/год * 791,0 кв. м).

## 13.6 Расчет чистого операционного дохода

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

ЧОД = (ДВД – Ор), где:

ДВД – действительный (эффективный) валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

## 13.7 Расчет ставки капитализации

Согласно данным раздела 10.4 настоящего отчета среднее значение ставки капитализации для аналогичных оцениваемому объектов, по данным проанализированных источников, составляет 10,30%.

**Таблица 135 Анализ ставок капитализации**

| Объект недвижимости | Значение | Источник | Значение | Источник | Значение | Источник | Значение | Источник | Среднее значение | Источник |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Торговые (высококлассные) | 9,00% | Источник 1 | 9,20% | Источник 2 | 9,10% | Источник 3 | 10,4%[61] | Источник 4 | 9,40% | Расчеты оценщика |
| Офисные (высококлассные) | 10,00% | Источник 1 | 10,20% | Источник 2 | 10,13% | Источник 3 | 6,78%[62] | Источник 4 | 9,30% | Расчеты оценщика |
| Торговые (низкоклассные) | 11,00% | Источник 1 | 9,00% | Источник 2 | 10,60% | Источник 3 | 11,00% | Источник 4 | 10,40% | Расчеты оценщика |
| Офисные (низкоклассные) | 13,00% | Источник 1 | 8,50% | Источник 2 | 12,10% | Источник 3 | 7,55%[63] | Источник 4 | 10,30% | Расчеты оценщика |
| ПСН | 12,0%[64] | Источник 1 | 10,10% | Источник 2 | 11,80% | Источник 3 | 9,28% | Источник 4 | 10,80% | Расчеты оценщика |

*Более подробно см. раздел 10 настоящего отчета.*

## 13.8 Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

| № п/п | Наименование | Показатель |
|---|---|---|
| 1 | Арендная ставка, руб./кв.м/год. | 41 626 |
| 2 | Общая площадь объекта оценки, кв.м | 791,0 |
| 3 | Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. | 32 925 859 |

[61] Среднее между торговыми объектами класса А, В согласно Источнику 4

[62] Среднее между офисными объектами класса А, В по верхнему диапазону согласно Источнику 4 (принято по верхнему значению с учетом значений ставок капитализации по другим источникам)

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

64 Среднее между торговыми и офисными низкоклассными объектами согласно Источнику 1

| № п/п | Наименование | Показатель |
|---|---|---|
| 4 | Потери от недозагрузки объекта, % | 7,90% |
| 5 | Действительный валовый доход (ДВД), руб. | 30 324 717 |
| 6 | Операционные расходы от ПВД, руб. | 2 740 024 |
| 7 | Чистый денежный поток, руб. | 27 584 693 |
| 8 | Ставка капитализации, % | 10,30% |
| 9 | Рыночная стоимость, руб. | 267 813 000 |

## 13.9 Итоговое заключение об оценке рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

| Наименование | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., НДС не облагается |
|---|---|
| нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1 | 267 813 000 |

# 14 Согласование результатов оценки

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование промежуточных стоимостных показателей, полученных в рамках использованных подходов к оценке. Целью согласования промежуточных результатов является определение итоговой величины стоимости, либо признания в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом корректировок (сравнения продаж) трех близких к объекту оценки аналогов. Результат сравнительного подхода обладает значимостью и представительностью, поскольку основан непосредственно на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные объекты на рынке недвижимости г. Москвы, а также на аналитических материалах о факторах ценообразования на этом рынке.

Доходный подход. Оценка в рамках доходного подхода базируется на использовании рыночной информации о текущем уровне арендных ставок на объекты-аналоги, близкие объекту оценки. Для перевода чистого дохода от аренды в стоимость объекта недвижимости была использована аналитическая информация о ставках текущей доходности (капитализации), характерных для рынка аренды г. Москвы. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат доходного подхода обладает значимостью и представительностью, как и результат сравнительного подхода.

Затратный подход. Обоснованно не применялся.

Анализ преимуществ и недостатков сравнительного и доходного подходов к оценке объекта позволил Оценщику заключить, что результаты подходов в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Кроме того, принято во внимание несущественное расхождение результатов, полученных двумя этими подходами. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

**Таблица 136. Согласование результатов оценки руб.**

| Наименование | Результат по подходу, руб. |
|---|---|
| Сравнительный подход, руб. | 278 048 000 |
| Вес подхода | 50% |
| Доходный подход, руб. | 267 813 000 |
| Вес подхода | 50% |
| Затратный подход, руб. | не применялся |
| Вес подхода | 0% |
| Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления) НДС не облагается | 272 931 000 |

**Таблица 137. Результаты оценки с учетом округления**

| Наименование | Рыночная стоимость, руб. НДС не облагается, округленно | Удельная рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м, НДС не облагается |
|---|---|---|
| нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1 | 272 931 000 | 345 046 |

Согласно требованию п. 30 ФСО №7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

**Распределение итоговой рыночной стоимости между оцениваемыми объектами капитального строительства и земельным участком**

Так как в рамках оценки затратный подход не применялся, определение рыночной стоимости объекта капитального строительства и земельного участка, может быть произведено методом распределения.
Метод распределения при определении рыночной стоимости земельного участка в условиях дефицита предложения свободных от застройки земельных участков в г. Москве целесообразно проводить исходя из структуры кадастровых стоимостей объекта капитального строительства и земельного участка, т.к. в соответствии с данными Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ от 03.07.2016 г., кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. ***Таким образом, кадастровая стоимость отображает уровень рыночной стоимости объекта.***

Определение доли стоимости земельного участка и объекта капитального строительства в едином недвижимом комплексе определялась по кадастровой стоимости оцениваемого здания и земельного участка.

Расчет долевого коэффициента представлен в ниже следующей таблице:

**Таблица 138. Определение долевого коэффициента согласно кадастровой стоимости**

| Объект оценки | Кадастровая стоимость, руб. | Долевой коэффициент |
|---|---|---|
| нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1 | 158 552 999,57 | 0,78 |
| земельный участок, кадастровый номер 77:01:0003042:29 | 44 110 545,00 | 0,22 |
| Итого кадастровая стоимость по объекту оценки | 202 663 544,57 | 1,00 |

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

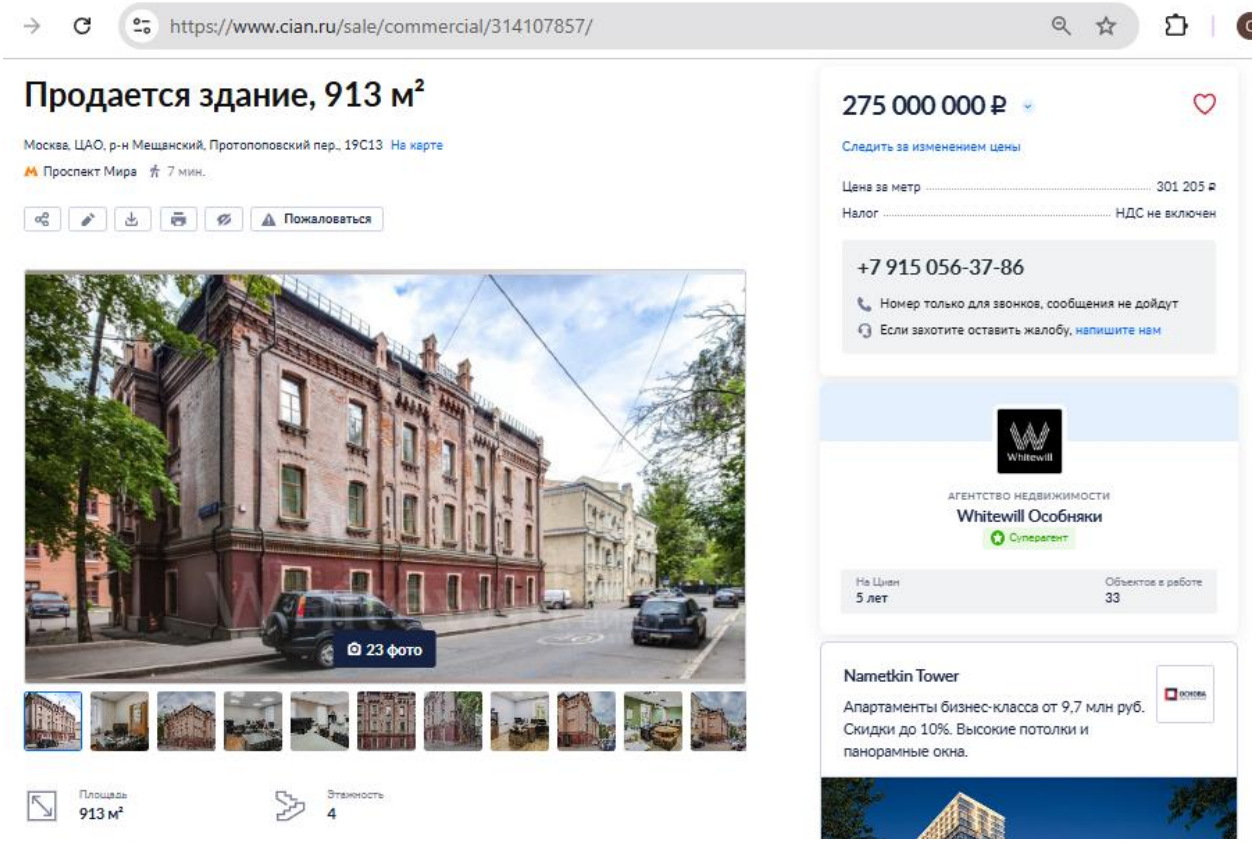
**Таблица 139. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки**

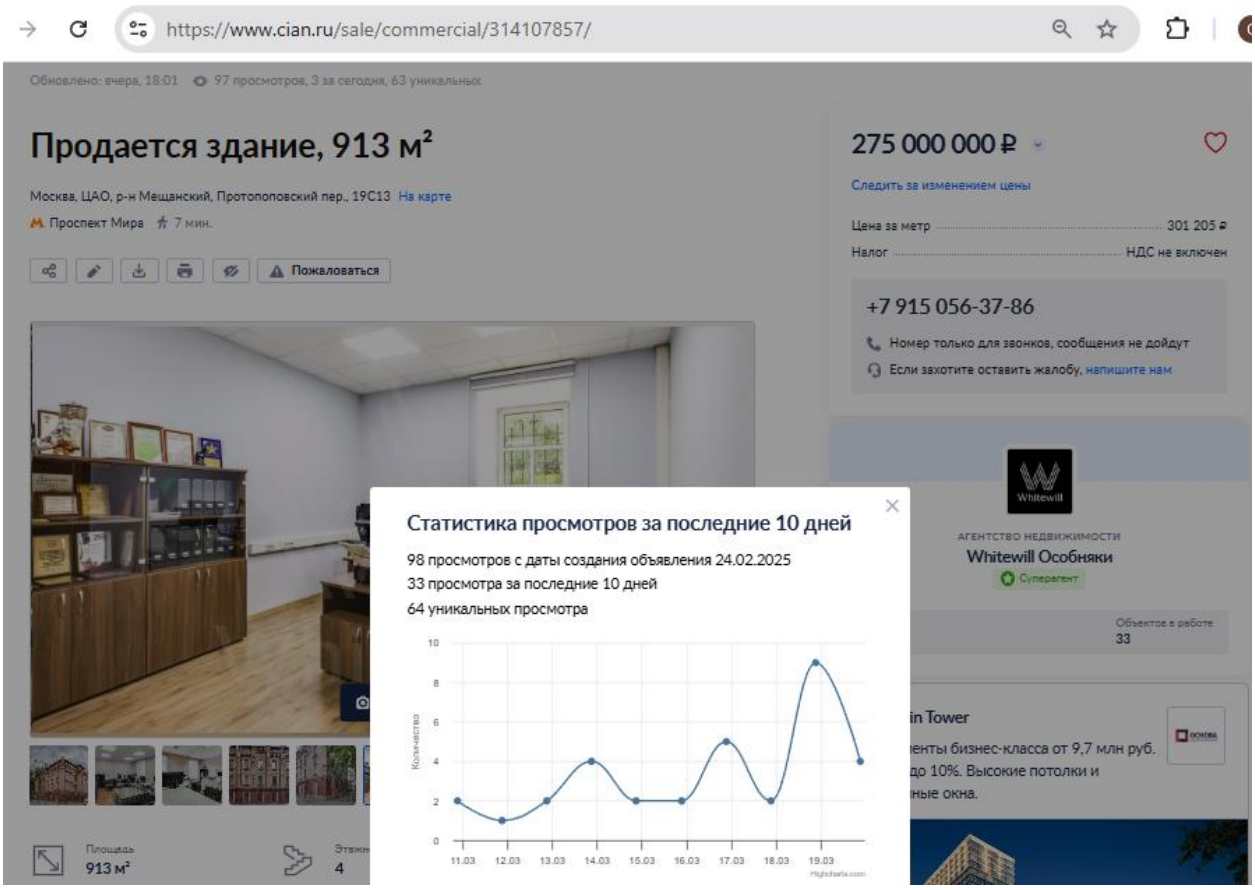
| Наименование | Рыночная стоимость НДС не облагается, руб., округленно | Рыночная стоимость НДС не облагается, руб. кв.м |
|---|---|---|
| нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 расположенное на земельном участке общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:29, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, пр-кт. Мира, вл. 14, стр. 1 | 272 931 000 | 345 046 |
| в том числе: | | |
| право собственности на нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791,0 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | 212 886 000 | |
| право собственности на земельный участок, общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003042:29 | 60 045 000 | |

# 15 Приложения

## 15.1 Аналоги по продаже помещений

**Аналог 1.**
https://www.cian.ru/sale/commercial/314107857/



https://www.cian.ru/sale/commercial/314107857/

Фотографии (23) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Здание, 913 м²

ID 2 298. Трехэтажный особняк с подвалом и мансардой в Протопоповском переулке в Мещанском районе. Фасад выполнен из красного кирпича с элементами декоративных узоров, два отдельных входа расположены с противоположных сторон здания. Внутри кабинетная планировка, выполнен качественный ремонт, высота потолков 3 метра. Проведены центральные коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование сплит-системы, электрическая мощность составляет 100 кВт. Установлена система видеонаблюдения, за безопасность отвечает круглосуточная охрана. Возле здания со стороны двора предусмотрена парковка на 2 машины. Особняк подходит для размещения офиса или медицинского центра.

Свернуть

275 000 000 ₽

Следить за изменением цены

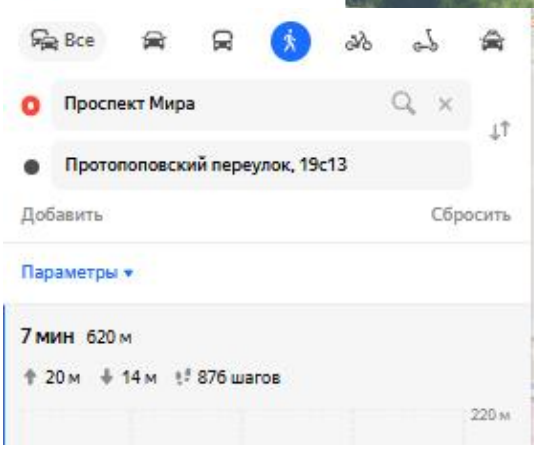
Цена за метр ..... 301 205 ₽

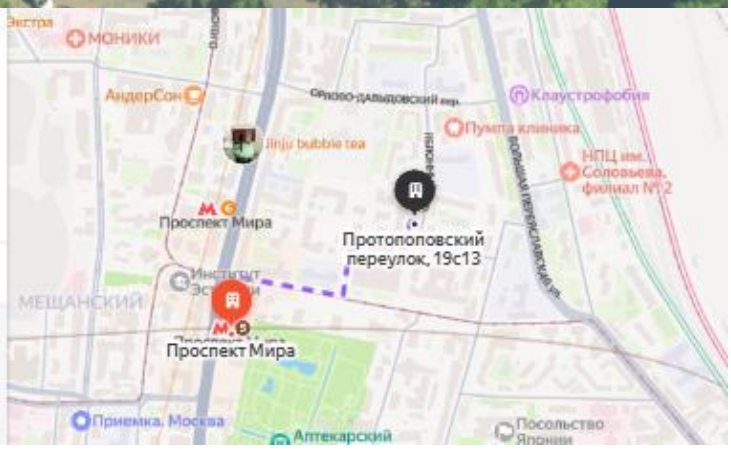
Налог ..... НДС не включен

+7 915 056-37-86

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Дата присвоения | 22.05.2012 |
| Кадастровый номер | 77:01:0003051:1054 |
| Кадастровый квартал | 77:01:0003051 |
| Адрес | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, переулок Протопоповский, дом 19, строение 13<br>Свернуть |
| Наименование | нежилое здание |
| Назначение | Нежилое |
| Площадь общая | 913,5 кв. м |
| Статус | Ранее учтенный |
| Форма собственности | Частная |
| Кадастровая стоимость | 143 845 739,1 руб. |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | 157 466,6 руб./ кв. м |
| Количество этажей (в том числе подземных) | 3 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Материал стен | Кирпичные |
| Завершение строительства | 1917 г. |
| Ввод в эксплуатацию | 1917 г. |

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Вид земельного участка | Землепользование |
| Дата присвоения | 01.01.2007 |
| Кадастровый номер | 77:01:0003051:17 |
| Кадастровый квартал | 77:01:0003051 |
| Адрес | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, переулок Протопоповский, земельный участок 19/13<br>Свернуть |
| Площадь уточненная | - |
| Площадь декларированная | 330,29 кв. м |
| Площадь | - |
| Статус | Ранее учтенный |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | деловое управление (4.1) |
| Форма собственности | - |
| Кадастровая стоимость | 36 932 558,79 руб. |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | 111 818,58 руб./кв. м |




В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Протопоповский пер., 19С13, Время в пути - 5-10 минут пешком, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - подвал, 1-3 этаж, мансарда Площадь, кв.м - 913,5 кв.м., Площадь земельного участка, кв. м - 330,29, , Передаваемые права на земельный участок - Право аренды, , Тип входа - Отдельный, Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое отдельно стоящее здание, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Есть, Высота потолков, м - от 2,5 до 3 м включительно, Цена предложения, руб. - 275 000 000 УСН 5-7%

**Аналог 2.**
https://www.cian.ru/sale/commercial/302574324/

https://www.cian.ru/sale/commercial/302574324/

# Продается здание (В)

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 30-34С3 На карте

Красносельская 4 мин. Бауманская 15 мин. Комсомольская 13 мин.

Пожаловаться

153 000 000 ₽

История цены

| | | |
|---|---|---|
| 17 июл 2024 | 153 000 000 ₽ | + 5 130 000 ₽ |
| 28 мая 2024 | 147 870 000 ₽ | |

Цена за метр 320 755 ₽

Налог НДС включен: 25 500 000 ₽

+7 966 063-99-81

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Континент-Недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР
ID 1501410
2.1 · 7

Площадь 477 м² Этажность 4 Класс B

ЖК «Ever»
Квартира бизнес-класса от 120 000 ₽/мес!

https://www.cian.ru/sale/commercial/302574324/

Фотографии (19) Описание Расположение Похожие объявления

Здание, 477 м²

Лот: 401494, бизнес-центр Краснопрудная 30/34 с3. БЕЗ КОМИССИИ! Продается особняк площадью 477 кв.м, состоящий из 4-х этажей.(цоколь с полноценными окнами, 2 этажа, мансарда) со своей территорией в пешей доступности от метро Красносельская.
Помещения с отделкой, выполнен качественный ремонт. Кабинетная планировка с окнами, на каждом этаже свой с/у.
45кВт, центральное водоснабжение, сплит-системы, приточно-вытяжная вентиляция.
Парковка на 5 м/м, телефония — 8 линий МГТС, возможность выбрать любого интернет-провайдера, видеонаблюдение по периметру здания.

Свернуть

153 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 148 410 000

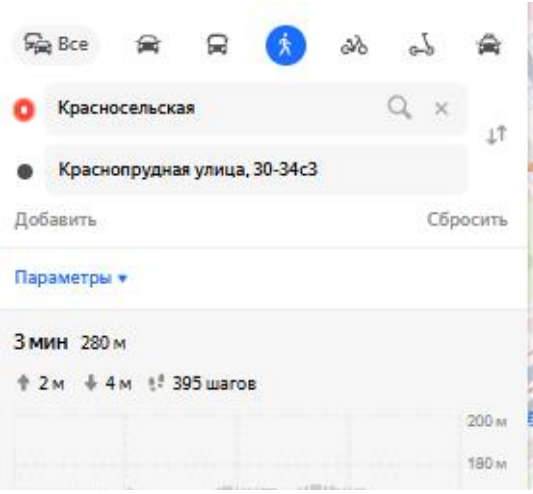
Цена за метр 320 755 ₽

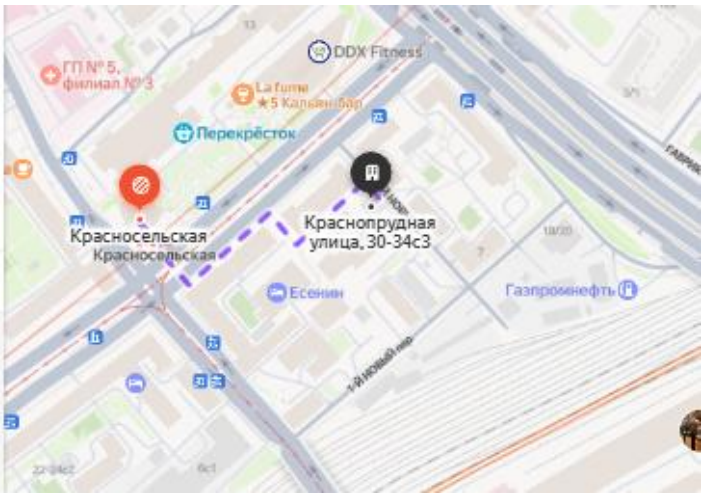
Налог НДС включен: 25 500 000 ₽

+7 966 063-99-81

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Дата присвоения | 22.05.2012 |
| Кадастровый номер | 77:01:0003032:1022 |
| Кадастровый квартал | 77:01:0003032 |
| Адрес | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, улица Краснопрудная, дом 30-34, строение 3<br>Свернуть |
| Наименование | - |
| Назначение | Нежилое |
| Площадь общая | 477,4 кв. м |
| Статус | Ранее учтенный |
| Форма собственности | - |
| Кадастровая стоимость | 68 991 628,09 руб. |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | 144 515,35 руб./ кв. м |
| Количество этажей (в том числе подземных) | 2 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Материал стен | Кирпичные |
| Завершение строительства | 1948 г. |
| Ввод в эксплуатацию | 1948 г. |

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Вид земельного участка | Землепользование |
| Дата присвоения | 01.01.2007 |
| Кадастровый номер | 77:01:0003032:20 |
| Кадастровый квартал | 77:01:0003032 |
| Адрес | г Москва, ул Краснопрудная, вл 30-34, стр 3 |
| Площадь уточненная | - |
| Площадь декларированная | 151 кв. м |
| Площадь | - |
| Статус | Ранее учтенный |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | эксплуатации здания под административные цели |
| Форма собственности | - |
| Кадастровая стоимость | 15 419 109,81 руб. |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | 102 113,31 руб./кв. м |

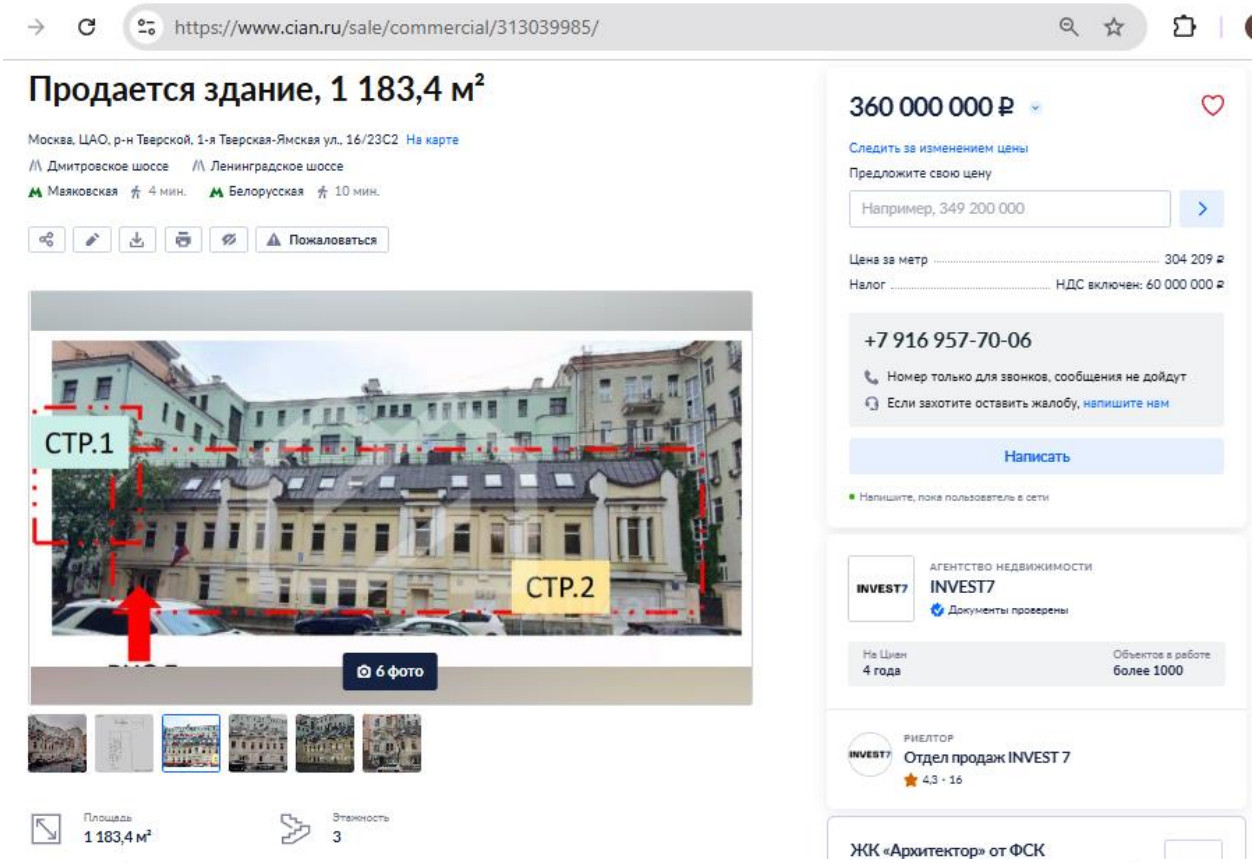


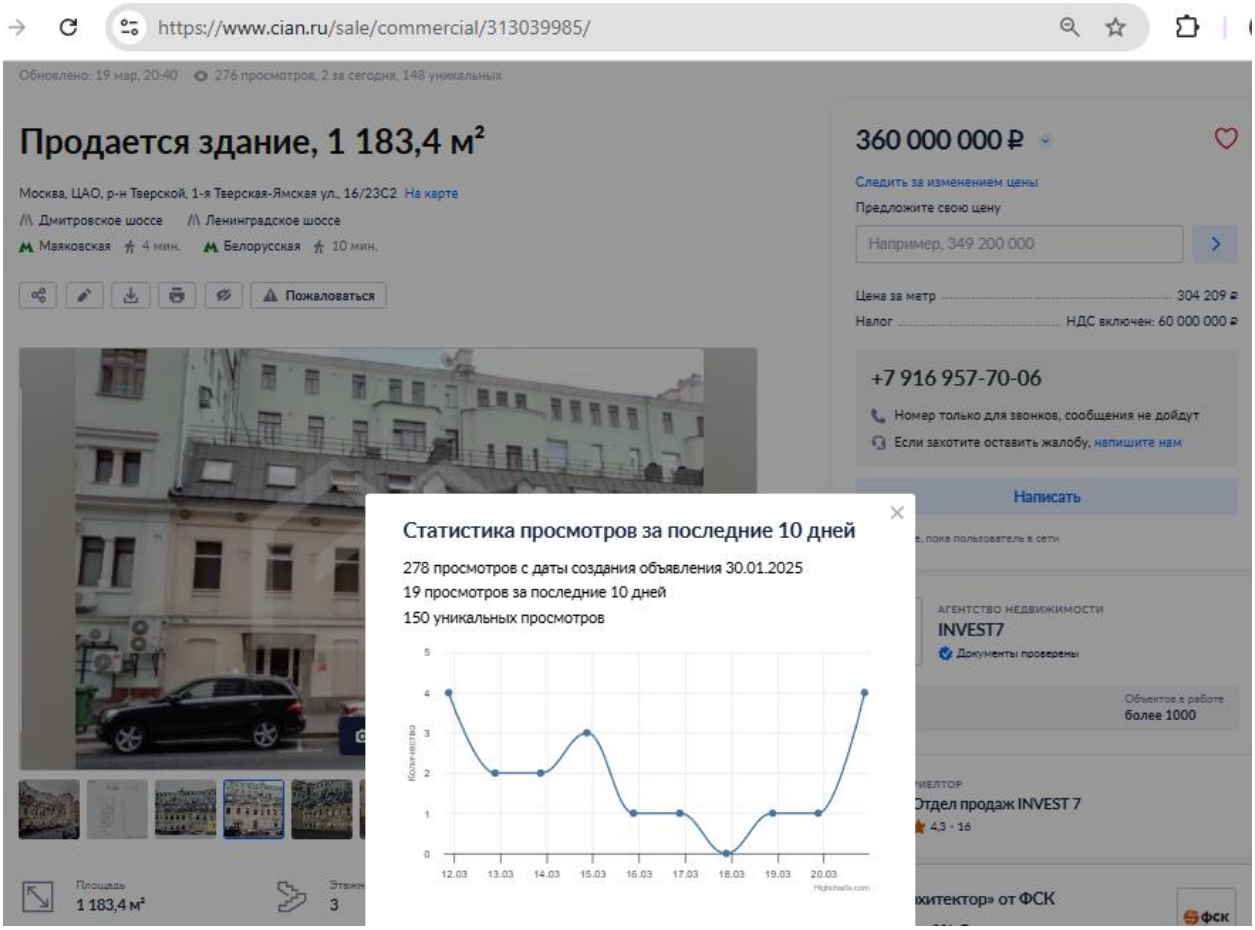




В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 30-34С3, Время в пути - До 5 минут пешком, Расположение входа - Внутриквартально/вход со

двора, Этаж - подвал, 1-3 этаж, мансарда Площадь, кв.м - 477,4 кв.м., Площадь земельного участка, кв. м - 151, , Передаваемые права на земельный участок - Право аренды, , Тип входа - Отдельный, Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое отдельно стоящее здание, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Есть, Высота потолков, м - от 2,5 до 3 м включительно, Цена предложения, руб. - 153 000 000 с НДС

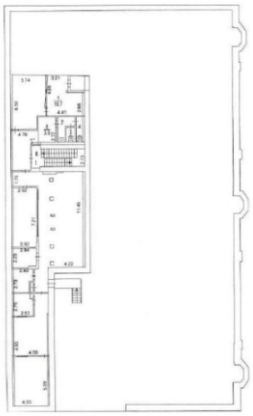
**Аналог 3.**
https://www.cian.ru/sale/commercial/313039985/



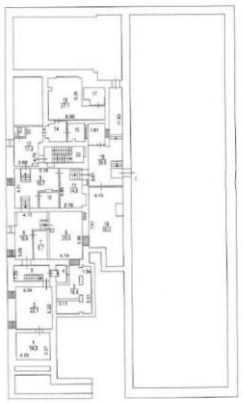
МЕЗОНИН

ПОДВАЛ



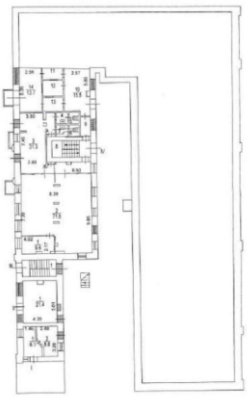
г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр.2

1 ЭТАЖ

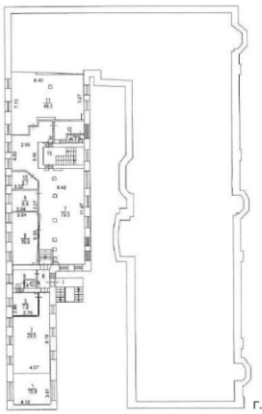


г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр.2

2 ЭТАЖ



г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр.2



г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 16/23, стр.2

https://www.cian.ru/sale/commercial/313039985/

Фотографии (6) Описание Расположение Похожие объявления

Здание, 1 183,4 м²

901478 . Бизнес-центр класса В в Тверском районе, ЦАО. Первая линия 1-ой Тверской-Ямской улицы. 4 минуты пешком от станции метро Маяковская. Исторический центр города. Сложившееся торговое и деловое окружение. Развитая туристическая и торговая инфраструктура: Новопушкинский сквер, Миусский сквер, Александровский сад, Манежная и Красная площади, театры, рестораны и кафе. Сверхинтенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Подвал (290,1 кв. м.), 1 этаж (215,8 кв. м.), 2 этаж (241,2 кв. м.), мезонин и чердак (235,1 кв. м.) + часть здания, строение 1 (201,2 кв. м.). Отдельный вход. Смешанная планировка. Окна обычные. Кондиционирование: центральное. Телекоммуникации: интернет/телефония. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка на улице. Высота потолков: 3 м.

Свернуть

360 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 349 200 000

Цена за метр ..... 304 209 ₽

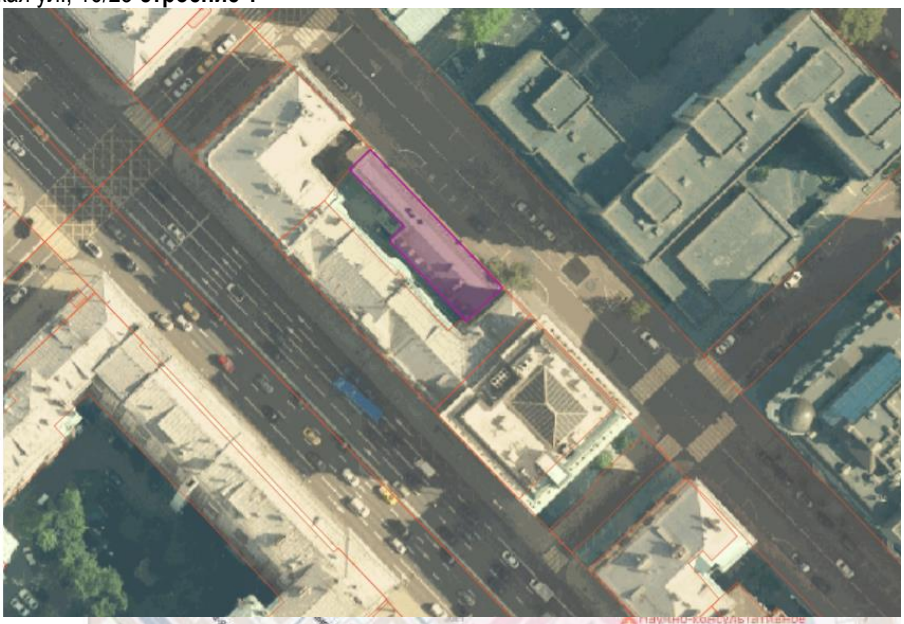
Налог ..... НДС включен: 60 000 000 ₽

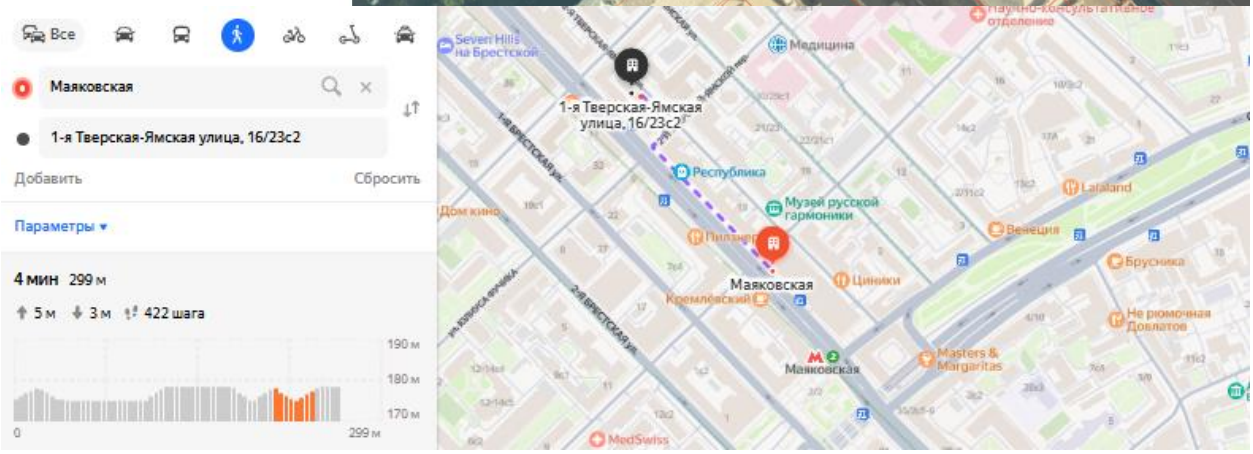
+7 916 957-70-06

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Дата присвоения | 22.05.2012 |
| Кадастровый номер | 77:01:0004011:1097 |
| Кадастровый квартал | 77:01:0004011 |
| Адрес | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, улица 1-я Тверская-Ямская, дом 16/23, строение 2 Свернуть |
| Наименование | нежилое |
| Назначение | Нежилое |
| Площадь общая | 982,2 кв. м |
| Статус | Ранее учтенный |
| Форма собственности | Частная |
| Кадастровая стоимость | 203 291 915,6 руб. |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | 206 976,09 руб./ кв. м |
| Количество этажей (в том числе подземных) | 2 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Материал стен | Кирпичные |
| Завершение строительства | 1917 г. |
| Ввод в эксплуатацию | 1917 г. |

К продаже предлагается здание целиком по адресу Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23 **строение 2 (**общей площадью 982,2 кв.м по данным Росреестра) + часть здания (нежилые помещения на 2,3,4 этажах общей площадью 201,2 кв.м.) по адресу Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23 **строение 1**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Вид земельного участка | Землепользование |
| Дата присвоения | 01.01.2007 |
| Кадастровый номер | 77:01:0004011:102 |
| Кадастровый квартал | 77:01:0004011 |
| Адрес | г Москва, ул 1-я Тверская-Ямская, вл 16/23, стр 2 |
| Площадь уточненная | - |
| Площадь декларированная | 351 кв. м |
| Площадь | - |
| Статус | Ранее учтенный |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)) Свернуть |
| Форма собственности | - |
| Кадастровая стоимость | 49 532 533,83 руб. |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | 141 118,33 руб./кв. м |



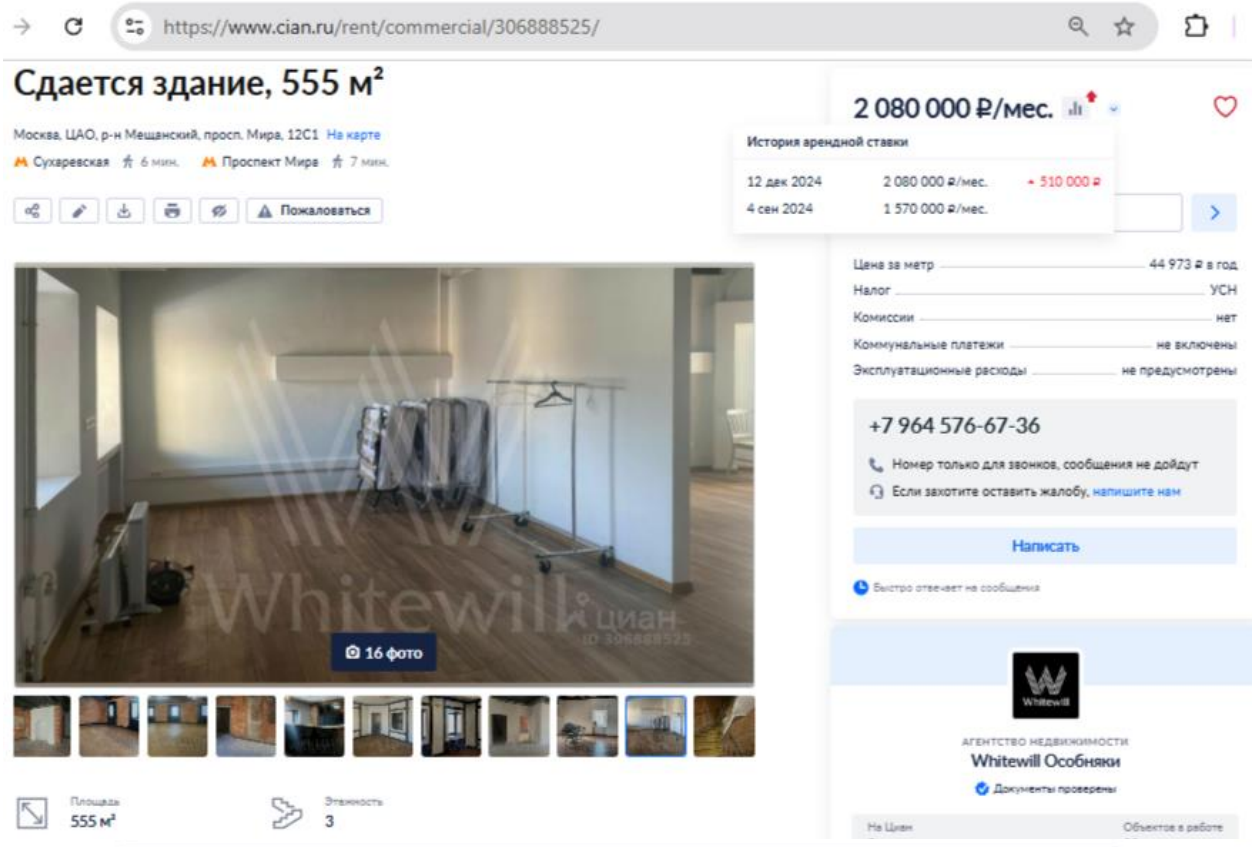


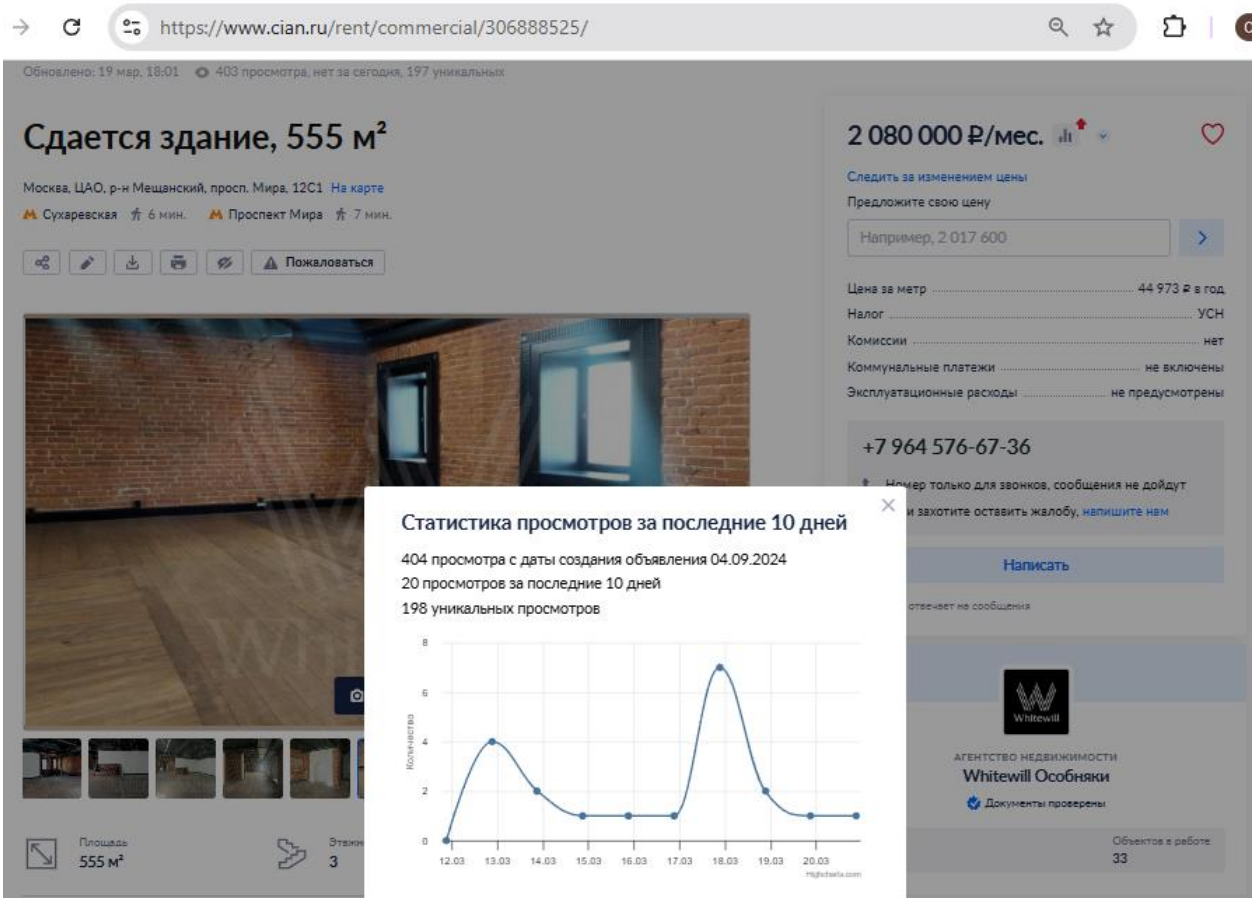

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 16/23С2, Время в пути - До 5 минут пешком, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Этаж - подвал, 1-3 этаж, мезонин, чердак Площадь, кв.м - 1183,4 кв.м., Площадь земельного участка, кв. м - 351, , Передаваемые права на земельный участок - Право аренды, , Тип входа - Отдельный, Наличие окон и их размер - Есть, окна

стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое отдельно стоящее здание, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Есть, Высота потолков, м - от 2,5 до 3 м включительно, Цена предложения, руб. - 360 000 000 с НДС

## 15.2 Аналоги по аренде помещений

**Аналог 1.**
https://www.cian.ru/rent/commercial/306888525/



https://www.cian.ru/rent/commercial/306888525/

Фотографии (16) Описание Расположение Контактное лицо Здание, 555 м²

ID 2 337. Часть трехэтажного особняка на проспекте Мира в Мещанском районе. Классическое здание 1917 года постройки, в 2003 году проведена полная реконструкция с заменой перекрытия. Фасад выполнен в классическом стиле, украшен изящным барельефом с цветочным узором и рустом. Внутри смешанная планировка и отделка в стиле Loft, высота потолков 3 метра. Здание оснащено современными инженерными системами, электрическая мощность составляет 600 кВт. Предусмотрена возможность установки вытяжки. В аренду сдается отдельный блок — 2-й этаж с террасой, 3-й этаж и мансарда. Особняк подходит для размещения ресторана, медицинской клиники или офиса.

Свернуть

2 080 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 017 600

| | |
|---|---|
| Цена за метр | 44 973 ₽ в год |
| Налог | УСН |
| Комиссии | нет |
| Коммунальные платежи | не включены |
| Эксплуатационные расходы | не предусмотрены |

+7 964 576-67-36

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Можно ещё фото?

Все

Сухаревская

проспект Мира, 12с1

Добавить Сбросить

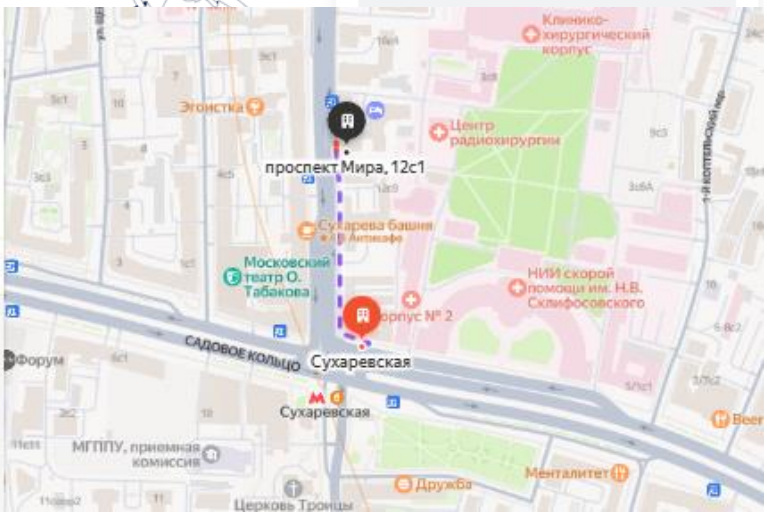
Параметры

3 мин 218 м

3 м 0 м 308 шагов

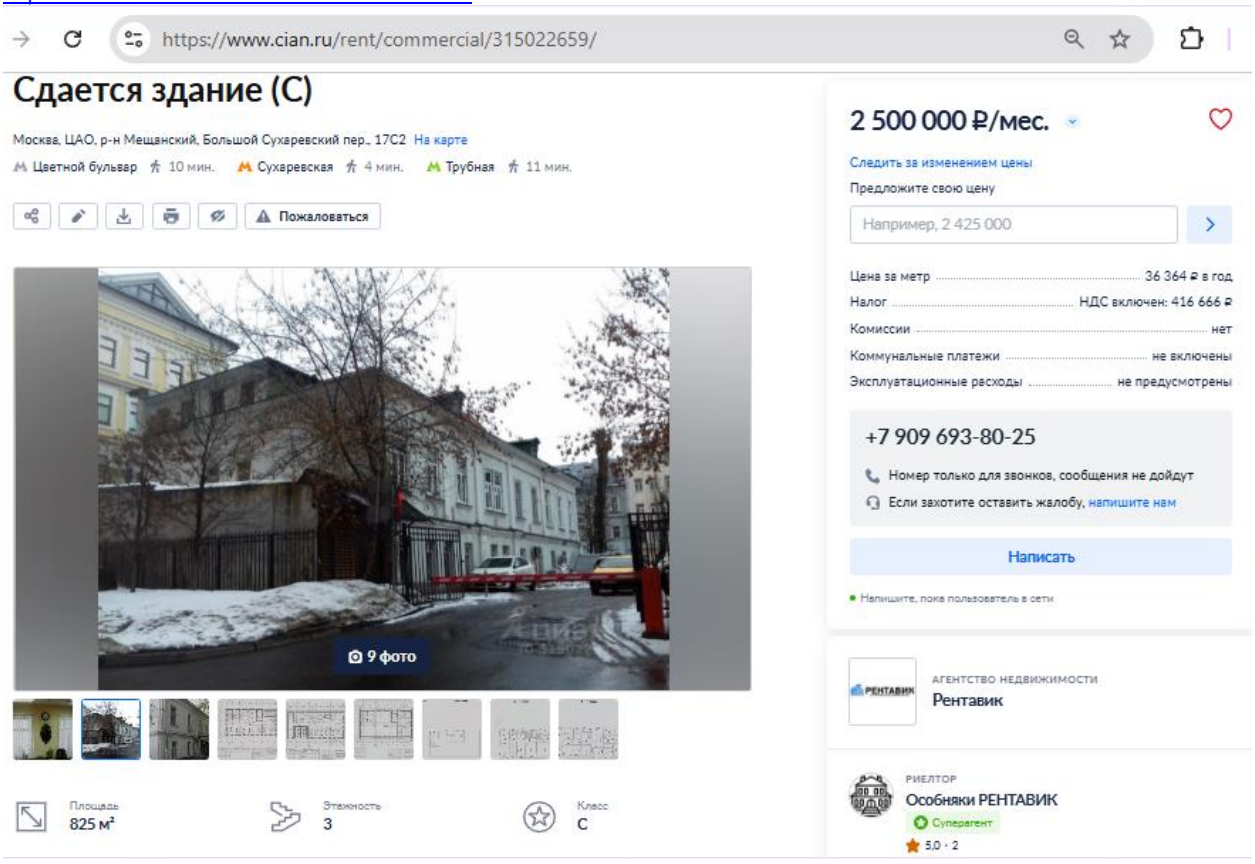
190 м 180 м 170 м

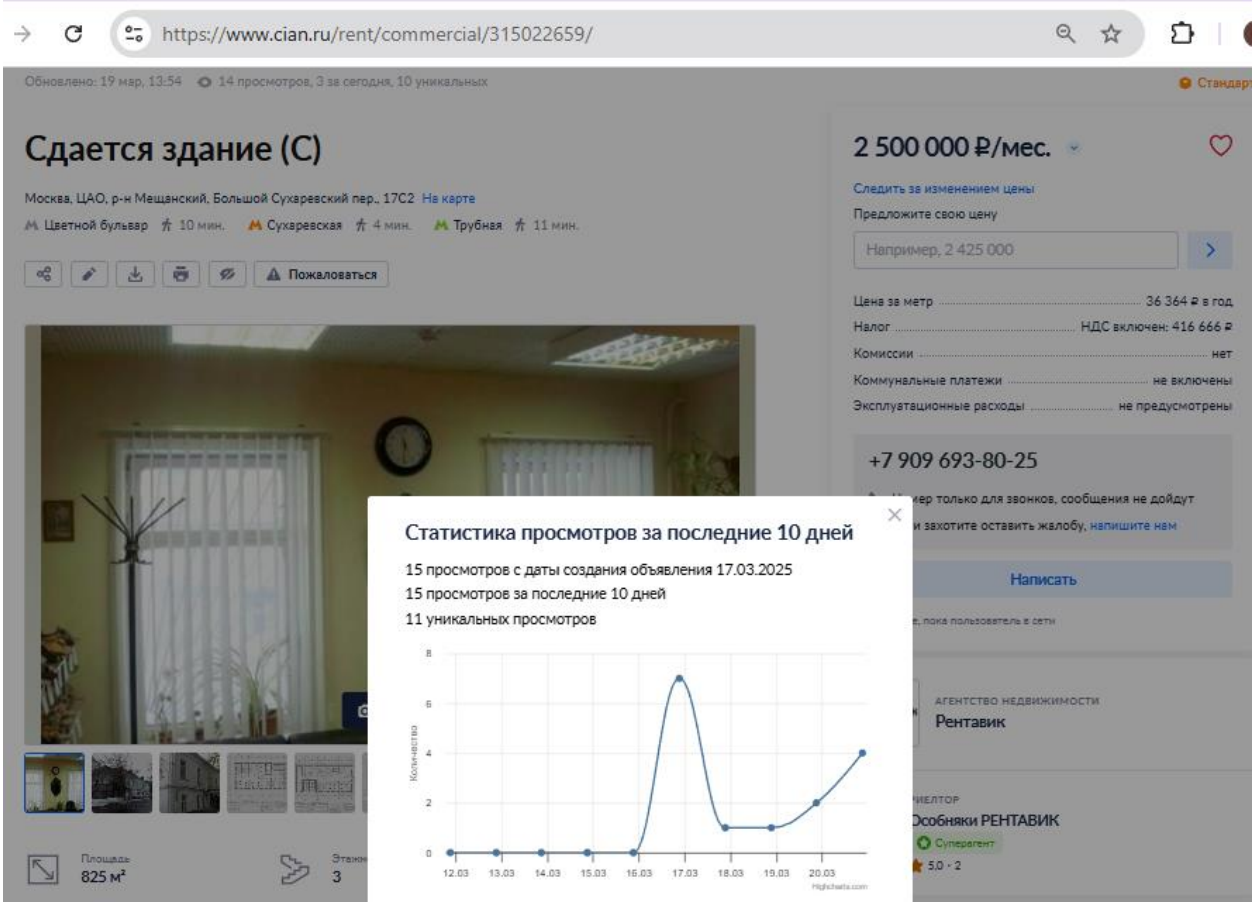
0 218 м




В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 12С1, Время в пути - До 5 минут пешком, Расположение входа - Первая линия магистральной улицы, Тип входа - Отдельный, Этаж - 2-3 этаж, мансарда Площадь, кв. м - 555, кв.м., Высота потолков, м - от 2,5 до 3 м включительно, Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - нежилое помещение, Состояние отделки – Требуется косметический ремонт, Наличие санузла - Есть, Эксплуатационные расходы - не включены, Коммунальные расходы - не включены, Ставка аренды, руб. за кв. м в год - 44 973 УСН 0%

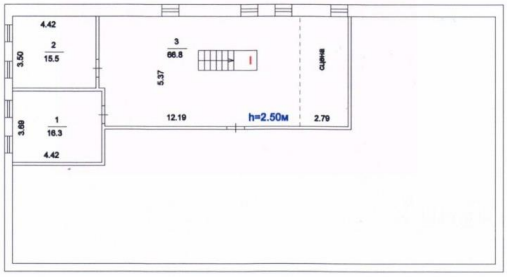
**Аналог 2.**
https://www.cian.ru/rent/commercial/315022659/



h = 2.50 м

**мансарда**




h = 3.25 м

**2 й этаж**

h = 2.30 м

**1 й этаж**

https://www.cian.ru/rent/commercial/315022659/

Фотографии (9) | Описание | Расположение | Похожие объявления | Здание, 825 м²

Отдельно стоящий офисный особняк расположен в престижном деловом центре Москвы. Шаговая доступность всех центральных объектов, удобный подъезд. Два входа - основной и запасной со двора. Реконструкция здания проводилась в 2012г.

Налоговая: 02.
Лифты: Нет.
Вентиляция: Естественная.
Кондиционирование: Сплит-системы.
Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушений.
Парковка: Наземная.

Описание помещения: В здании 2 этажа и мансарда.
Высота потолков 3,2 м.
Мощность у здания 60 кВт.

Планировка: смешанная. Под чистовую отделку. Тип налогообложения: С НДС.
Лот 46467-82

Свернуть

**2 500 000 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

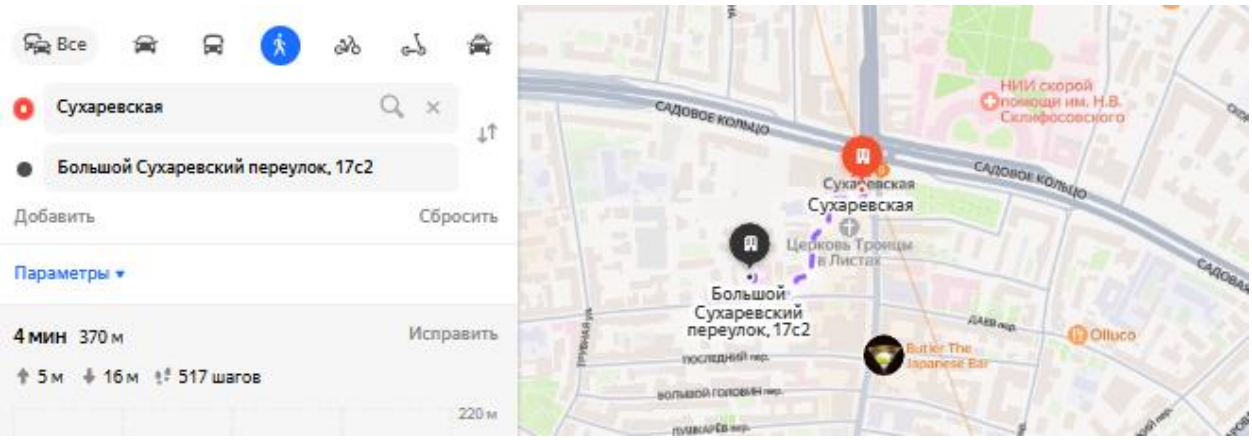
Например, 2 425 000

| | |
|---|---|
| Цена за метр | 36 364 ₽ в год |
| Налог | НДС включен: 416 666 ₽ |
| Комиссии | нет |
| Коммунальные платежи | не включены |
| Эксплуатационные расходы | не предусмотрены |

+7 909 693-80-25

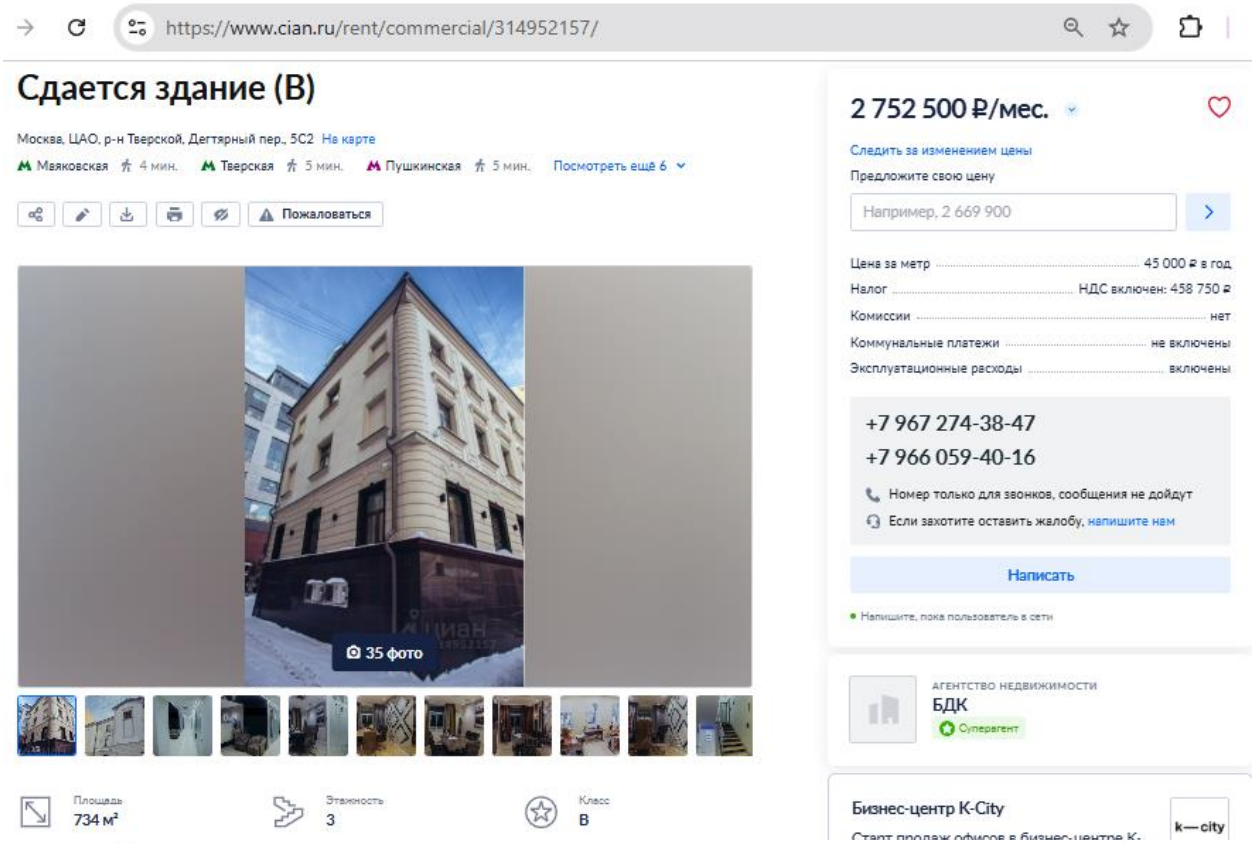
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

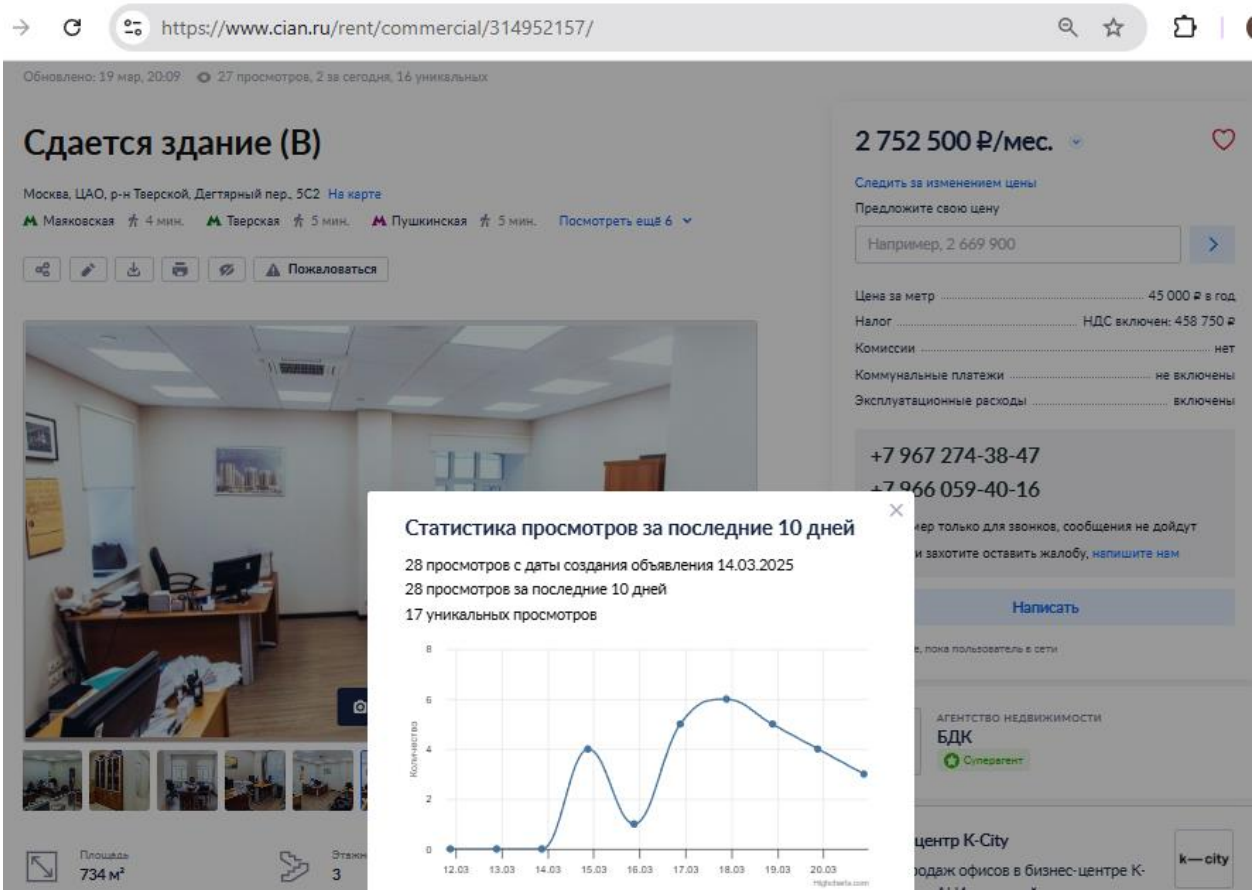
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

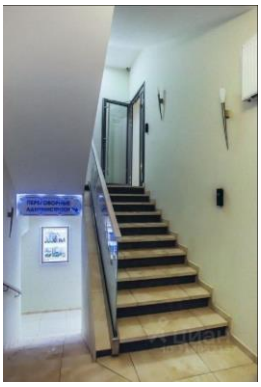


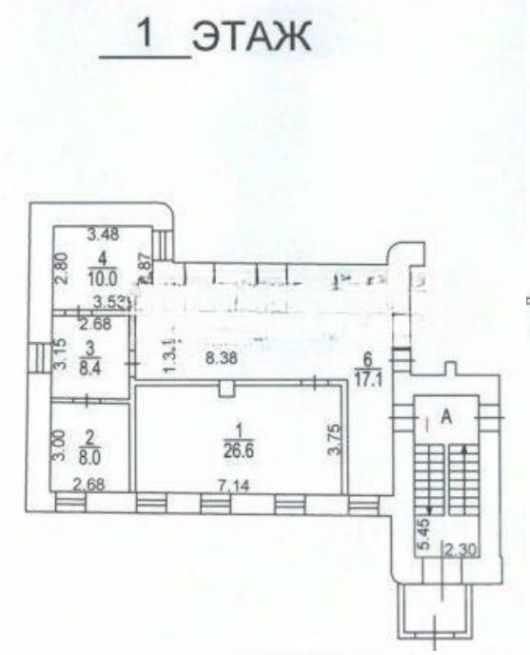

В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сухаревский пер., 17С2, Время в пути - До 5 минут пешком, Расположение входа - Первая линия второстепенной улицы, Тип входа - Отдельный, Этаж - 1-3 этаж Площадь, кв. м - 825,  кв.м., Высота потолков, м - 56% - от 2,5 до 3 м включительно, 44% - больше 3 м, Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - стихийная, Тип объекта - Нежилое отдельно стоящее здание, Состояние отделки - Требуется косметический ремонт, Наличие санузла - Есть, Эксплуатационные расходы - не включены, Коммунальные расходы - не включены, Ставка аренды, руб. за кв. м в год - 36 364 с НДС

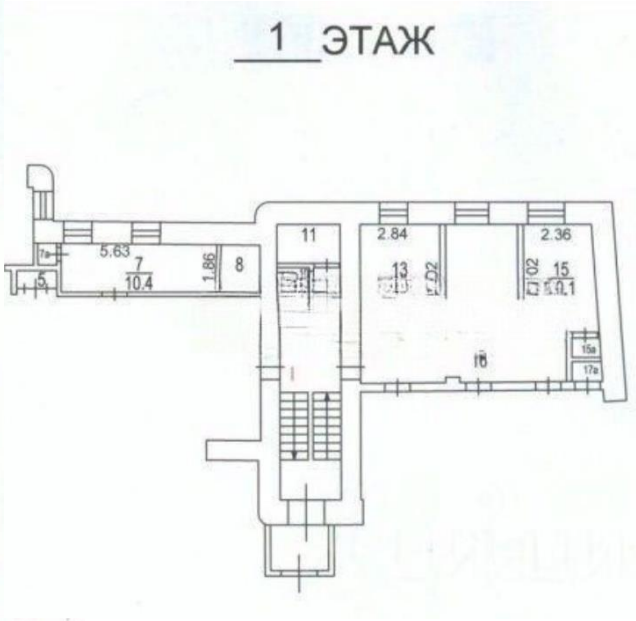
**Аналог 3.**
https://www.cian.ru/rent/commercial/314952157/

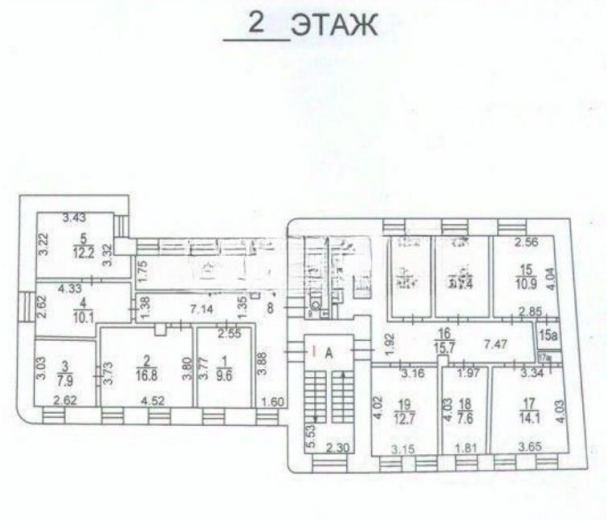


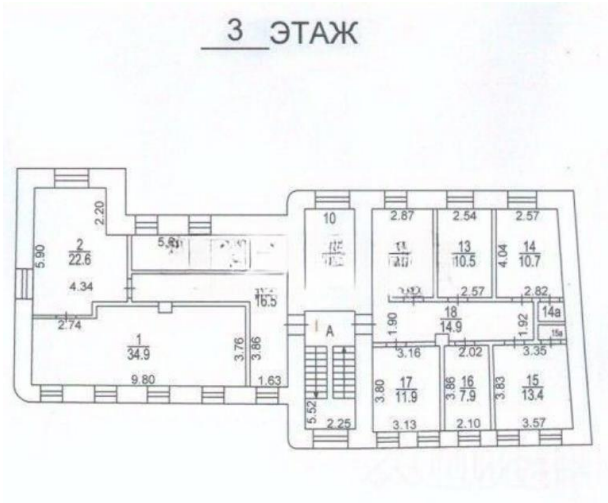



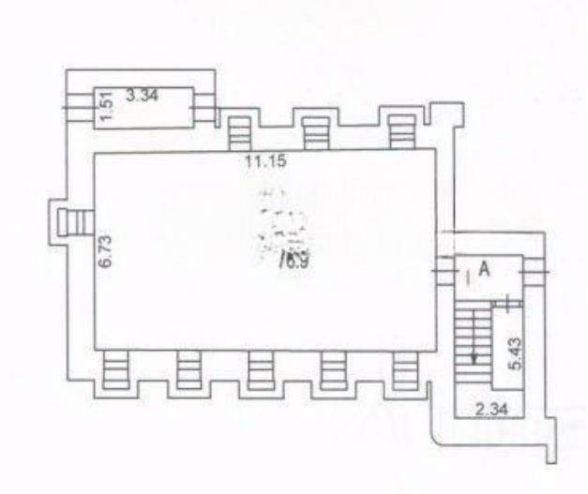


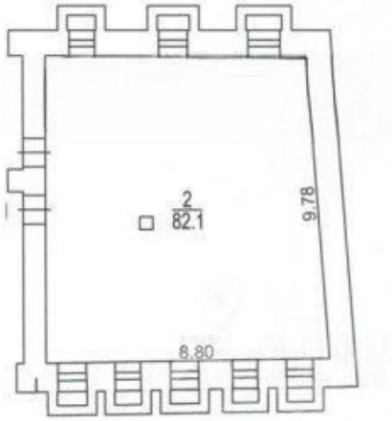

1 ЭТАЖ
3.48
4
10.0
2.80
2.87
3.52
2.68
3
8.4
3.15
1.3.1
8.38
6
17.1
A
2
8.0
3.00
1
26.6
3.75
2.68
7.14
5.45
2.30


1 ЭТАЖ
5.63
7
10.4
1.86
8
11
2.84
2.36
13
15
10.1
16
15a
17a


2 ЭТАЖ
3.43
5
12.2
3.22
3.32
1.75
4.33
2.62
4
10.1
1.38
7.14
1.35
8
2.55
3.03
3
7.9
3.73
2
16.8
3.80
3.77
1
9.6
3.88
2.62
4.52
1.60
A
1.92
16
15.7
7.47
2.56
15
10.9
4.04
2.85
15a
3.16
1.97
3.34
5.53
2.30
4.02
19
12.7
4.03
18
7.6
17
14.1
4.03
3.15
1.81
3.65


3 ЭТАЖ
2.20
2
22.6
5.90
4.34
2.74
1
34.9
9.80
3.76
3.86
1.63
10
2.87
2.54
2.57
11
13
10.5
4.04
14
10.7
2.57
2.82
14a
18
14.9
1.90
1.92
A
3.16
2.02
3.35
3.80
17
11.9
3.86
16
7.9
3.83
15
13.4
5.52
2.25
3.13
2.10
3.57




https://www.cian.ru/rent/commercial/314952157/

Фотографии (35) | Описание | Расположение | Похожие объявления | Здание, 734 м²

Здание, 734 м2, под офис.
Готово к въезду.
3 этажа.
Дизайнерский ремонт.
Смешанная планировка.
Кухни и санузлы на каждом этаже.
VIP-зона.
Здание находится в одном из самых привлекательных районах Москвы в шаговой доступности до метро Пушкинская - 3 минуты.
Все необходимые инженерные системы: приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование.
Парковка наземная 5-6 машиномест (оплачивается отдельно).
Арендная ставка 45000 руб/м2/год, включая НДС и эксплуатационные услуги.
Переменная часть оплачивается отдельно.
Подробности по телефону.

Свернуть

**2 752 500 ₽/мес.**

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

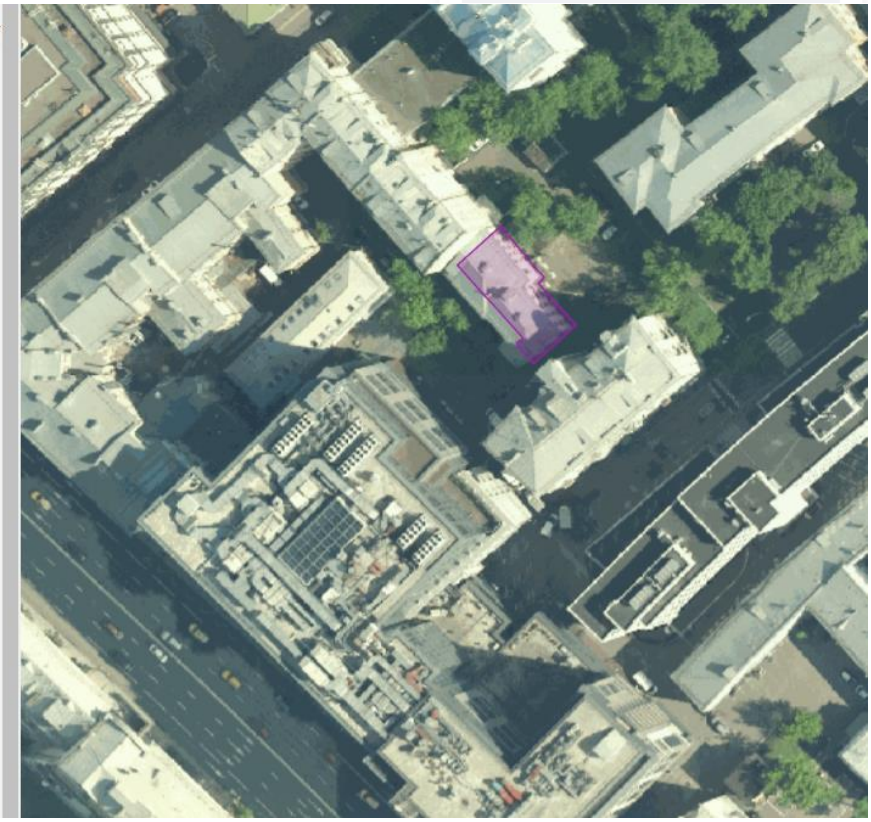
Например, 2 669 900

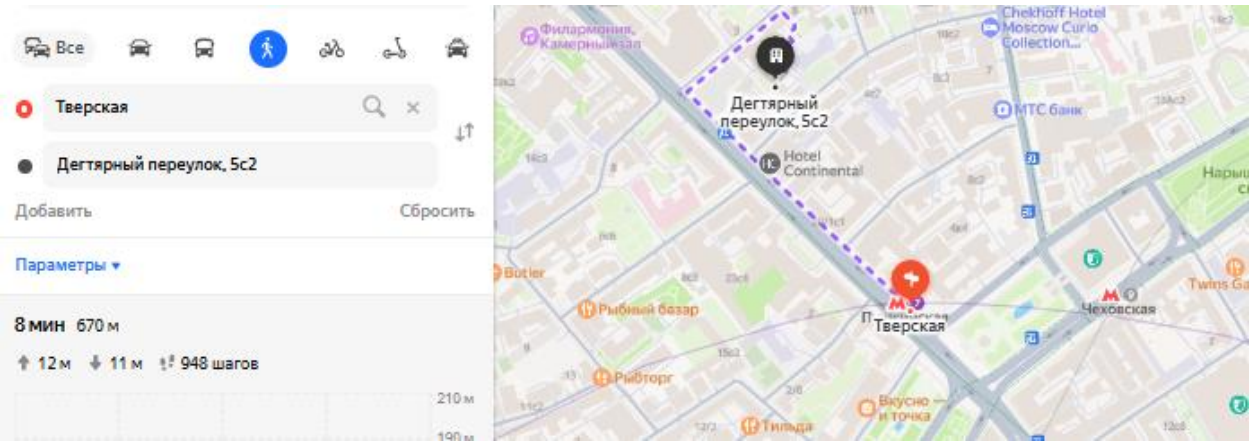
| | |
|---|---|
| Цена за метр | 45 000 ₽ в год |
| Налог | НДС включен: 458 750 ₽ |
| Комиссии | нет |
| Коммунальные платежи | не включены |
| Эксплуатационные расходы | включены |

+7 967 274-38-47
+7 966 059-40-16

Информация | Сервисы | Объекты | Связанные ЗУ

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Дата присвоения | 22.05.2012 |
| Кадастровый номер | 77:01:0001098:1036 |
| Кадастровый квартал | 77:01:0001098 |
| Адрес | Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, переулок Дегтярный, дом 5, строение 2 Свернуть |
| Наименование | - |
| Назначение | Нежилое |
| Площадь общая | 734,8 кв. м |
| Статус | Ранее учтенный |
| Форма собственности | - |
| Кадастровая стоимость | 184 143 003,57 руб. |
| Удельный показатель кадастровой стоимости | 250 602,89 руб./ кв. м |
| Количество этажей (в том числе подземных) | 3 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Материал стен | Кирпичные |
| Завершение строительства | 1917 г. |
| Ввод в эксплуатацию | 1917 г. |






В ходе телефонных переговоров было уточнено, что предложение актуально на дату оценки. Адрес расположения - Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 5С2, Время в пути - 5-10 минут пешком, Расположение входа - Внутриквартально/вход со двора, Тип входа - Отдельный, Этаж - цоколь, 1-3 этаж Площадь, кв. м - 734,8, кв.м., Высота потолков, м - от 2,5 до 3 м включительно, Наличие окон и их размер - Есть, окна стандартного размера, Наличие парковки - организованная, Тип объекта - Нежилое отдельно стоящее здание, Состояние отделки - Стандартная отделка, Наличие санузла - Есть, Эксплуатационные расходы - включены, Коммунальные расходы - не включены, Ставка аренды, руб. за кв. м в год - 45 000 с НДС

## 15.3 Скрины источников для расчета корректировок

«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2025 г., издание 8, ABN Group:

Офисная недвижимость

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Офисные объекты класса «А» | 10,86 | 7,03 | 14,11 |
| Офисные объекты класса «В» | 10,64 | 7,05 | 13,25 |
| Офисные объекты класса «С» и ниже | 14,86 | 9,45 | 17,87 |
| Офисные особняки | 11,86 | 6,92 | 17,20 |

б) Арендная ставка

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Офисные объекты класса «А» | 10,68 | 7,22 | 15,95 |
| Офисные объекты класса «В» | 11,25 | 7,68 | 16,75 |
| Офисные объекты класса «С» и ниже | 14,11 | 8,88 | 19,69 |
| Офисные особняки | 12,71 | 7,31 | 17,10 |

Торговая недвижимость

1. Скидка на торг (уторговывание)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.) | 11,46 | 8,32 | 14,54 |
| Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.) | 11,87 | 8,15 | 15,26 |

Помещения свободного назначения (ПСН)

1. Скидка на торг (уторговывание)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения | 12,15 | 9,35 | 15,06 |
| Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения | 12,44 | 8,92 | 16,12 |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.:

Таблица 434. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 7,6% | 3,6% | 11,5% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 10,3% | 6,5% | 14,0% |
| 3. Объекты свободного назначения | 10,9% | 7,2% | 14,6% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11,4% | 7,0% | 15,7% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 6,8% | 3,5% | 10,2% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 7,0% | 3,5% | 10,6% |
| 3. Объекты свободного назначения | 7,6% | 4,3% | 10,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 7,9% | 4,0% | 11,8% |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024:

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

| Класс объекта | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 12,6% | 8,5% | 16,7% |
| 2. Стрит-ритейл | 9,0% | 5,5% | 12,6% |
| 3. Торговые площади | - | - | - |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 8,0% | 4,2% | 11,8% |
| 2. Стрит-ритейл | 7,3% | 3,6% | 11,0% |
| 3. Торговые площади | - | - | - |

Информация для расчета корректировки на расположение относительно ценовых зон г. Москвы (офисная недвижимость, ставки аренды), ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на

территории Московского региона (Москва и Московская область)» от 01.01.2025 г., издание 8:

Офисная

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом | 1,11 | 1,05 | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | 1,10 | 1,06 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) | 1,10 | 1,04 | 1,14 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) | 1,11 | 1,04 | 1,17 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК) | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК) | 1,10 | 1,04 | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК | 1,12 | 1,04 | 1,20 |

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

Торговая

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) | 1,09 | 1,04 | 1,14 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК) | 1,11 | 1,05 | 1,16 |



| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК) | 1,08 | 1,04 | 1,12 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК | 1,05 | 1,04 | 1,06 |

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность/развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

Свободного назначения

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | 1,10 | 1,04 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) | 1,09 | 1,05 | 1,15 |

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) | 1,10 | 1,04 | 1,14 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК) | 1,10 | 1,05 | 1,14 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК) | 1,10 | 1,04 | 1,16 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МБК | 1,10 | 1,05 | 1,14 |

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору «направление относительно центра Москвы», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору «престижность / развитость населенного пункта», необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

Информация для расчета корректировки на расстояние до метро по данным ABN Group, Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 01.01.2025 г., издание 8

Офисная

5. Удаленность от метро*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | в транспортной доступности |
| | до 5 мин | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,29 |
| | от 5 до 10 мин | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,17 |
| | от 10 до 15 мин | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,07 |
| | в транспортной доступности | 0,77 | 0,86 | 0,93 | 1,00 |

Торговая

4. Удаленность от метро*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | в транспортной доступности |
| | зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00 | 1,17 | 1,28 | 1,38 | 1,47 |
| | до 5 мин | 0,85 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,26 |
| | от 5 до 10 мин | 0,78 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,16 |
| | от 10 до 15 мин | 0,73 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,07 |
| | в транспортной доступности | 0,68 | 0,79 | 0,87 | 0,93 | 1,00 |

Свободного назначения

4. Удаленность от метро*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | в транспортной доступности |
| | зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00 | 1,23 | 1,40 | 1,57 | 1,68 |
| | до 5 мин | 0,81 | 1,00 | 1,14 | 1,28 | 1,37 |
| | от 5 до 10 мин | 0,71 | 0,88 | 1,00 | 1,12 | 1,20 |
| | от 10 до 15 мин | 0,64 | 0,78 | 0,89 | 1,00 | 1,07 |
| | в транспортной доступности | 0,60 | 0,73 | 0,83 | 0,93 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 84. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,92 | 0,89 | 0,95 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,91 | 0,90 | 0,93 |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

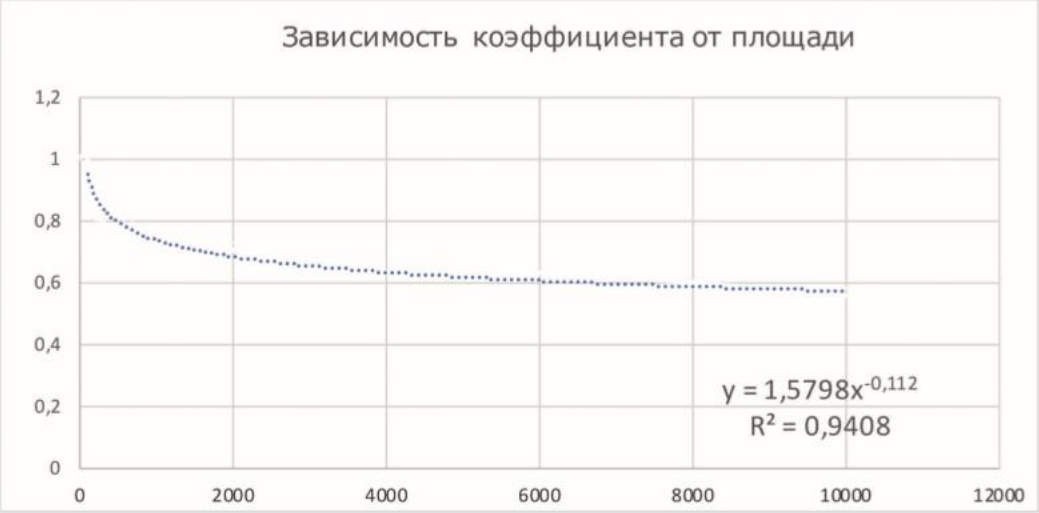
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,89 | 0,82 | 0,96 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,90 | 0,86 | 0,95 |

Расчет корректировки на площадь по данным ABN Group, Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 01.01.2025 г., издание 8:

Офисное назначение

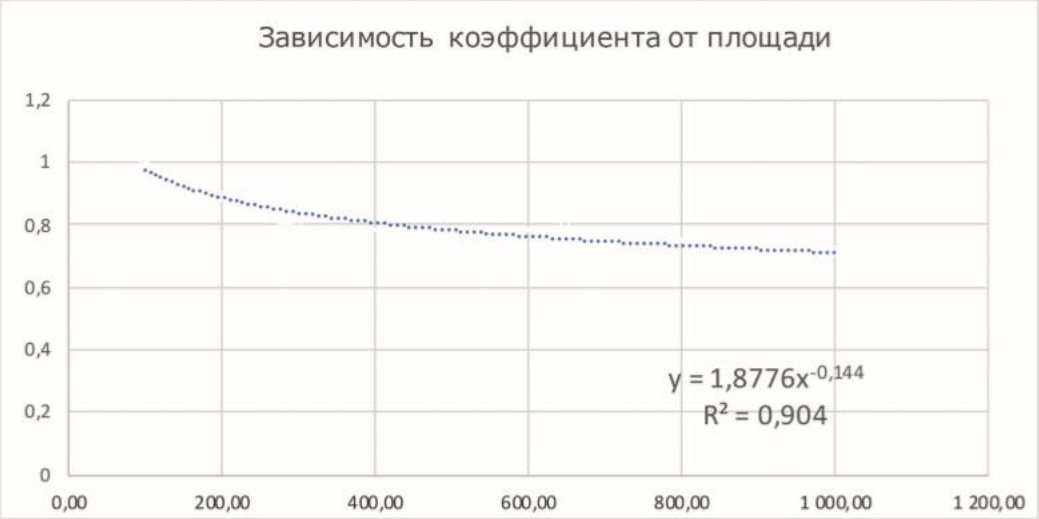
а) Цена предложения

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <100 | 100–300 | 300–1000 | 1000–3000 | 3000–10000 | 10000 и более |
| | <100 | 1,00 | 1,14 | 1,29 | 1,44 | 1,62 | 1,78 |
| | 100–300 | 0,88 | 1,00 | 1,13 | 1,27 | 1,42 | 1,56 |
| | 300–1000 | 0,78 | 0,88 | 1,00 | 1,12 | 1,25 | 1,38 |
| | 1000–3000 | 0,69 | 0,79 | 0,89 | 1,00 | 1,12 | 1,23 |
| | 3000–10000 | 0,62 | 0,71 | 0,80 | 0,89 | 1,00 | 1,10 |
| | 10000 и более | 0,56 | 0,64 | 0,72 | 0,81 | 0,91 | 1,00 |




б) Арендная ставка

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | <100 | 100–300 | 300–1000 | 1000 и более |
| | <100 | 1,00 | 1,15 | 1,29 | 1,44 |
| | 100–300 | 0,87 | 1,00 | 1,12 | 1,25 |
| | 300–1000 | 0,78 | 0,89 | 1,00 | 1,12 |
| | 1000 и более | 0,78 | 0,89 | 0,78 | 1,00 |

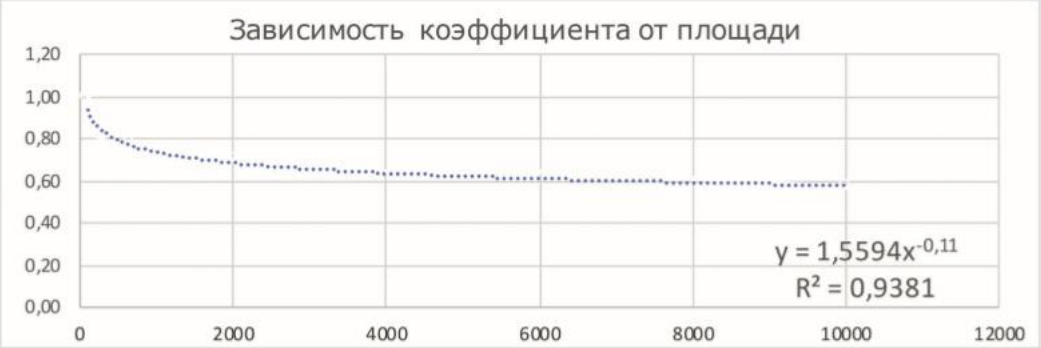



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

## Торговое назначение

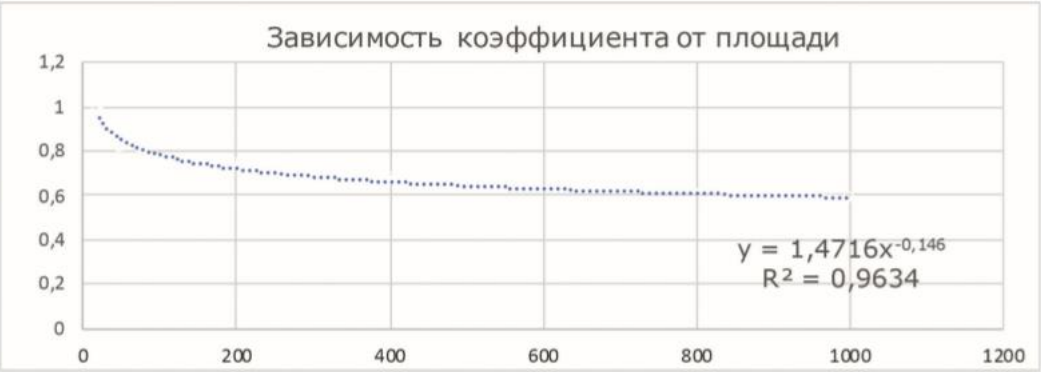
а) Цена предложения

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <100 | 100–300 | 300–1000 | 1000–3000 | 3000–10000 | 10000 и более |
| | <100 | 1,00 | 1,15 | 1,29 | 1,44 | 1,60 | 1,78 |
| | 100–300 | 0,87 | 1,00 | 1,12 | 1,25 | 1,39 | 1,55 |
| | 300–1000 | 0,78 | 0,89 | 1,00 | 1,12 | 1,24 | 1,38 |
| | 1000–3000 | 0,69 | 0,80 | 0,89 | 1,00 | 1,11 | 1,23 |
| | 3000–10000 | 0,62 | 0,72 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,11 |
| | 10000 и более | 0,56 | 0,65 | 0,72 | 0,81 | 0,90 | 1,00 |




б) Арендная ставка

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <20 | 20–50 | 50–100 | 100–300 | 300–500 | 500–1000 | 1000> |
| | <20 | 1,00 | 1,13 | 1,27 | 1,42 | 1,57 | 1,73 | 1,87 |
| | 20–50 | 0,88 | 1,00 | 1,12 | 1,25 | 1,39 | 1,53 | 1,65 |
| | 50–100 | 0,79 | 0,89 | 1,00 | 1,12 | 1,24 | 1,37 | 1,48 |
| | 100–300 | 0,71 | 0,80 | 0,89 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,32 |
| | 300–500 | 0,64 | 0,72 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| | 500–1000 | 0,58 | 0,65 | 0,73 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| | 1000> | 0,53 | 0,60 | 0,68 | 0,76 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

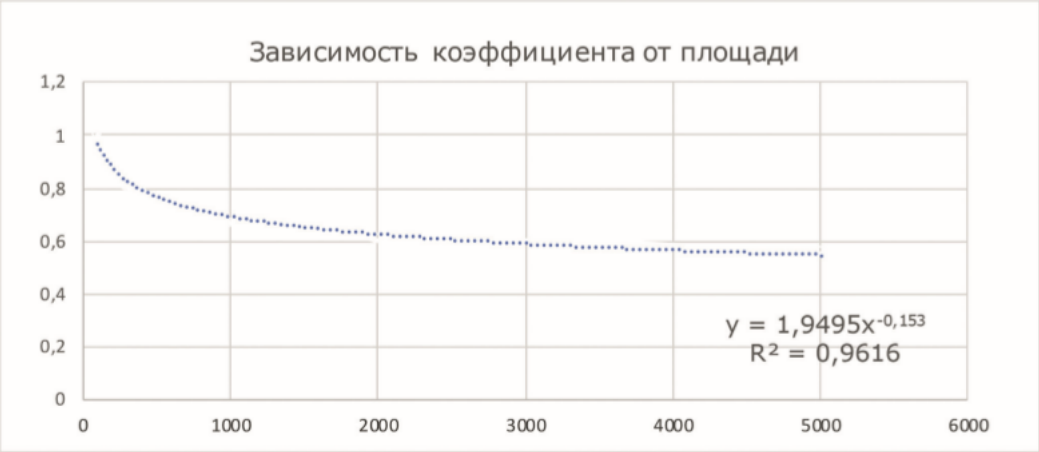



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

## Свободное назначение

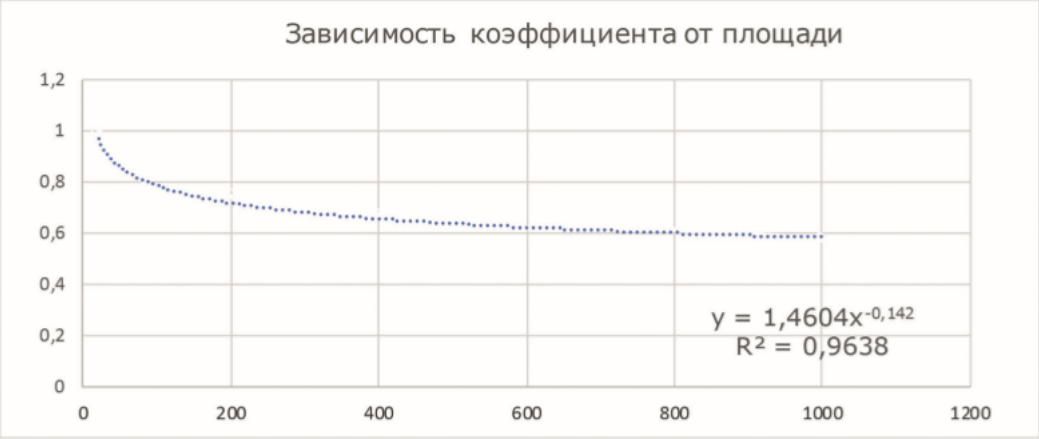
а) Цена предложения

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <100 | 100–300 | 300–500 | 500–1000 | 1000–2000 | 2000–5000 | 5000> |
| | <100 | 1,00 | 1,13 | 1,27 | 1,40 | 1,56 | 1,70 | 1,85 |
| | 100–300 | 0,88 | 1,00 | 1,12 | 1,24 | 1,38 | 1,50 | 1,64 |
| | 300–500 | 0,79 | 0,89 | 1,00 | 1,11 | 1,23 | 1,34 | 1,46 |
| | 500–1000 | 0,71 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,32 |
| | 1000–2000 | 0,64 | 0,72 | 0,81 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,19 |
| | 2000–5000 | 0,59 | 0,66 | 0,74 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,09 |
| | 5000> | 0,54 | 0,61 | 0,68 | 0,76 | 0,84 | 0,92 | 1,00 |




б) Арендная ставка

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <20 | 20–50 | 50–100 | 100–300 | 300–500 | 500–1000 | 1000> |
| | <20 | 1,00 | 1,13 | 1,25 | 1,39 | 1,55 | 1,70 | 1,85 |
| | 20–50 | 0,88 | 1,00 | 1,11 | 1,23 | 1,37 | 1,50 | 1,64 |
| | 50–100 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,11 | 1,23 | 1,36 | 1,48 |
| | 100–300 | 0,72 | 0,81 | 0,90 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,33 |
| | 300–500 | 0,65 | 0,73 | 0,81 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,20 |
| | 500–1000 | 0,59 | 0,66 | 0,74 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,09 |
| | 1000> | 0,54 | 0,61 | 0,68 | 0,75 | 0,83 | 0,92 | 1,00 |




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

Этаж, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3673-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda:

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| | **А. При продаже объектов** | | | |
| **1.** | **Торговых помещений:** | | | |
| 1.1. | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,71 | 0,80 | **0,75** |
| 1.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,81 | 0,98 | **0,90** |
| 1.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,90 | 1,00 | **0,95** |
| 1.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,82 | 0,96 | **0,89** |
| **2.** | **Офисных и других общественных помещений:** | | | |
| 2.1. | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,83 | 0,92 | **0,87** |
| 2.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,90 | 1,03 | **0,97** |
| 2.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,97 | 1,08 | **1,03** |
| 2.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,91 | 1,04 | **0,98** |
| **3.** | **Складских и производственных помещений:** | | | |
| 3.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,85 | 0,94 | **0,89** |
| 3.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,91 | 1,01 | **0,95** |
| 3.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,90 | 0,98 | **0,93** |
| | **Б. При аренде объектов:** | | | |
| **1.** | **Торговых помещений:** | | | |
| 1.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,75 | 0,82 | **0,78** |
| 1.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,91 | 0,99 | **0,95** |
| 1.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,86 | 0,94 | **0,89** |
| **2.** | **Офисных и других общественных помещений:** | | | |
| 2.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,84 | 0,92 | **0,88** |
| 2.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 1,00 | 1,07 | **1,03** |
| 2.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,94 | 1,03 | **0,98** |
| **3.** | **Складских и производственных помещений:** | | | |
| 3.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,86 | 0,94 | **0,90** |
| 3.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,93 | 0,99 | **0,96** |
| 3.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,91 | 0,97 | **0,94** |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 354. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,90 | 0,85 | 0,95 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,97 | 0,91 | 1,00 |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.:

**Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 270. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена/арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,88 | 0,82 | 0,94 |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.:

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024.** ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 224. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92 | 0,86 | 0,98 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,98 | 0,87 | 0,98 |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024:

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 272. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,87 | 0,79 | 0,96 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,89 | 0,85 | 0,92 |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВА
НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

## Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 200. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой | 0,92 | 0,84 | 1,00 |
| Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой | 0,88 | 0,80 | 0,96 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой | 0,96 | 0,93 | 0,99 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой | 0,92 | 0,87 | 0,97 |

ООО «Центр оценки «Аверс»

Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

## Значения территориальных коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой | 0,88 | 0,83 | 0,93 |
| Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой | 0,81 | 0,76 | 0,87 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой | 0,94 | 0,92 | 0,95 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой | 0,84 | 0,78 | 0,90 |

ООО «Центр оценки «Аверс»

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 320. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельных арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,54 | 1,75 | 3,33 |
| Отношение удельных арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,44 | 1,60 | 3,27 |
| Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади | 0,83 | 0,75 | 0,91 |
| Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади | 0,62 | 0,45 | 0,80 |

ООО «Центр оценки «Аверс»

Высота потолков

https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1315/Model_stoimosti_4_kv_2024.pdf

| Высота помещения | Функция использования | | |
|---|---|---|---|
| | торговая | офисная | производственно-складская |
| Меньше или равно 2 м | 0,68 | 0,65 | 0,73 |

*Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»*

10

*Модель определения стоимости права собственности III квартал 2024 года*

| | | | |
|---|---|---|---|
| От 2 до 2,5 м включительно | 0,90 | 0,86 | 0,83 |
| От 2,5 до 3 м включительно | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Больше 3 м | 1,04 | 1,04 | 1,09 |

https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1311/Model_arenda_4_kv_2024.pdf

| Высота помещения | Функция использования | | |
|---|---|---|---|
| | торговая | офисная | производственно-складская |
| Меньше или равно 2 м | 0,67 | 0,67 | 0,75 |
| От 2 до 2,5 м вкл. | 0,89 | 0,88 | 0,86 |
| От 2,5 до 3 м вкл. | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Больше 3 м | 1,04 | 1,04 | 1,10 |

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2024 г. (СРД №34), www.cpcpa.ru (таблица 1.6.1):

**Таблица 1.6.1**

**Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год***

| № п/п | Город/ Класс | A | B | C |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Москва*** | | | |
| 1.1. | **Офисные помещения:** | | | |
| | Операционные расходы | 10778 | 8029 | 5694 |
| | Эксплуатационные расходы | 7191 | 5692 | 3642 |
| 1.2. | **Торговые помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 11644 | 9659 | 7248 |
| | Эксплуатационные расходы | 8188 | 6318 | 5031 |
| 1.3. | **Производственно – складские помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 4190 | 3844 | 2899 |
| | Эксплуатационные расходы | 3108 | 2608 | 1931 |
| 2 | **Санкт/Петербург** | | | |
| 2.1. | **Офисные помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 9099 | 7551 | 4816 |
| 2.2. | **Торговые помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 9887 | 7888 | 6243 |
| 2.3. | **Производственно – складские помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 3042 | 2708 | 1991 |
| | Эксплуатационные расходы | 2349 | 2034 | 1356 |
| 3 | **Московская область** | | | |
| 3.1. | **Производственно – складские помещения** | | | |
| | Операционные расходы | 2399-3680 | 1878 - 3183 | 1351 - 2556 |

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13 – 15% по сравнению с Москвой.
Расценки не очищались от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС).
Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

ABN Group, Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) от 01.01.2025 г., издание 8.

Офисная недвижимость

## 12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода) | 19,75 | 17,16 | 24,71 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода) | 19,20 | 16,52 | 23,15 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода) | 20,12 | 17,70 | 24,85 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода) | 19,21 | 16,12 | 24,05 |

в) Офисные объекты класса «С»

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|---|
| Налог на имущество | 8 |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 8 |
| Расходы на страхование | 7 |
| Расходы на управление | 14 |
| Коммунальные платежи | 27 |
| Эксплуатационные расходы | 18 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 5 |
| Резерв на замещение | 13 |
| Итого | **100** |

Торговая недвижимость

## 13. Операционные расходы

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 24,55 | 18,26 | 30,85 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 23,75 | 15,86 | 30,11 |

## 14. Состав операционных расходов

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|---|
| Налог на имущество | 7 |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 5 |
| Расходы на страхование | 4 |
| Расходы на управление | 14 |
| Коммунальные платежи | 23 |
| Эксплуатационные расходы | 20 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 12 |
| Резерв на замещение | 15 |
| Итого | **100** |

Помещения свободного назначения

## 12. Операционные расходы

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 20,06 | 16,40 | 24,09 |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода) | 18,85 | 16,10 | 20,97 |

## 13. Состав операционных расходов

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|---|
| Налог на имущество | 9 |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 8 |
| Расходы на страхование | 5 |
| Расходы на управление | 10 |
| Коммунальные платежи | 28 |
| Эксплуатационные расходы | 19 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 5 |
| Резерв на замещение | 16 |
| Итого | **100** |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 30. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 10,2% | 6,9% | 13,6% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8,5% | 5,0% | 12,1% |
| 3. Объекты свободного назначения | 10,1% | 6,3% | 13,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,4% | 5,7% | 15,1% |

ценки «Аверс»

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

Таблица 29. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 9,2% | 5,3% | 13,1% |
| 2. Стрит-ритейл | 9,0% | 4,7% | 13,2% |
| 3. Торговые площади | - | - | - |

Данные информационного портала Статриелт – Statrielt на 01.01.2025 г. (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3666-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda).

| № | | Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | **Среднее значение** | Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,09 | **0,11** | 0,14 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,10 | **0,13** | 0,17 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,11 | **0,13** | 0,16 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,13 | **0,16** | 0,20 |

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2024 г. (СРД №34), www.cpcpa.ru (таблица 1.9.1):

**Таблица 1.9.1**

**Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %**

| № п/п | Наименование | Класс А | Класс В | Класс С |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Офисные помещения | 6,0...7,4 | 6,1...7,6 | 7,1...8,0 |
| 2 | Торговые помещения | 9,8...10,6 | 10,3...10,9 | 10,8...11,2 |
| 3 | Производственные помещения | 9,5...10,3 | 9,8...11,0 | 10,4...12,1 |

Справочник ABN Group на 01.01.2025г.

Офисная недвижимость

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А» | 10,13 | 9,05 | 12,42 |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В» | 10,95 | 9,53 | 12,86 |
| Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С» | 12,10 | 10,32 | 15,74 |
| Коэффициент капитализации офисных особняков | 11,23 | 10,05 | 13,96 |

Торговая недвижимость

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД | 10,60 | 9,10 | 12,13 |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД | 12,15 | 10,05 | 14,21 |

Помещения свободного назначения

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД | 11,80 | 10,15 | 13,08 |
| Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД | 12,86 | 10,52 | 15,15 |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

**Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 11,1% | 6,3% | 15,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 14,3% | 7,9% | 20,7% |
| 3. Объекты свободного назначения | 11,8% | 5,6% | 17,9% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 15,3% | 8,6% | 21,9% |

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 13,8% | 6,6% | 21,0% |
| 2. Стрит-ритейл | 10,8% | 4,4% | 17,3% |
| 3. Торговые площади | 11,9% | 5,0% | 18,7% |

Справочник оценщика недвижимости-2024 «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера:

Таблица 6. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 6,5% | 5,7% | 7,3% |
| Водоснабжение и канализация | 2,8% | 2,1% | 3,4% |
| Отопление | 5,0% | 4,2% | 5,8% |
| **Итого коммунальные платежи** | **14,3%** | **12,0%** | **16,5%** |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 3,1% | 2,3% | 3,9% |
| Интернет и средства связи | 2,0% | 1,5% | 2,4% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 2,5% | 2,1% | 2,9% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 2,7% | 2,3% | 3,1% |
| Содержание территории и вывоз мусора | 1,9% | 1,5% | 2,3% |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.) | 3,3% | 2,5% | 4,1% |
| **Итого эксплуатационные платежи** | **15,6%** | **12,4%** | **18,8%** |
| Прочие расходы | | | |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 9,6% | 8,2% | 11,0% |

Таблица 17. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 7,3% | 6,3% | 8,2% |
| Водоснабжение и канализация | 2,9% | 2,3% | 3,5% |
| Отопление | 5,5% | 4,7% | 6,3% |
| **Итого коммунальные платежи** | **15,7%** | **13,3%** | **18,0%** |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 3,6% | 2,6% | 4,5% |
| Интернет и средства связи | 1,8% | 1,5% | 2,1% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 3,0% | 2,6% | 3,4% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,1% | 2,7% | 3,5% |
| Содержание территории и вывоз мусора | 2,3% | 1,8% | 2,7% |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.) | 3,4% | 2,9% | 3,9% |
| **Итого эксплуатационные платежи** | **17,1%** | **14,0%** | **20,2%** |
| Прочие расходы | | | |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 11,1% | 9,5% | 12,7% |

Таблица 28. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Коммунальные платежи | | | |
| Электричество | 8,1% | 7,3% | 8,9% |
| Водоснабжение и канализация | 3,5% | 2,9% | 4,1% |
| Отопление | 6,3% | 5,8% | 6,9% |
| **Итого коммунальные платежи** | **18,0%** | **16,0%** | **19,9%** |
| Эксплуатационные платежи | | | |
| Уборка внутренних помещений | 3,1% | 2,6% | 3,7% |
| Интернет и средства связи | 1,9% | 1,7% | 2,2% |
| Охрана и обеспечение безопасности | 3,7% | 3,3% | 4,1% |
| Текущий (мелкий) ремонт | 3,6% | 3,3% | 4,0% |
| Содержание территории и вывоз мусора | 2,4% | 2,0% | 2,7% |
| Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.) | 3,1% | 2,6% | 3,7% |
| **Итого эксплуатационные платежи** | **17,9%** | **15,4%** | **20,4%** |
| Прочие расходы | | | |
| Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.) | 10,4% | 8,9% | 11,9% |

Справочник ABN Group на 01.01.2025г.

Офисная недвижимость

## 18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД | 1,04 | 1,02 | 1,06 |
| Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных за пределами МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,15 |

Торговая недвижимость

## 19. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД | 1,05 | 1,04 | 1,06 |
| Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,15 |

**Рыночная информация, использованная для расчета корректировки на состояние отделки**
**http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php**

Не защищено luxelitstroy.ru/price/price_office.php

## СТОИМОСТЬ РАБОТ РЕМОНТА и ОТДЕЛКИ ОФИСОВ

Стоимость работ можно условно разделить на четыре категории. Однако, данные категории строительных работ не определяют точную стоимость того или иного комплекса работ, а только наглядно показывают порядок стоимости работ за условный квадратный метр пола помещения.

| Стоимость работ за 1 кв.м. по полу | | |
|---|---|---|
| **Косметический ремонт и отделка** | от **2 300 руб.** / кв.м. работа<br>от **1 300 руб.** / кв.м. материал | 1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.<br>2) Малярные работы без подготовительных работ.<br>3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки. |
| **Бюджетный ремонт** | от **4 500 руб.** / кв.м. работа<br>от **3 900 руб.** / кв.м. материал | 1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции.<br>2) Снятие старого покрытия, шпатлевка, зачистка поверхностей.<br>3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.<br>4) Малярные работы с подготовительными работами.<br>5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.<br>6) Замена сантехники. |
| **Капитальный ремонт** | от **7 500 руб.** / кв.м. работа<br>от **4 900 руб.** / кв.м. материал | 1) Перепланировка.<br>2) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах.<br>3) Замена системы отопления, канализации.<br>4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы. |
| **Элитный ремонт** | от **10 900 руб.** / кв.м. работа<br>от **8 900 руб.** / кв.м. материал | 1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов.<br>2) Позонное деление рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону.<br>3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов. |

**https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html**

mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | ЦЕНЫ | ГАЛЕРЕЯ | НОВОСТИ | КОНТАКТЫ

- Цены на услуги плотника
- Цены на услуги электрика
- Цены на услуги сантехника
- Цены на погрузку-разгрузку

ФОТО РЕМОНТА - НАШИ АБОТЫ

ото ремонта квартир. Ремонт фисов - фото. Ремонт ванных омнат, плиточные работы - фото.

ЕРЕЙТИ В ГАЛЕРЕЮ ИЗАЙН ФОТО

# Косметический ремонт и отделка

**от 4 300 руб. / кв.м. работа от 3 300 руб. / кв.м. материал**

1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.

2) Малярные работы без подготовительных работ.

3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.

# Бюджетный ремонт

**от 5 500 руб. / кв.м. работа от 4 900 руб. / кв.м. материал**

1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции.

2) Снятие старого покрытия, шпатлевка, зачистка поверхностей.

3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.

4) Малярные работы с подготовительными работами.

5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.

6) Замена сантехники.

# Капитальный ремонт

**от 8 000 руб. / кв.м. работа от 6 900 руб. / кв.м. материал**

1) Перепланировка.

2) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах.

3) Замена системы отопления, канализации.

4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.

# Элитный ремонт

**от 17 000 руб. / кв.м. работа от 12 000 руб. / кв.м. материал**

1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов.

2) Позонное деление рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону.

3) Оформление всех рабочих мест офисных помещений с применением высококачественных отделочных материалов

**https://www.or-stroy.ru/#mod-129**

or-stroy.ru/#mod-129

ОТДЕЛРЕМОНТСТРОЙ
Работаем с 2009 года

Цены Преимущества Калькулятор Галерея Команда

+7 (495) 620-59-29
с 9:00 до 21:00 без выходных

# Стоимость услуг по ремонту 2024

**Косметический ремонт**
от 2 700 руб./м2

**Чистовой ремонт**
от 5 500 руб./м2

**Черновой ремонт**
от 5 500 руб./м2

**Капитальный**
от 8 900 руб./м2 →

Заказать

Когда проводится капитальный ремонт, процесс включает в себя целый ряд работ: начиная с переустройства пространства и заканчивая финальной уборкой. Важные этапы включают в себя обновление системы отопления, электрической проводки и водопровода, а также установку новых окон и дверей. Кроме того, производится выравнивание поверхностей полов, стен и потолков, последующая их отделка и монтаж осветительных устройств и выключателей.

**Прайс-лист на отдельные виды работ**

| | |
|---|---|
| Штукатурка стен до 30 мм | 543 ₽ / кв.м |
| Оклейка стен обоями бумажными | 358 ₽ / кв.м |
| Оклейка обоев винил | 395 ₽ / кв.м |
| Окраска стен в 2 слоя | 283 ₽ / кв.м |
| Монтаж розеток, выключателей | 245 ₽ / точка |
| Демонтаж перегородок | 605 ₽ / кв.м |

Узнайте стоимость своего ремонта с точностью до 90%

**https://remontkvartir-msk.ru/**

remontkvartir-msk.ru

Косметический ремонт

*Стоимость за м2*
от 3000 руб.

Виды работ:

- Демонтажные работы.
- Грунтовка поверхности.
- Шпатлевка стен и потолков.
- Оклейка обоями стен.
- Монтаж плитки.
- Укладка ламината.
- Покраска потолка.
- Установка сантехники.
- Установка розеток и включателей.

ЗАПРОСИТЬ ЦЕНУ

Стандарт-ремонт

*Стоимость за м2*
от 10000 руб.

Виды работ:

- Устройство перегородок.
- Электротехнические работы.
- Сантехнические работы.
- Устройство стяжек.
- Монтаж теплых полов.
- Монтаж напольных покрытий.
- Выравнивание стен.
- Устройство потолков.
- Облицовка плиткой.
- Поклейка обоев.
- Покраска.
- Установка декоративных элементов.
- Уборка и вывоз строительного мусора.

ЗАПРОСИТЬ ЦЕНУ

Элитный ремонт

*Стоимость за м2*
от 15000 руб.

Виды работ:

- Устройство перегородок.
- Электротехнические работы.
- Сантехнические работы.
- Устройство стяжек.
- Монтаж теплых полов.
- Монтаж напольных покрытий.
- Выравнивание стен.
- Устройство потолков.
- Облицовка плиткой.
- Поклейка обоев.
- Покраска.
- Установка декоративных элементов.
- Уборка и вывоз строительного мусора.
- Сложные инженерные решения.
- Использование дорогих и эксклюзивных материалов.
- Архитектурных надзор.
- Использование нестандартных решений в работе на объекте.

ЗАПРОСИТЬ ЦЕНУ

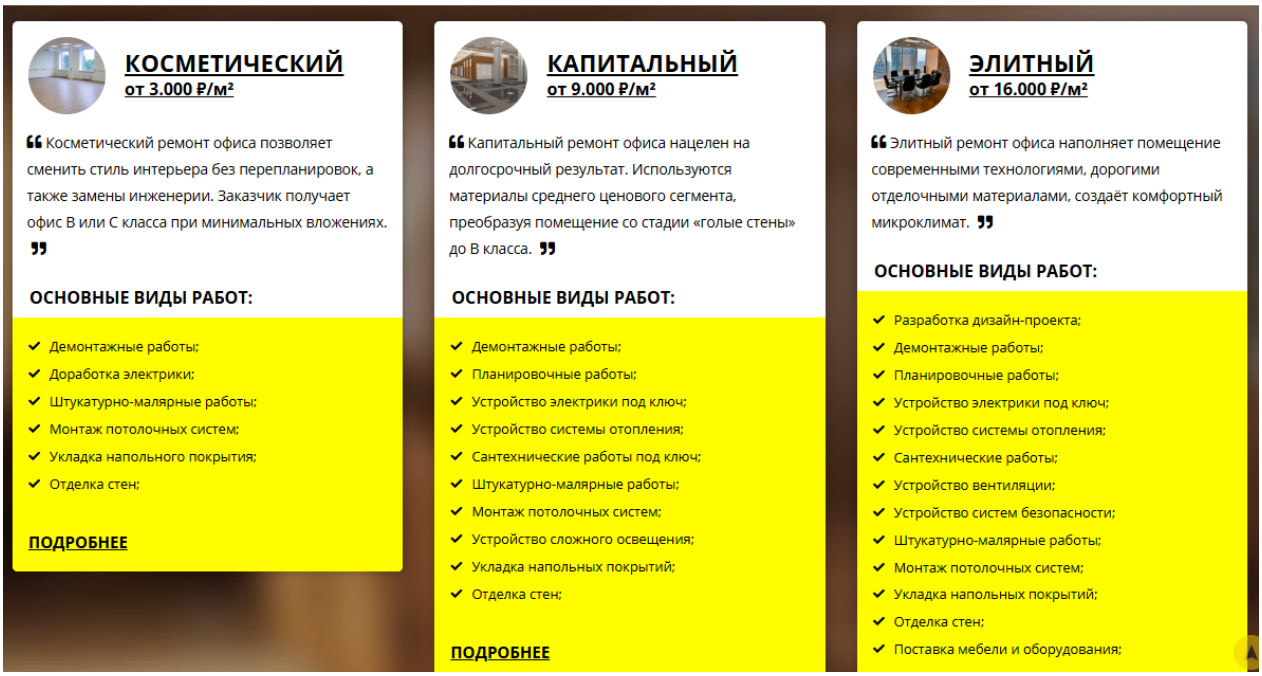
**https://newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/**

newbau.ru/uslugi/remont-ofisov/

NewBau ремонт для бизнеса | УСЛУГИ | ОБЪЕКТЫ | ПРАЙС-ЛИСТ | КАЛЬКУЛЯТОР | БЛОГ | КОНТАКТЫ | ОБРАТНЫЙ ЗВОНОК

Ремонт офисов по составу работ можно разделить на косметический, капитальный, а также дизайнерский.

- **Косметический** – проводится без дизайн-проекта. Выполняется выравнивание, отделка стен, укладка напольного покрытия, доработка электрики, отопления, монтируется потолок (Armstrong), а также освещение;
- **Капитальный** – выполняется отделка офисных помещений по дизайн-проекту (без визуализации). Производится демонтаж и монтаж перегородок, устройство проёмов, выравнивание стен, потолка, пола;
- **Элитный** – обязательно предполагает разработку дизайн-проекта с визуализацией и панорамами. Используются премиум-материалы и решения: натуральное дерево, природный камень, линейное освещение потолков, стен. Интерьер разрабатывается индивидуально с учетом корпоративной культуры, стилистики компании, а также современных трендов дизайна;



**КОСМЕТИЧЕСКИЙ**
от 3.000 ₽/м²

Косметический ремонт офиса позволяет сменить стиль интерьера без перепланировок, а также замены инженерии. Заказчик получает офис В или С класса при минимальных вложениях.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАБОТ:

- Демонтажные работы;
- Доработка электрики;
- Штукатурно-малярные работы;
- Монтаж потолочных систем;
- Укладка напольного покрытия;
- Отделка стен;

ПОДРОБНЕЕ

**КАПИТАЛЬНЫЙ**
от 9.000 ₽/м²

Капитальный ремонт офиса нацелен на долгосрочный результат. Используются материалы среднего ценового сегмента, преобразуя помещение со стадии «голые стены» до В класса.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАБОТ:

- Демонтажные работы;
- Планировочные работы;
- Устройство электрики под ключ;
- Устройство системы отопления;
- Сантехнические работы под ключ;
- Штукатурно-малярные работы;
- Монтаж потолочных систем;
- Устройство сложного освещения;
- Укладка напольных покрытий;
- Отделка стен;

ПОДРОБНЕЕ

**ЭЛИТНЫЙ**
от 16.000 ₽/м²

Элитный ремонт офиса наполняет помещение современными технологиями, дорогими отделочными материалами, создаёт комфортный микроклимат.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАБОТ:

- Разработка дизайн-проекта;
- Демонтажные работы;
- Планировочные работы;
- Устройство электрики под ключ;
- Устройство системы отопления;
- Сантехнические работы;
- Устройство вентиляции;
- Устройство систем безопасности;
- Штукатурно-малярные работы;
- Монтаж потолочных систем;
- Укладка напольных покрытий;
- Отделка стен;
- Поставка мебели и оборудования;

**https://www.nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1315140/**

nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1315140/

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СТАВКАХ И ЛЬГОТАХ ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ НАЛОГАМ | ГЛАВНАЯ

| ВИД НАЛОГА | НАЛОГОВЫЙ ПЕРИОД |
|---|---|
| Налог на имущество организаций | 2024 |

| СУБЪЕКТ РФ | МУН. ОБРАЗОВАНИЕ | СРОК УПЛАТЫ | АВАНСОВЫЕ ПЛАТЕЖИ |
|---|---|---|---|
| 77 - Г. Москва | | Не позднее 28.02.2025 | за 1 квартал - не позднее 02.05.2024<br>за 2 квартал - не позднее 29.07.2024<br>за 3 квартал - не позднее 28.10.2024 |

**ВНИМАНИЕ!** С 21.09.2022 продлен срок уплаты налога (авансовых платежей по налогу) организациям, в которых гражданин Российской Федерации, призванный в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации (далее – мобилизованное лицо), на дату его призыва является единственным учредителем (участником) организации и одновременно осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа, на период прохождения соответствующим мобилизованным лицом военной службы по мобилизации и до 28-го числа включительно 3-го месяца, следующего за месяцем окончания периода частичной мобилизации или увольнения мобилизованного лица с военной службы (постановление Правительства РФ от 20.10.2022 № 1874).

**Реквизиты закона субъекта Российской Федерации**

| НАЗВАНИЕ ДОКУМЕНТА | НОМЕР ДОКУМЕНТА | ДАТА ДОКУМЕНТА |
|---|---|---|
| Закон города Москвы "О налоге на имущество организаций" (в ред. закона г. Москвы от 13.11.2024 № 21, с изм., внесенными решением Мосгорсуда от 01.07.2009 по делу № 3-223/3-2009) | 64 | 05.11.2003 |

nalog.gov.ru/rn77/service/tax/d1315140/

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СТАВКАХ И ЛЬГОТАХ ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ НАЛОГАМ

ГЛАВНАЯ

| КАТЕГОРИЯ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА И (ИЛИ) ИМУЩЕСТВА | РАЗМЕР,% |
|---|---|
| В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их среднегодовая стоимость в соответствии со статьей 375 Кодекса. | 2,2 |
| В отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость в соответствии со статьей 378.2 Кодекса. | 2 |

**https://www.mos.ru/upload/documents/docs/4139/2800-PP-vspl2.pdf**

mos.ru/upload/documents/docs/4139/2800-PP-vspl2.pdf

Доступно обнов

2.pdf 1 / 2 100%

«О правовых актах города Москвы» **Правительство Москвы постановляет**:

1. Внести изменение в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» (в редакции постановлений Правительства Москвы от 30 июля 2015 г. № 478-ПП, от 1 декабря 2015 г. № 799-ПП, от 23 декабря 2015 г. № 934-ПП, от 6 июля 2016 г. № 390-ПП, от 13 декабря 2016 г. № 851-ПП, от 20 декабря 2016 г. № 892-ПП, от 27 февраля 2018 г. № 126-ПП, от 4 декабря 2018 г. № 1498-ПП, от 26 февраля 2019 г. № 111-ПП, от 3 декабря 2019 г. № 1597-ПП, от 25 ноября 2020 г. № 2066-ПП, от 7 декабря 2021 г. № 1900-ПП, от 8 июня 2022 г. № 1047-ПП, от 19 июля 2022 г. № 1529-ПП, от 15 ноября 2022 г. № 2466-ПП, от 28 февраля 2023 г. № 296-ПП, от 8 декабря 2023 г. № 2421-ПП, от 7 мая 2024 г. № 924-ПП), изложив пункт 2 постановления в следующей редакции:

«2. Установить минимальный размер взноса на капитальный ремонт **с 1 января 2025 г**. в размере **29,66 рубля** на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт подлежит ежегодной корректировке.».

2. Настоящее постановление вступает в силу **с 1 января 2025 г.**

**https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online**

## Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Здание |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 77:01:0003042:1079 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 22.05.2012 |
| Форма собственности | Частная |

## Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт Мира, д. 14, стр. 1 |
| Площадь, кв.м | 791 |
| Назначение | Нежилое |
| Количество этажей | 3 |
| Количество подземных этажей | 1 |
| Материал наружных стен | Кирпичные |
| Год завершения строительства | 1917 |
| Год ввода в эксплуатацию | 1917 |

## Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 159552999.57 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 09.12.2023 |

## Ранее присвоенные номера

| | |
|---|---|
| Инвентарный номер | 950/4 |
| Условный номер | 134690 |
| Условный номер | 2100129 |

## Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 77:01:0003042:1079-77/011/2019-2<br>от 17.01.2019 |
| **Ограничение прав и обременение объекта недвижимости** | Ипотека в силу закона<br>№ 77:01:0003042:1079-77/011/2019-6<br>от 17.01.2019<br>Объект культурного наследия<br>№ 77:01:0003042:1079-77/051/2021-4<br>от 22.10.2021 |

## Общая информация

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 77:01:0003042:29 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 01.01.2007 |
| Форма собственности | Частная |

## Характеристики объекта

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | г Москва, пр-кт Мира, вл 14, стр 1 |
| Площадь, кв.м | 300 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | эксплуатации ресторана |

## Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 44110545.00 |
| Дата определения | 01.01.2024 |
| Дата внесения | 08.12.2024 |

## Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность<br>№ 77:01:0003042:29-77/011/2018-3<br>от 17.01.2018 |
| **Ограничение прав и обременение объекта недвижимости** | Ипотека в силу закона<br>№ 77:01:0003042:29-77/011/2018-4<br>от 17.01.2018 |

## 15.4 Копии документов Заказчика

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2024, поступившего на рассмотрение 09.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0003042 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 01.01.2007 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | г Москва, пр-кт Мира, вл 14, стр 1 |
| Площадь: | 300 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 35571861 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 77:01:0003042:1078, 77:01:0003043:3894 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | эксплуатации ресторана |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F88BDC3A1A82B6450E1E2578BEB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Лист 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.287 от 21.12.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы №50-ПП от 18.01.2024, вид/наименование: Объединенная охранная зона памятников истории и культуры № 148, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, дата решения: 18.01.2024, номер решения: 50-ПП, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы, источник официального опубликования: "Вестник Москвы", N 4, 23.01.2024 Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.273 от 27.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.738 от 24.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 64 от 04.02.2019, вид/наименование: Территория культурного слоя "Мещанской слободы", XVII в. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 04.02.2019, номер решения: 64, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.826 от 18.01.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F88BDC3A1A82B6450E1E2578BEB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Лист 3

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | вид/наименование: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1, решения: 1. дата решения: 14.12.2023, номер решения: 706, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы 2. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BF8BDC181A82B6450E1E2578BEB20
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 4

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия: с 26.07.1996; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЛИМПИЯ"; реквизиты документа-основания: дОГОВОР<br>АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № М-01-006232 выдан: Департамент земельных ресурсов г. Москвы. вид<br>ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.10.2019; Земельный участок 77.01.0.681; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 04.02.2019 № 64 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид<br>ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.12.2020; реквизиты |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BF8BDC181A82B6450E1E2578BEB20
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 5

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 5 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |
| | документа-основания: постановление Правительства Москвы от 18.01.2024 № 50-ПП выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.12.2020; реквизиты документа-основания: постановление от 03.08.2010 № 672-ПП выдан: Правительство Москвы; приказ об утверждении графических описаний местоположений границ территорий объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий от 02.12.2020 № 754 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.02.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.05.2021; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.12.2023; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 04.02.2019 № 64 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2024; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:01:0003042:82. |
| Получатель выписки: | Департамент городского имущества города Москвы |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF08DC181A82DB64502E1E2578BEFB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "ОЛИМПИЯ", ИНН: 7702023548, ОГРН: 1037739552531 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>77:01:0003042:29-77/011/2018-3<br>17.01.2018 17:16:35 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1 | вид: | Ипотека в силу закона |
| | дата государственной регистрации: | 17.01.2018 17:16:40 |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0003042:29-77/011/2018-4 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 09.10.2017 с 09.10.2017 в течение 5 (пяти) лет |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | город Москва |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), № 59-4895, выдан 09.10.2017 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF08DC181A82DB64502E1E2578BEFB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |

| | | |
|---|---|---|
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания 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 |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F8BDC181A82B64502E1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |



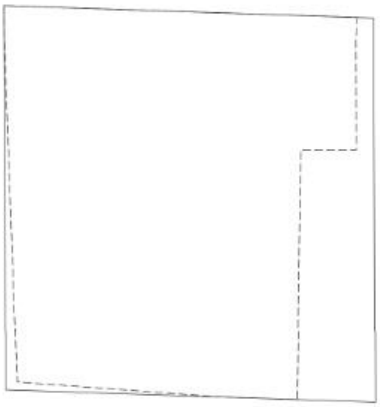
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |

План (чертеж, схема) земельного участка



| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:200 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F8BDC181A82B64502E1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Раздел 3.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 91°54.9' | 18.25 | данные отсутствуют | 77:01:0003042:82(1) | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 179°46.1' | 12.42 | данные отсутствуют | 77:01:0003042:82(1) | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 179°49.5' | 6.54 | данные отсутствуют | 77:01:0003042:123(1) | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 271°55.0' | 18.24 | данные отсутствуют | 77:01:0003042:17(1) | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.1 | 359°45.5' | 18.96 | данные отсутствуют | 77:01:0003042:82(1) | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF08DC1A1A82DB6450EE1E2578BEEB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Система координат ПМСК Москвы | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 12024.4 | 8425.87 | - | - |
| 2 | 12023.79 | 8444.11 | - | - |
| 3 | 12011.37 | 8444.16 | - | - |
| 4 | 12004.83 | 8444.18 | - | - |
| 5 | 12005.44 | 8425.95 | - | - |
| 1 | 12024.4 | 8425.87 | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF08DC1A1A82DB6450EE1E2578BEEB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Раздел 4 Лист 11

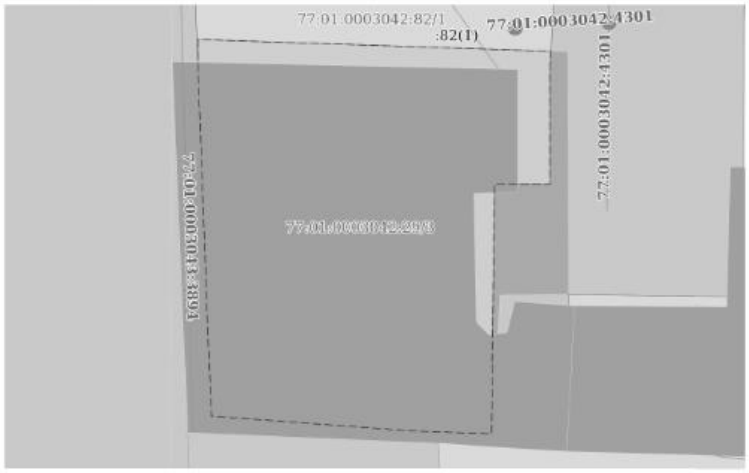
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |

| | |
|---|---|
| План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 77:01:0003042:29/3 |




| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:200 | Условные обозначения: | | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BF8BDC181A82B6450E1E2578BEB20
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |

| Учетный номер части | Площадь, м2 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 77:01:0003042:29/3 | 286 | 77:01-8.1505 |
| 2 | данные отсутствуют | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 03.08.2010 № 672-ПП выдан: Правительство Москвы; приказ об утверждении графических описаний местоположений границ территорий объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий от 02.12.2020 № 754 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 672-ПП от 03.08.2010, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-8.1505; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория объекта культурного наследия федерального значения "Дом, где в квартире Ганшиных в начале октября 1894 г. нелегально печаталась работа Ленина Владимира Ильича "Что такое "друзья народа" и как они воюют против социал-демократов", федерального значения "Дом, конец XVIII в.", регионального значения "Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина - Л.А.Гуревич, 1860-е гг."; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия |
| | Весь | вид ограничения (обременения): аренда; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: дОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № М-01-006232 выдан: Департамент земельных ресурсов г. Москвы; Сведения о лицах в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЛИМПИЯ"; Содержание ограничения (обременения): |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 04.02.2019 № 64 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 64 от 04.02.2019 |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BF8BDC181A82B6450E1E2578BEB20
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 13

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890

Кадастровый номер: 77:01:0003042:29

| | | |
|---|---|---|
| | | Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Москвы от 18.01.2024 № 50-ПП выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы №50-ПП от 18.01.2024; Реестровый номер границы: 77:01-6.287; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Объединенная охранная зона памятников истории и культуры № 148; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 26.11.2020 № 818 выдан: Правительство Москвы; распоряжение от 26.11.2020 № 818 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:02-6.273; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона охраняемого культурного слоя № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 04.02.2019 № 64 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 64 от 04.02.2019; Реестровый номер границы: 77:01-8.738; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Мещанской слободы", XVII в. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF88DC181A82DB64502F1E2578BEFB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Лист 14

| Земельный участок | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 4.1 | Всего листов раздела 4.1: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890

Кадастровый номер: 77:01:0003042:29

| | | |
|---|---|---|
| | | Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 14.12.2023 № 706 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998; Реестровый номер границы: 77:01-6.826; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория зоны строгого регулирования застройки Зона строгого регулирования застройки № 1 |
| | Весь | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF88DC181A82DB64502F1E2578BEFB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Раздел 4.2 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 15 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921890 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:29 |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Учетный номер части: 77:01:0003042:29/3 | | | | |
| Система координат | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 12024.4 | 8425.87 | - | - |
| 2 | 12023.82 | 8443.29 | - | - |
| 3 | 12022.64 | 8443.23 | - | - |
| 4 | 12017.28 | 8443.25 | - | - |
| 5 | 12017.29 | 8440.51 | - | - |
| 6 | 12004.96 | 8440.33 | - | - |
| 7 | 12005.09 | 8436.47 | - | - |
| 8 | 12005.83 | 8426.52 | - | - |
| 9 | 12018.43 | 8426.05 | - | - |
| 10 | 12022.98 | 8425.88 | - | - |
| 1 | 12024.4 | 8425.87 | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF88DC181A82DB6450E1E2578BEB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2024, поступившего на рассмотрение 09.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:1078 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0003042 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 22.05.2012 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 850/4; Условный номер 134680; Условный номер 2100128 14.12.1993 ГУП МосгорБТИ |
| Адрес: | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пр-кт Мира, д. 14, стр. 1 |
| Площадь: | 791 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Жилой дом XIX в. |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 1 |
| Материал наружных стен: | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1917 |
| Год завершения строительства: | 1917 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 158552999,57 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:01:0003042:29, 77:01:0003042:82 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77:01:0003042:3220, 77:01:0003042:3221, 77:01:0003042:3222, 77:01:0003042:3223, 77:01:0003042:3224, 77:01:0003042:3225, 77:01:0003042:3226, 77:01:0003042:3227, 77:01:0003042:3228, 77:01:0003042:3229 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF88DC181A82DB6450E1E2578BEB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:1078 |

| | |
|---|---|
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | Является выявленным объектом культурного наследия,<br>771410349290005, представляющего собой историко-культурную ценность,<br>Памятник и Жилой дом с лавками А.Я. Шамардина - Л.А. Гуревич, 1860-е гг., 2004-12-20, 2015-11-27, 2535-РП, 20963-р решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия. |
| Сведения о кадастровом инженере: | дата завершения кадастровых работ: 27.02.2008 |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Департамент городского имущества города Москвы |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00BF08DC181A82DB6450E1E2578BEFB20<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:1078 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "ОЛИМПИЯ", ИНН: 7702023548, ОГРН: 1037739552531 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность<br>77:01:0003042:1078-77/011/2018-2<br>17.01.2018 17:02:50 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |

| | | |
|---|---|---|
| 4.1 | вид: | Объект культурного наследия |
| | дата государственной регистрации: | 22.10.2021 16:26:06 |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0003042:1078-77/051/2021-4 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | бессрочно |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Департамент культурного наследия города Москвы, ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151170 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, № 424, выдан 12.10.2021, Департамент культурного наследия города Москвы |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00BF08DC181A82DB6450E1E2578BEFB20<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Лист 4

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:1078 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| | 4.2 | вид: | Ипотека в силу закона |
| | | дата государственной регистрации: | 17.01.2018 17:05:37 |
| | | номер государственной регистрации: | 77:01:0003042:1078-77/011/2018-6 |
| | | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 09.10.2017 с 09.10.2017 в течение 5 (пяти) лет |
| | | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | город Москва |
| | | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), № 59-4895, выдан 09.10.2017 |
| | | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| | | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BF0BDC1A1A82B64502E1E2578BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:1078 |

| | | |
|---|---|---|
| 9 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 11 | Правопритязания 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 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BF0BDC1A1A82B64502E1E2578BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

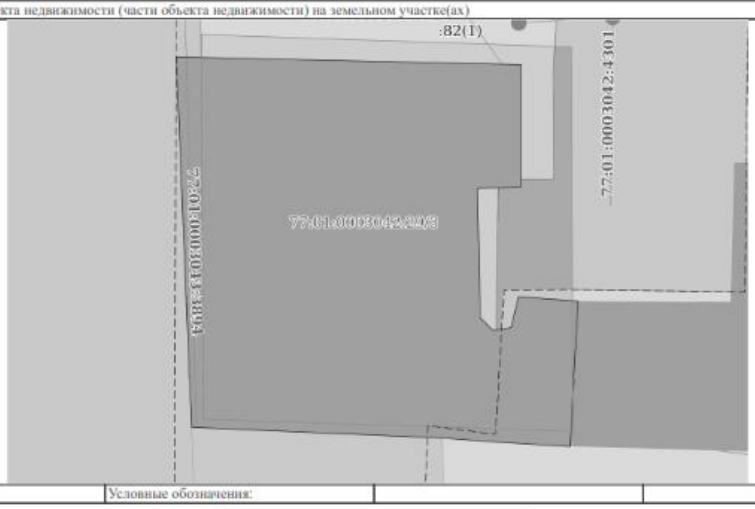
Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:1078 | | |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)




| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:200 | Условные обозначения: | | |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 008F8BDC181A82DB64502E1E2578BEB20
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Раздел 5.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 3 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:1078 | | |

| 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Система координат ПМСК Москвы | | | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
| | X | Y | | | H1 | H2 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 12016.91 | 8441.64 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 12022.92 | 8441.64 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 12023.3 | 8424.62 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 12005.8 | 8425.34 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 12005.04 | 8425.37 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 12004.51 | 8437.7 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 12004.32 | 8440.24 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 12004.09 | 8444.02 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 12011.28 | 8444.45 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | 12011.49 | 8441.51 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 12009.97 | 8441.13 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | 12009.84 | 8440.24 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 008F8BDC181A82DB64502E1E2578BEB20
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 8

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Здание | | | | | | |
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № 2 раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: 3 | | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 | |
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:01:0003042:1078 | | | |
| 13 | 12010.47 | 8439.61 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 12016.82 | 8439.48 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 1 | 12016.91 | 8441.64 | - | - | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости | | | | | | |
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | | | | данные отсутствуют | | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF08DC181A82DB64502E1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Лист 9

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Здание | | | | | | |
| вид объекта недвижимости | | | | | | |
| Лист № 3 раздела 5.1 | | Всего листов раздела 5.1: 3 | | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 | |
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | | | | | | |
| Кадастровый номер: | | | 77:01:0003042:1078 | | | |
| 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства | | | | | | |
| Система координат ПМСК Москвы | | | | | | |
| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
| | X | Y | | H1 | H2 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF08DC181A82DB64502E1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Раздел 7 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 7 | Всего листов раздела 7: 1 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0003042:1078 | | |

| N п/п | Кадастровый номер помещения, машино-места | Номер этажа (этажей) | Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане | Назначение помещения | Вид разрешенного использования | Площадь, м2 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 77:01:0003042:3220 | 0 | 2100128/0001 | Нежилое | данные отсутствуют | 156.6 |
| 2 | 77:01:0003042:3221 | 1 | 2100128/0002 | Нежилое | данные отсутствуют | 168.5 |
| 3 | 77:01:0003042:3222 | 2 | 2100128/0003 | Нежилое | данные отсутствуют | 175.8 |
| 4 | 77:01:0003042:3223 | 3 | 2100128/0004 | Нежилое | данные отсутствуют | 143 |
| 5 | 77:01:0003042:3224 | 3 | 2100128/0005 | Нежилое | данные отсутствуют | 10 |
| 6 | 77:01:0003042:3225 | 3 | 2100128/0006 | Нежилое | данные отсутствуют | 5.3 |
| 7 | 77:01:0003042:3226 | 0 | 2100128/0007 | Нежилое | данные отсутствуют | 33.2 |
| 8 | 77:01:0003042:3227 | 1 | 2100128/0008 | Нежилое | данные отсутствуют | 32 |
| 9 | 77:01:0003042:3228 | 2 | 2100128/0009 | Нежилое | данные отсутствуют | 33.2 |
| 10 | 77:01:0003042:3229 | 3 | 2100128/0010 | Нежилое | данные отсутствуют | 33.4 |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF08DC1E1A82DB64502E1E2578BEFB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Раздел 8 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 0 | | |

цокольный этаж
Мира просп д 14 с1

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF08DC1E1A82DB64502E1E2578BEFB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

Лист 12

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 2 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
|---|---|---|---|

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897

| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 1 |
|---|---|

Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF0BDC181A82DB64502E1E2578BEFB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

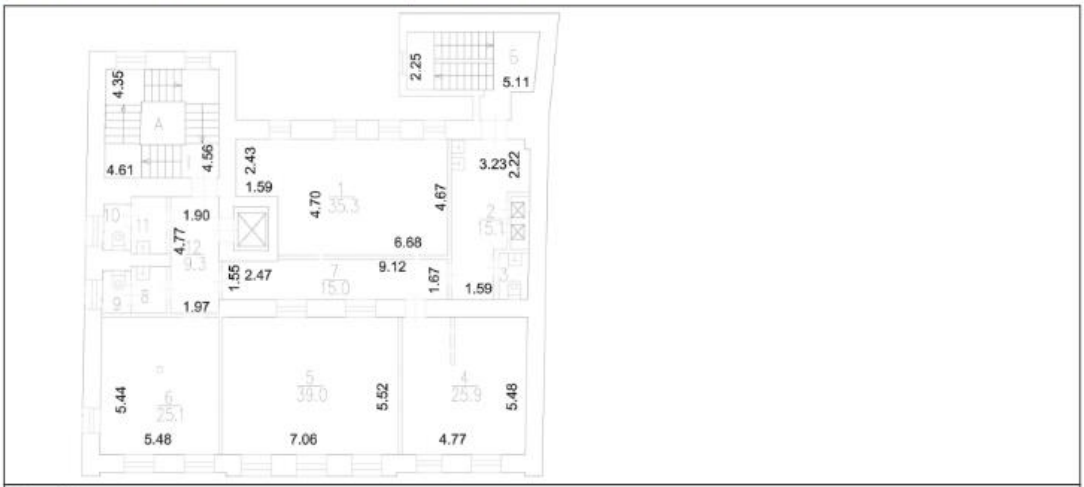
Лист 13

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 3 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
|---|---|---|---|

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897

| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 2 |
|---|---|




Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF0BDC181A82DB64502E1E2578BEFB20 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 14

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 4 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
|---|---|---|---|

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897

| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 3 |
|---|---|

3 этаж
Мира просп д 14 с1

Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F8BDC181A82B64502E1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 15

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 5 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
|---|---|---|---|

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897

| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 3 |
|---|---|

3 этаж
Мира просп д 14 с1

Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F8BDC181A82B64502E1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 16

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 6 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
|---|---|---|---|

| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 3 |

3 этаж
Мира просп д 14 с1

Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F8BDC181A82DB64502E1E2578BEB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 17

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 7 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
|---|---|---|---|

| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 0 |

цокольный этаж
Мира просп д 14 с1

Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F8BDC181A82DB64502E1E2578BEB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

Лист 18

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 8 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
|---|---|---|---|

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897

| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 1 |
|---|---|

Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF0BDC181A8E1B64507E1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

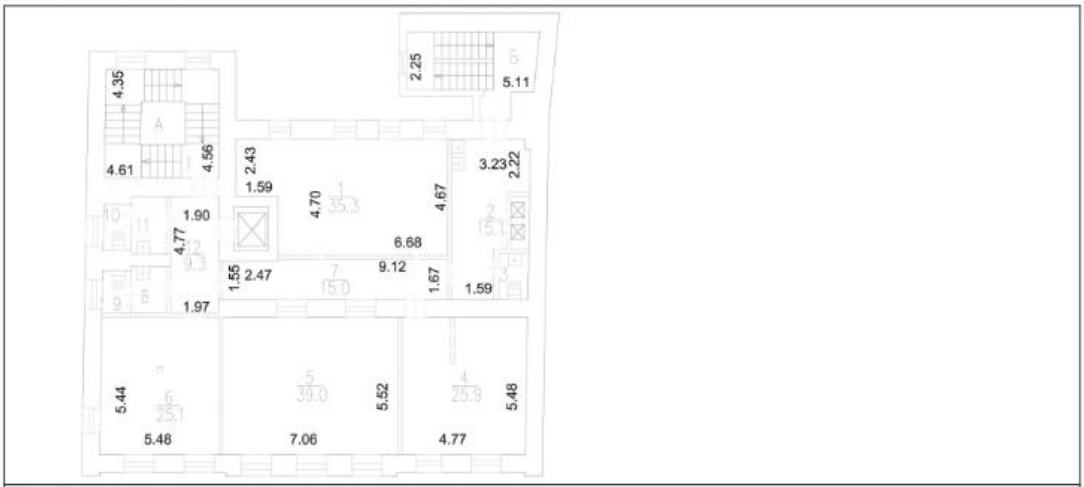
Лист 19

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 9 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
|---|---|---|---|

09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897

| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 2 |
|---|---|




Масштаб 1

| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BF0BDC181A8E1B64507E1E2578BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|---|---|---|

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист № 10 раздела 8 | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 6 | Всего листов выписки: 20 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298921897 | |
| Кадастровый номер: 77:01:0003042:1078 | Номер этажа (этажей): 3 |

## 3 этаж
## Мира просп д 14 с1

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00F69BDC181A82BB64597E1E2578BEFB36 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

**УТВЕРЖДЕН**
**распоряжением Мэра Москвы**
**от 1 сентября 1999 г. № 948-РМ**

**СОГЛАСОВАНО:**
**Департаментом**
**имущества г.Москвы**
**Руководитель Департамента**

_____ «____» _____ 200____ г.

**ОХРАННО-АРЕНДНЫЙ ДОГОВОР № 179** №0-809/2003 от 16.12.2003

на пользование недвижимым памятником истории и культуры

« Дом, к.ХУШв.» по проспекту Мира, д.14, стр.1

( наименование и местоположение памятника )

**г.Москва** **« 01 » апреля 2002г.**

Государственное учреждение «Главное Управление охраны памятников г. Москвы» (ГУОП г. Москвы), действующее на основании Устава и именуемое в дальнейшем "Госорган" в лице Начальника Соколовского В.И.

(должность, фамилия, имя, отчество)

Общество с ограниченной ответственностью «Олимпия»

(наименование организации, предприятия, учреждения)

действующее на основании устава

(Устав, положение)

именуемый в дальнейшем «Арендатор» в лице генерального директора Ё.Фукуда

( должность, фамилия, имя, отчество )

заключили настоящий договор о следующем:

Управление юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы
Регистрационный округ № 01/
Произведена государственная регистрация сделки
24 июня 2004 года
№ регистрации 77-01/30-629/2004-640
Регистратор СТЕПАНОВА М.А. 002107

## I. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ:

1. "Госорган" сдает, а "Арендатор" принимает в арендное пользование памятник « Дом к.ХУШв.»

для использования его под служебные цели (ресторан)

(точно указать вид использования)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ГОРОД | Москва | | | | | | |
| ОКРУГ | Центральный | | | Квартал № | | | |
| Ул. Пл. просп. пер. ш. туп. Алл. бульв. наб. и р. | проспект | Мира | | | | | |
| | | | | | | | |
| ДОМ | 14 | Корпус | | Строение | 1 | Пл. м.кв. | 790,8 |

2.Здание-памятник передается по акту, подписанному сторонами (приложение 1).

3. Техническое состояние здания-памятника фиксируется в двустороннем акте технического состояния, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение 2).

4. Срок аренды с 01 апреля 2002 г. по 20 августа 2042 г.

00 00000036128

## II. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

5. За использование указанного в п. 1 настоящего договора здания-памятника "Арендатор" вносит арендную плату в соответствии с прилагаемым расчетом (приложение 3) или письменным уведомлением о перерасчете арендной платы.

Сумма арендной платы определяется сторонами в 2 533 660 руб. 64 коп. в год в соответствии с действующим руководящим документом о взимании арендной платы по зданиям-памятникам истории и культуры. На сумму арендной платы начисляется налог на добавленную стоимость и другие налоги в соответствии с действующим законодательством.

6. Платежи вносятся поквартально не позднее 5-го числа 1-го месяца текущего квартала. Датой исполнения платежа считается день поступления денежных средств на расчетный счет "Госоргана".

7. При изменении порядка взимания или размеров арендной платы в г.Москве "Госорган" производит перерасчет платы за пользование зданием-памятником и направляет его "Арендатору". Изменение суммы арендной платы считается внесенным в договор с момента получения перерасчета "Арендатором".

8. "Арендатор" оплачивает эксплуатационные и коммунальные услуги по договорам с соответствующими организациями в установленном порядке.

9. В арендную плату за пользование зданием-памятником не входит арендная плата за пользование земельным участком.

## III. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

10. "Арендатор" принимает на себя полную ответственность за сохранность здания-памятника и обязуется использовать помещение исключительно по назначению в соответствии с п.1 настоящего договора.

11. В соответствии с Инструкцией "О порядке учета, обеспечения, сохранности, содержания, использования, реставрации недвижимых памятников истории и культуры"

АРЕНДАТОР ОБЯЗАН:

а) выполнить за свой счет проектные, ремонтно-реставрационные, консервационные и противоаварийные работы по арендуемому зданию-памятнику, установленные в соответствии с разделом II акта технического состояния, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, в указанные в нем сроки в соответствии с планово-реставрационным заданием "Госоргана" по его специальному разрешению.

Примечание: все подлинные проектные, обмерные и научно-исследовательские материалы по памятнику передаются "Арендатором" "Госоргану" безвозмездно;

б) содержать здание памятника и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке и нести все расходы, связанные с этим;

в) содержать в благоустроенном состоянии территорию здания-памятника и его зон охраны, не допускать их использования под новое строительство и хозяйственные нужды, а также не производить никаких пристроек к арендуемому зданию-памятнику и переделок как снаружи, так и внутри его, без специального письменного разрешения "Госоргана";

г) не заселять помещения здания-памятника для проживания как постоянного, так и временного характера;

д) не производить без разрешения "Госоргана" никаких работ по ремонту здания-памятника, в т.ч. побелку и покраску стен, покрытых живописью и работ по подновлению и ремонту живописи, лепнины и предметов внутреннего оборудования, являющихся произведениями искусства;

е) не сдавать в субаренду и не передавать в пользование помещения здания-памятника другим организациям без письменного согласия "Госоргана". Договоры субаренды, а также любые другие договоры, на основании которых "Арендатор" передает помещения здания-памятника в пользование, не согласованные с "Госорганом", являются недействительными;

ж) беспрепятственно допускать в рабочее время представителей "Госоргана" для контроля за исполнением условий настоящего договора или научного обследования памятника;

з) немедленно извещать "Госорган" о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб зданию-памятнику, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения памятника и по привидению его в надлежащее состояние;

и) по окончании срока действия договора передать здание-памятник "Госоргану" по акту в освобожденном виде в полной сохранности со всеми разрешенными неотделимыми улучшениями без возмещения их стоимости;

Приложение

к охранно-арендному

договору №179 от 01.04.2002г.

# РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ОПЛАТА ПРОИЗВОДИТСЯ ПОКВАРТАЛЬНО РАВНЫМИ ДОЛЯМИ

Базовый размер стоимости строительства 1 кв.м. (Сб) - 13300руб.

**Коэффициенты:**

1. **К** территориальной зоны (Кз) 0,14
2. **К** типа деятельности (Кд) 2,0
3. **К** расположения помещения (Крп) 1, 0,5, 0,8
4. **К** состояния здания (Ксз) 1

**Стоимость 1 кв.м.**

для наземной части (кроме мансарды): 13300 x 0,14 x 2 = 3724 руб.

для подвальной части :

для чердака (мансарды): 3724 x 0,8 = 2979р.20к.

для полуподвала : 3724 x 0,5 = 1862 руб.

**Общая площадь здания:** 790,8 кв.м.

наземной части (кроме мансарды): 523,3

подвала:

полуподвала: 189,8

чердака (мансарды): 77,7

**Арендная плата в год:** 3724 x 523,3 + 2979,2 x 77,7 + 1862 x 189,8 =

= 2 533 660 руб. 64 коп.

кроме того НДС в размере, определяемом действующим законодательством.

**"Госорган":** **"Арендатор":**

М.П. М.П.

к) иметь в арендуемом здании-памятнике (помещении) противопожарное оборудование согласно требованиям пожарной охраны;

л) по указанию "Госоргана" производить оплату страхования здания-памятника и находящегося в нем имущества музейного назначения в соответствии с описью и арендных платежей по договору страхования (полису), заключенному "Госорганом" на свое имя и в свою пользу;

м) обеспечить здание-памятник сторожевой охраной;

н) при заключении и изменении договора, его пролонгации или переоформлении представить безвозмездно "Госоргану" поэтажные планы, план земельного участка, технический паспорт, экспликацию помещений по данным БТИ;

о) не передавать свои арендные права в залог без согласия "Госоргана";

п) уведомить "Госорган" в 10-дневный срок об изменении почтового или юридического адреса, а также банковских реквизитов.

12. В случае обнаружения "Госорганом" самовольных перестроек или переделок, а также самовольных построек, искажающих первоначальный вид здания-памятника, таковые должны быть немедленно ликвидированы, а здание-памятник приведено в прежний вид за счет "Арендатора" в срок, определяемый односторонним предписанием "Госоргана".

13. Исполнение предписаний "Госоргана" обязательно для "Арендатора".

## IV. САНКЦИИ

14. При невыполнении обязанностей, предусмотренных пп. 10-12 настоящего договора "Арендатор" выплачивает "Госоргану" штраф:

- по нарушениям, названным в Законе г.Москвы от 11 января 1995 г. № 1-4 "Об ответственности за нарушения правил охраны, использования и реставрации памятников истории и культуры г.Москвы", - в размерах, определенных данным Законом;

- по нарушениям, не указанным в данном Законе, - в 500-кратном размере установленной законом минимальной месячной оплаты труда.

15. При повторном нарушении "Арендатором" условий настоящего договора последний расторгается в одностороннем порядке в сроки, определенные предписанием "Госоргана", без предоставления "Арендатору" помещения.

16. В случае обнаружения использования памятника под жилье поселенные лица подлежат немедленному выселению.

17. Невнесение платежей в сроки, установленные настоящим договором, влечет за собой начисление пени в размере 0,5 % в сутки за каждый день просрочки.

18. Ответственность за соблюдение установленных настоящим договором правил возлагается на руководителей предприятий, учреждений, организаций.

## V. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

19. Договор составляется в 5-и экземплярах, которые передаются "Госорганом" для регистрации в установленном порядке. Оплата регистрации договора производится "Арендатором".

20. О предстоящем расторжении охранно-арендного договора стороны должны уведомить друг друга не позднее, чем за 1 (один) месяц.

21. Арендатор обязан в месячный срок заключить с Москомземом договор на аренду земельного участка здания-памятника на основании настоящего договора. Настоящий договор является неотъемлемой частью договора об аренде земельного участка, на котором расположено здание-памятник. О расторжении охранно-арендного договора стороны должны уведомить Москомзем.

22. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в установленном порядке.

## VI. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

"Арендатор":

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Фамилия Имя Отчество гражданина или наименование организации (юридического лица) | | | | | |
| Общество с ограниченной ответственностью "Олимпия" | | | | | |
| Адрес гражданина или юр.лица | Индекс | 129090 | ГОРОД: | Москва | |
| ул. пл. просп. пер. пл. туп. алл. бульв. наб. пр. | проспект | Мира | | | |
| | Дом № | 14 | корпус | | |
| Строение 1 | квартира | | телефон | 207 39 41 | телефакс |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Паспорт гражданина или Рег. номер юр.лица | Серия | | № | 082.564 |
| Выдан (кем) | Московской регистрационной палатой | | | |
| | | Когда | 12.07.94г. | |

Расчетный счет № 40702810400000005063 Реквизиты банка: Банк Внешней торговли (Внешторгбанк) к/с 30101810700000000187 БИК 044525187
ИНН 7702023548 ОКПО 05626589 ОКОНХ 71500

тел. Бухгалтерии "Арендатора": 207 39 41

**"Госорган"**: 113035, Москва, Пятницкая ул.,19, тел. 951-25-54 - договорный отдел, 951-98-54 - бухгалтерия
Расчетный счет "Госоргана": р/с 40603810538310100019 в Сбербанке России, Люблинское ОСБ №7977, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ИНН 7705021556

**Приложения:**

1. Акт приемки-передачи на 1 стр.
2. Акт технического состояния памятника на 4 стр.
3. Расчет арендной платы на 1 стр.
4. Инвентарная опись имущества музейного значения, находящегося в памятнике, на _ стр.

**ПОДПИСИ: "Госорган"**

Соколовский Б.И.

**"Арендатор"**

Е. Фукуда

# ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

**к охранно-арендному договору № 179 от 01.04.2002 г.**
**на пользование недвижимым памятником архитектуры**
**по проспекту Мира, д.14, стр.1**

г. Москва **« 01 » апреля 2004г.**

Государственное учреждение «Главное Управление охраны памятников г. Москвы» (ГУОП г. Москвы), действующее на основании Устава и именуемое в дальнейшем "Госорган" в лице начальника Соколовского В.И., с одной стороны **и Общество с ограниченной ответственностью «Олимпия»,** действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице генерального директора Ё.Фукуда с другой стороны заключили настоящее дополнительное соглашение о следующем:

В соответствии с Выпиской из паспорта БТИ № 850 литер 4 от 28.01.2004г., площадь здания-памятника изменилась:

Пункт 1 Раздела 1 «ОБЩИЕ УСЛОВИЯ» охранно-арендного договора № 179 от 01.04.2002г. читать в следующей редакции:

1."Госорган" сдает, а "Арендатор" принимает в арендное пользование памятник : « Жилой дом Х1Хв.»

для использования его под служебные цели

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ГОРОД | Москва | | | | | | |
| ОКРУГ | Центральный | | | | Квартал № | | |
| Ул. Пл. просп. пер. ш. туп. Алл. бульв. наб. и р. | | | проспект | | Мира | | |
| | | | | | | | |
| ДОМ | 14 | Корпус | | Строение | 1 | Пл. м.кв. | 791,0 |

2. п. 5 Раздела II «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» охранно-арендного договора № 179 от 01.04.2002г. читать в следующей редакции:

За использование указанного в п. 1 настоящего договора здания-памятника "Арендатор" вносит арендную плату в соответствии с прилагаемым расчетом (приложение 3) или письменным уведомлением о перерасчете арендной платы.

Сумма арендной платы определяется сторонами в 2 851 504 руб. 04 коп. в год в соответствии с действующим руководящим документом о взимании арендной платы по зданиям-памятникам истории и культуры. На сумму арендной платы начисляется налог на добавленную стоимость и другие налоги в соответствии с действующим законодательством.

3. п. 7 Раздела II, читать в редакции:

При изменении порядка взимания или размеров арендной платы в г. Москве «Госорган» производит перерасчет арендной платы за пользование зданием-памятником и направляет его «Арендатору».

4. Раздел 1У, п.14 читать в редакции:

При невыполнении обязанностей, предусмотренных пп. 10-12 настоящего договора «Арендатор» выплачивает «Госоргану» штраф в 500-кратном размере установленной законом минимальной месячной оплаты труда.

5. В п.21 Раздела У «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ» слова: «Настоящий договор является неотъемлемой частью договора об аренде земельного участка, на котором расположено здание-памятник» исключить.

6. Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах и является неотъемлемой частью охранно-арендного договора № 179 от 01.04.2002 г.

Реквизиты сторон:

«Госорган»:ГУОП г.Москвы, р/с 40603810400000000002 в КБ «СОВИНКОМ» ООО, г. Москва, кор.счет 30101810700000000288, БИК 044585288, ИНН 7705021556, КПП 770501001

«Арендатор»: Расчетный счет № 40702810400000005063 Реквизиты банка: Банк Внешней торговли (Внешторгбанк) К/с 30101810700000000187 БИК 044525187 ИНН 7702023548 ОКПО 05626589 ОКОНХ 71500 КПП 77201001

Приложение – на 16 л.

**ПОДПИСИ: "Госорган"** **Соколовский В.И.**

**"Арендатор"** **Ё. Фукуда**

Приложение к доп. соглашению

к охранно-арендному

договору № 179 от 01.04.2004г.

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

ОПЛАТА ПРОИЗВОДИТСЯ ПОКВАРТАЛЬНО РАВНЫМИ ДОЛЯМИ

Базовый размер стоимости строительства 1 кв.м. (Сб) - 14630руб.

**Коэффициенты:**

1. **К** территориальной зоны (Кз) 0,14
2. **К** типа деятельности (Кд) 2
3. **К** расположения помещения (Крп) 1, 0,5
4. **К** состояния здания (Ксз) 1

**Стоимость 1 кв.м.**

для наземной части (кроме мансарды): 14630 x 0,14 x 2 = 4096 руб. 40 коп.

для подвальной части :

для чердака (мансарды):

для полуподвала : 4096,40 x 0,5 = 2048 руб. 20 коп.

**Общая площадь здания: 791,0** кв.м.

наземной части (кроме мансарды): 601,2 кв.м.

подвала:

полуподвала: 189,8 кв.м.

чердака (мансарды):

**Арендная плата в год**: 4096,40 x 601,2 кв.м. + 2048,20 x 189,8 кв.м. =

= 2 851 504 руб. 04 коп.

кроме того НДС в размере, определяемом действующим законодательством.

**"Госорган":** **"Арендатор":**

Соколовский В.И. Е. Фукуда

М.П. М.П.

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**
**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

№ 59- 4895

г. Москва «09» октября 2017 г.

**Департамент городского имущества города Москвы,** именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, в лице **заместителя начальника Управления приватизации городского имущества Департамента городского имущества города Москвы В.А. Найденова,** действующего на основании доверенности от 21.10.2016, удостоверенной нотариусом г. Москвы Орловой Мариной Анатольевной и зарегистрированной в реестре за № 3-1230, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «ОЛИМПИЯ»**, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице **генерального директора Р.В. Шураевой**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 4 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве», постановлением Правительства Москвы от 28.08.2007 № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», решением Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2017, постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.06.2017 по делу № А40-32856/15, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующие объекты недвижимости (далее - Объекты):

- отдельно стоящее здание, расположенное по адресу: **г. Москва, просп. Мира, д. 14, стр. 1, общей площадью 791 кв. м** (далее по тексту – Объект 1);

- земельный участок, расположенный по адресу: г. **Москва, просп. Мира, вл. 14, стр. 1, общей площадью 300 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003042:29,** разрешенное использование: эксплуатации ресторана (далее по тексту – Объект 2), а Покупатель принять и оплатить это имущество.

1.2. Объект 1 находится в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре недвижимости от 26.06.2001 № 77-01/30-188/2001-3890).

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Объекты в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога.

1.4. Продажа Объектов осуществляется в соответствии с пунктом 1 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и частью 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной

собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Покупателем в установленном законом порядке представлено Продавцу заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

1.5. Объект 1 обременен по содержанию, сохранению и использованию согласно охранному обязательству № 16-09-1017/4-1, оформленному в установленном порядке.

1.6. По Объекту 2 установлены следующие ограничения и обременения:

1.6.1. Собственник земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земельных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

1.6.2. Ограничивается строительство и хозяйственная деятельность для обеспечения сохранности объект культурного наследия, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

1.6.3. Ограничивается новое строительство и хозяйственная деятельность, установлен строгий режим градостроительного регулирования, предусматривающий сохранение, восстановление и обеспечение оптимального восприятия объектов градостроительного наследия – заповедных территорий, а также контактной ценной градостроительной среды в структуре городского ландшафта.

1.6.4. Запрещается строительная и хозяйственная деятельность, которая может привести к утрате памятников археологии.

1.6.5. Ограничивается хозяйственная деятельность и запрещается строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

1.7. В соответствии с пунктом 2 статьи 224 Гражданского Кодекса Российской Федерации Объекты находятся в пользовании Покупателя, что исключает необходимость фактической передачи Объектов по акту приема-передачи.

1.8. Право собственности на Объекты возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре недвижимости.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

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

2.1.2. В срок не позднее десяти рабочих дней с момента оплаты первого платежа в соответствии с пунктом 3.4 направить в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), документы, необходимые для государственной регистрации залога в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ и права собственности на Объекты.

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

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

2.2. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты несет Покупатель.

## 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Объектов, определяемая как разница между рыночной стоимостью Объектов и рыночной стоимостью неотделимых улучшений Объекта 1, засчитываемая в счет оплаты приобретаемых Объектов, составляет **71 712 598 (семьдесят один миллион семьсот двенадцать тысяч пятьсот девяносто восемь) руб. 80 коп.**

Рыночная стоимость Объектов составляет **183 983 000 (сто восемьдесят три миллиона девятьсот восемьдесят три тысячи)** в соответствии с заключением эксперта Кирилловой Е.В. от 15.01.2016 № 197, выполненным ООО «Агентство судебных экспертов».

Стоимость неотделимых улучшений Объекта 1, засчитываемая в соответствии с частью 6 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ в счет оплаты приобретаемых Объектов составляет **112 270 401 (сто двенадцать миллионов двести семьдесят тысяч четыреста один) руб. 20 коп.**, что подтверждается заключением эксперта Синицкого А.В. № 81 от 19.05.2016, выполненным ООО «Агентство судебных экспертов».

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

3.2. Оплата по договору осуществляется в рассрочку в течение **пяти лет** со дня его заключения.

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

3.4. Оплата по Договору вносится Покупателем **ежемесячно**. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора. Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до 9 числа каждого месяца.

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

За Объект 1 в размере **24 605 598 (двадцать четыре миллиона шестьсот пять тысяч пятьсот девяносто восемь) руб. 80 коп.** все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 410 093 (**четыреста десять тысяч девяносто три) руб. 31 коп.** и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

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

**ИНН 7705031674**

**КПП 770301001**

**Банк получателя - ГУ Банка России по ЦФО**

**БИК 044525000**

**Расчетный счет 40101810045250010041**

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

За Объект 2 в размере **47 107 000 (сорок семь миллионов сто семь тысяч) руб. 00 коп.** все ежемесячные платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее **785 116 (семьсот восемьдесят пять тысяч сто шестнадцать) руб. 67 коп.** и процентов за предоставленную рассрочку, начисляемых на остаток от основного долга.

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

**ИНН 7705031674**

**КПП 770301001**

**Банк получателя – ГУ Банка России по ЦФО**

**БИК 044525000**

**Расчетный счет 40101810045250010041**

**КБК – 07111406011028000430 «Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга»**

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

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

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

3.6. Оплата приобретаемого в рассрочку арендуемого имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения Покупателя.

## 4. ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА

4.1. В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого имущества в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», устанавливается залог недвижимого имущества, приобретаемого Покупателем по настоящему Договору, который является также соглашением о залоге недвижимого имущества в соответствии с нормами статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

4.2. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право, в силу которого имущество, на которое устанавливается залог, принадлежит залогодателю, является правом собственности, переход которого от Продавца к Покупателю будет зарегистрирован в установленном порядке органом регистрации прав.

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

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

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

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

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

5.4. В случае не поступления на расчетный счет средств, указанных в пункте 3.6 Договора, в течение 30 дней с момента истечения срока оплаты (не представление подтверждающих оплату документов) Продавец в одностороннем порядке вправе расторгнуть настоящий Договор путем направления уведомления, при этом договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента направления уведомления.

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

## 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

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

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в законную силу после подписания сторонами с даты присвоения Продавцом учетного номера Договору.

8.2. Настоящим Договором Стороны подтверждают выполнение условий, установленных статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том

числе отсутствие задолженности по арендной плате на день подачи субъектом малого и среднего предпринимательства заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

8.3. Договор составлен в четырех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий передается в орган регистрации прав, четвертый - в Департамент культурного наследия города Москвы.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| | |
|---|---|
| **Продавец:**<br>Департамент городского имущества города Москвы<br>125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12<br>ИНН 7705031674<br>КПП 770301001<br>ОГРН 1037739510423 (дата внесения записи: 27.02.2013, регистрирующий орган: Межрайонная инспекция ФНС России № 46 по г. Москве) | **Покупатель:**<br>общество с ограниченной ответственностью «ОЛИМПИЯ»<br>129090, г. Москва<br>проспект Мира, д. 14, стр. 1<br>ИНН 7702023548<br>КПП 770201001<br>ОГРН 1037739552531 (дата внесения записи: 10.02.2003, регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве) |
| Заместитель начальника Управления приватизации городского имущества | Генеральный директор |
| _____ **В.А. Найденов**<br>М.П. | _____ **Р.В. Шураева**<br>М.П. |

# ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
# СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
# (ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ)

от _____ № ***16-09-1017/4-1***

***Общество с ограниченной ответственностью "ОЛИМПИЯ"***
***(ООО "ОЛИМПИЯ")***

<указать наименование физического или юридического лица>

в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>
генерального директора Шураевой Регины Владимировны

действующ ей на основании <указать вид документа> Устава

именуем ое далее «**Собственник**», с одной стороны, и Департамент культурного наследия города Москвы, в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>
***заместителя руководителя – главного инспектора в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы***
***Мирзояна Сергея Михайловича***

действующего на основании доверенности от 30 декабря 2013 г. № и 16-37-442/3, именуемый в дальнейшем "**Мосгорнаследие**", с другой стороны, заключили настоящее Охранное обязательство (далее – Обязательство) в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании <указать вид, дату и номер документа на право пользования Объектом>

_____

о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) сделана запись <указать вид, дату и номер записи в ЕГРП>

_____

Собственник принимает на себя обязательства по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия (далее – Объект) <указать охранный статус и наименование Объекта>
***регионального значения "Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина – Л.А.Гуревич, 1860-е гг."***
***(Распоряжение Правительства Москвы от 20 декабря 2004 г. № 2535-РП)***

расположенного по адресу:
***г. Москва, просп. Мира, д. 14, стр. 1 (общей площадью 791,0 кв.м)***

для использования его в целях < указать вид разрешенного функционального использования Объекта>

_____

1.2. Технические характеристики и другие индивидуально-определенные признаки Объ указаны в документах БТИ, являющихся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

1.3. Сведения о предмете охраны Объекта, его техническое состояние, порядок и ср проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также и обеспечивающие сохранность Объекта требования отражаются в двустороннем Акте техничес состояния Объекта, являющимся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

1.4. В соответствии со ст. 209, 210 Гражданского кодекса РФ, ст. 48 Федерального зак № 73-ФЗ Собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряже принадлежащим ему Объектом, а также обязанность нести бремя содержания Объекта.

Настоящее Обязательство является ограничением (обременением) права собственност Объект в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ и подлежит государствен регистрации в установленном порядке. Все расходы по государственной регистрации настоящ Обязательства несет Собственник.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННИКА

**Собственник обязан:**

2.1. Соблюдать требования действующего законодательства в области сохранения использования объектов культурного наследия, не допускать повреждения, разрушен уничтожения, изменения облика и интерьера Объекта в соответствии с особенностями данно Объекта, нарушения установленного порядка его использования.

В случае повреждения, аварии или наступлении иного обстоятельства, причинивше ущерб объекту культурного наследия, Собственник обязан незамедлительно (не позднее суто известить об этом Мосгорнаследие и своевременно принять соответствующие меры прот дальнейшего повреждения объекта культурного наследия и по приведению его в надлежащ состояние.

2.2. Содержать в благоустроенном состоянии территорию Объекта в пределах гран отведенного земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, допускать использование территории под новое строительство и хозяйственные нужды, а так под иные цели, не соответствующие целевому назначению отведенного земельного участка.

Не проводить земляные работы в границах отведенного земельного участка, на котор расположен объект культурного наследия, без специального разрешения Мосгорнаследия.

2.3. По согласованию с Мосгорнаследием, в случае отсутствия, обеспечить изготовление установку на объекте информационной надписи и обозначения (информационной доски), типовым утвержденным образцам, содержащей информацию об объекте культурного наследия обеспечить ее надлежащее содержание, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящего обязательства.

2.4. Не устанавливать вывески и средства наружной рекламы на Объекте и в предел территории расположения объекта культурного наследия без согласования с Мосгорнаследие После демонтажа вывесок и других рекламных конструкций Собственник обязан незамедлительн привести место размещения рекламы (вывески) в надлежащее состояние.

2.5. Не производить перепланировок и переустройства Объекта как снаружи, так и внутр его, а также пристроек к Объекту, которые не предусмотрены проектной документацие согласованной в установленном порядке.

В случае обнаружения Мосгорнаследием самовольных пристроек или переделок Объекта, также самовольных построек и самовольно установленных вывесок и рекламных конструкци искажающих первоначальный вид объекта культурного наследия, таковые должны быт немедленно ликвидированы, а Объект приведен в прежний вид за счет Собственника в сро определяемый односторонним предписанием Мосгорнаследия, исполнение которого являет обязательным для Собственника.

2.6. Содержать Объект и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарно противопожарном и техническом состоянии и нести все расходы, связанные с этим.

Самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечени функционирования всех инженерных систем Объекта.

2.7. Выполнять за счет собственных средств силами специализированных лицензированных организаций научно-исследовательские, проектные, ремонтно-реставрационные, консервационные, противоаварийные и иные работы по сохранению Объекта, определяемые Актом технического состояния в указанные в нем сроки. Указанные и иные работы по сохранению Объекта проводятся в соответствии с заданиями и разрешениями Мосгорнаследия, выдаваемыми по обращению Собственника.

2.8. При наличии нескольких собственников или пользователей объекта культурного наследия, принимать долевое участие в работах по сохранению и обеспечению эксплуатации объекта культурного наследия, изготовлении и установке на объекте информационной надписи и обозначения (информационной доски), содержащей информацию об объекте культурного наследия, и обеспечении ее надлежащего содержания.

2.9. Нести полную ответственность за сохранность Объекта, в том числе при передаче его в установленном порядке в залог, аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление и т.д. Перезаключение Собственником настоящего Обязательства с иными пользователями не допускается.

2.10. Беспрепятственно допускать в рабочее время представителей Мосгорнаследия для контроля за исполнением условий настоящего Обязательства или научного обследования объекта культурного наследия, а также допускать представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

2.11. Обеспечить доступ граждан к Объекту в дни, установленные распорядительным актом Правительства Москвы.

2.12. Письменно уведомлять Мосгорнаследие о всех изменениях, внесенных в техническую документацию Объекта и связанного с ним земельного участка, а также об изменениях права пользования Объектом, почтового и юридического адреса, организационно-правовой формы, наименования и иных реквизитов Собственника с предоставлением соответствующих документов для внесения изменений в настоящее Обязательство.

2.13. Выполнять предписания Мосгорнаследия в указанные в них сроки.

2.14. Не менее чем за один месяц уведомить Мосгорнаследие о любой сделке по отчуждению Объекта, влекущей прекращение (переход) права собственности Собственника на Объект. В этом случае обязательным условием сделки является условие о перезаключении новым собственником с Мосгорнаследием настоящего Обязательства.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ МОСГОРНАСЛЕДИЯ

**Мосгорнаследие:**

3.1. Оказывает Собственнику научно-методическую и консультационную помощь, связанную с обеспечением режима содержания Объекта и проведения работ по его сохранению.

3.2. Проводит осмотр Объекта не реже одного раза в пять лет и вносит изменения по составу, объему проводимых работ и сроках их проведения в Акт технического состояния Объекта, являющийся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

3.3. В установленном порядке рассматривает предоставленную Собственником научно-исследовательскую, научно-проектную и иную документацию на проведение работ по сохранению Объекта и других работ на Объекте и его территории.

## 4. САНКЦИИ

4.1. При нарушении Собственником какого-либо обязательства, предусмотренного разделом 2 настоящего Обязательства, Собственник уплачивает штраф в размере 200 000 (двести тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

Сумма штрафа оплачивается на основании предписания Мосгорнаследия и вносится Собственником в бюджет города Москвы по соответствующим кодам бюджетной классификации в установленном порядке.

4.2. В случае, если Собственник Объекта нарушает условия настоящего Обязательства, не выполняет требования по сохранению Объекта или совершает иные действия, угрожающие его

сохранности и влекущие утрату им своего назначения, Мосгорнаследие либо федеральный ор охраны объектов культурного наследия обращается в суд с иском об изъятии у Собственн бесхозяйственно содержимого Объекта.

В случае принятия судом решения об изъятии Объекта у Собственника, содержащ данный Объект ненадлежащим образом, по представлению Мосгорнаследия либо федеральн органа охраны объектов культурного наследия соответствующий орган по управлен государственным или муниципальным имуществом выкупает данный Объект либо организует продажу с публичных торгов.

Собственнику Объекта возмещается стоимость выкупленного Объекта в поряд установленном Гражданским кодексом РФ.

4.3. Собственник обязан в установленном порядке возместить убытки, причинен неисполнением либо ненадлежащим исполнением настоящего Обязательства.

4.4. В случае если Объект уничтожен по вине Собственника, земельный участ расположенный в границах территории Объекта, может быть безвозмездно изъят по решению су в виде применения санкции за совершение преступления или иного правонарушения соответствии с законодательством РФ.

4.5. Нарушение требований сохранения, использования и охраны объектов культурно наследия, их территорий и зон охраны влечет административную, уголовную и ин предусмотренную законодательством ответственность.

## 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящее Обязательство составлено в 5 экземплярах.

5.2. Условия настоящего Обязательства подлежат исполнению с даты его подписания прекращают свое действие при прекращении (переходе) права собственности на Объект и е освобождении Собственником в установленном порядке.

Акт технического состояния объекта (здания, строения, сооружения, помещен отнесенного к недвижимому культурному наследию) является неотъемлемой частью настояще охранного обязательства и переоформляется по мере необходимости, но не позднее истечен срока его действия. Срок действия Акта технического состояния объекта (здания, строен сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию) устанавливает Мосгорнаследием.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Обязательству (за исключени переоформления Акта технического состояния объекта в установленном порядке) заключаются виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

5.4. В установленных законодательством случаях Собственник самостоятельно оформл право пользования земельным участком Объекта с предварительным согласованием гран участка с Мосгорнаследием.

5.5. Настоящее Обязательство может быть изменено в установленном порядке в случ изменения законодательства Российской Федерации и города Москвы в области сохранения использования объектов культурного наследия.

## 6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**«Собственник»:**

Фамилия, Имя, Отчество физического или полное наименование юридического лица:

***Общество с ограниченной ответственностью "ОЛИМПИЯ"***
***(ООО "ОЛИМПИЯ")***

Местонахождение (юридический адрес) «Собственника»:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Индекс | | Город | | Округ (район) | |
| Ул., пл., просп., пер., шоссе, туп., алл., бульв., наб., пр. | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Дом | | Корпус | | Строение | | квартира | |
| Телефон | | | | Телефакс | | Эл.почта | |

Сведения о государственной регистрации «Собственника»:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Регистрационный документ | | № | |
| Выдан | | Когда | |

Банковские и иные реквизиты «Собственника»:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Банк | | | | | |
| Р/счет | | К/счет | | БИК | |
| ИНН | | КПП | - | ОКПО | |
| ОКВЭД | | | | Тел бух | |

**"Мосгорнаследие":**

Департамент культурного наследия города Москвы (Мосгорнаследие) - 115035, г. Москва, Пятницкая ул., д. 19, ИНН 7705021556, КПП 770501001, ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170.
Тел. (495)953-20-79, факс (495)951-06-03 – Администрация Мосгорнаследия; (495)951-37-48 – Инспекция по контролю соблюдения законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, (495)959-41-76 – Сектор оформления и контроля выполнения охранных обязательств.
Реквизиты счета для перечисления сумм штрафов и соответствующие коды бюджетной классификации:
р/сч. 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001,
ИНН 7705021556, КПП 770501001, Получатель: УФК по г. Москве (Мосгорнаследие), КБК: 83011690020020009140 денежные взыскания (штрафы, пени), ОКАТО 45286560000.

**Приложения:**

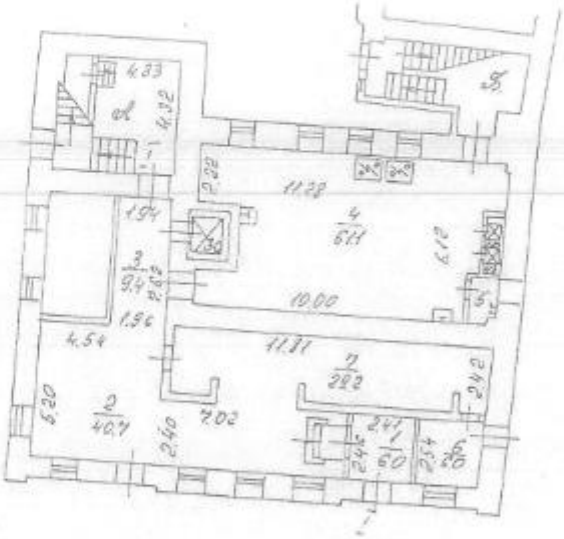
1. Документы БТИ на Объект ..... на *13* листах.
2. Акт технического состояния Объекта ..... на *7* листах.

| «Мосгорнаследие» | «Собственник» |
|---|---|
| Заместитель руководителя – главный инспектор в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы | ООО „Олимпия" Генеральный директор |
| С.М.Мирзоян | Шураев Р.В. |
| М.П. | |

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ цоколя ЭТАЖА кв./помещ. № 1
сто./корп. № 1 Д. № 14
УЛ./ПЕР. просп. Мира
КВАРТ. № 85014
Мытищ АО г. МОСКВЫ

цокольный ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА




ДЕЙСТВИТЕЛЕН В ТЕЧЕНИИ 1-го ГОДА СО ДНЯ ВЫДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

Поэтажный план составлен по состоянию на «23» 05 1996 г.
Исполнитель Сорокопудов
Проверил
«27» 05

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 1 ЭТАЖА ж/о помещ. № 7
стр./ж/д № 1 Д. № 14
УЛ./ПЕР. пр-т Мира
КВАРТ. № 250/4
Центр АО г. МОСКВЫ

1 Й ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬН
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОД

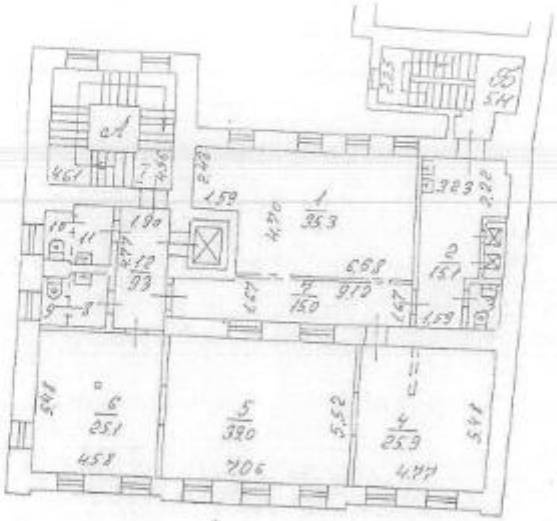
ДЕЙСТВИТЕЛЕН
В ТЕЧЕНИИ 1-го ГОДА
СО ДНЯ ВЫДАЧИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
г. Москва

Поэтажный план составлен по состоянию на
"23" 05 1996 г.
Исполнитель
Проверил

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 2 ЭТАЖА кв./помещ. № 1
стр./кор. № 1 Д. № 14
УЛ./ПЕР. пр-т Мира
КВАРТ. № 250/4
Центр АО г. МОСКВЫ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

2 Й ЭТАЖ




ДЕЙСТВИТЕЛЕН В ТЕЧЕНИИ 1-го ГОДА СО ДНЯ ВЫДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

Поэтажный план составлен по состоянию на
«23» 05 1996 г.
Исполнитель Сафарянц И.С.
Проверил
«20» 01 2000 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТЬ 3 ЭТАЖА № 1-6,8
СТР. № 1 Д. № 14
УЛ./ПЕР. Новая Басманная
КВАРТ. № 850/4
Басманный АО г. МОСКВЫ

3 Й ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

ДЕЙСТВИТЕЛЕН В ТЕЧЕНИИ 1-го ГОДА СО ДНЯ ВЫДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

3.151

Поэтажный план составлен по состоянию на «23» 05 1996 г.
Исполнитель
Проверил
«28» 11 1996 г.

Центральное ТИИ

# Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: просп. Мира, 14, стр.1 ф.22

Помещение N 1 Тип: Торговое лист 1

Последнее обследование 23.05.1996

| Этаж | NN конк. | Характеристики комнат и помещений | Площади без летних | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | летних: лодж. | летних: балк. | летних: проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ц | 1 | тамбур | 6,0 | | 6,0 | торг. | | | 290 |
| | 2 | фойе | 40,7 | 40,7 | | торг. | | | |
| | 3 | холл лифтовой | 9,4 | | 9,4 | торг. | | | |
| | 3а | лифт | 1,6 | | 1,6 | торг. | | | |
| | 4 | кухня | 61,1 | 61,1 | | произв. | | | |
| | 4а | подъемник | 0,4 | | 0,4 | произв. | | | |
| | 4б | подъемник | 0,4 | | 0,4 | произв. | | | |
| | 5 | тамбур | 1,8 | | 1,8 | произв. | | | |
| | 6 | кабинет | 6,0 | 6,0 | | торг. | | | |
| | 7 | гардеробная | 29,2 | | 29,2 | торг. | | | |
| Итого | | по помещению | 156,6 | 107,8 | 48,8 | | | | |
| | | Нежилые всего | 156,6 | 107,8 | 48,8 | | | | |
| | в т.ч. | Торговые | 92,9 | 46,7 | 46,2 | | | | |
| | | Производствен. | 63,7 | 61,1 | 2,6 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 156,6 | | | | | | |
| Итого | | по этажу ц | 156,6 | 107,8 | 48,8 | | | | |
| | | Нежилые всего | 156,6 | 107,8 | 48,8 | | | | |
| | в т.ч. | Торговые | 92,9 | 46,7 | 46,2 | | | | |
| | | Производствен. | 63,7 | 61,1 | 2,6 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 156,6 | | | | | | |

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. МОСКВА

По адресу: просп. Мира, 14, стр.1

ф.22

Помещение N 1 Тип: Торговые

лист 2

Последнее обследование 23.05.1996

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Площади: без летних | в т.ч.: основ. | вспом. | летних: полж. | балк. | проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | ресторан | 20,4 | 20,4 | | | | | |
| | 2 | ресторан | 14,8 | 14,8 | | торг. | | | |
| | 3 | моечная | 12,9 | 12,9 | | торг. | | | 305 |
| | 4 | уборная | 2,0 | | | произв. | | | |
| | 5 | коридор | 13,3 | | 2,0 | произв. | | | |
| | 6 | ресторан | 85,6 | 85,6 | 13,3 | торг. | | | |
| | 7 | уборная | 1,5 | | | торг. | | | |
| | 8 | умывальная | 2,8 | | 1,5 | торг. | | | |
| | 9 | уборная | 1,6 | | 2,8 | торг. | | | |
| | 10 | умывальная | 3,0 | | 1,6 | торг. | | | |
| | 11 | холл лифтовой | 10,6 | | 3,0 | торг. | | | |
| | | | | | 10,6 | торг. | | | |
| Итого | | по помещению | 168,5 | 133,7 | 34,8 | | | | |
| | | Нежилые всего | 168,5 | 133,7 | 34,8 | | | | |
| | в т.ч. | Торговые | 153,6 | 120,8 | 32,8 | | | | |
| | | Производствен. | 14,9 | 12,9 | 2,0 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 168,5 | | | | | | |
| Итого | | по этажу 1 | 168,5 | 133,7 | 34,8 | | | | |
| | | Нежилые всего | 168,5 | 133,7 | 34,8 | | | | |
| | в т.ч. | Торговые | 153,6 | 120,8 | 32,8 | | | | |
| | | Производствен. | 14,9 | 12,9 | 2,0 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 168,5 | | | | | | |

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

По адресу: просп. Мира, 14, стр.1

ф.22

Помещение N I Тип: Торговое

Лист 3

Последнее обследование 23.05.1996

| этаж | N? комн | Характеристики комнат и помещений | Площади без летних | в т.ч. основ. | вспом. | лож. | летних балк. | просч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | ресторан | 35,3 | 35,3 | | | | | |
| | 2 | моечная | 15,1 | 15,1 | | торг. | | | 295 |
| | 3 | уборная | 2,1 | | | произв. | | | |
| | 4 | ресторан | 25,9 | 25,9 | 2,1 | произв. | | | |
| | 5 | ресторан | 39,0 | 39,0 | | торг. | | | |
| | 6 | ресторан | 25,1 | 25,1 | | торг. | | | |
| | 7 | коридор | 15,0 | | | торг. | | | |
| | 8 | умывальная | 2,8 | | 15,0 | торг. | | | |
| | 9 | уборная | 1,6 | | 2,8 | торг. | | | |
| | 10 | уборная | 1,6 | | 1,6 | торг. | | | |
| | 11 | умывальная | 3,0 | | 1,6 | торг. | | | |
| | 12 | холл лифтовой | 9,3 | | 3,0 | торг. | | | |
| Итого | | по помещению | 175,8 | 140,4 | 35,4 | | | | |
| | | Нежилые всего | 175,8 | 140,4 | 35,4 | | | | |
| | в т.ч. | Торговые | 158,6 | 125,3 | 33,3 | | | | |
| | | Производствен. | 17,2 | 15,1 | 2,1 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 175,8 | | | | | | |
| Итого | | по этажу 2 | 175,8 | 140,4 | 35,4 | | | | |
| | | Нежилые всего | 175,8 | 140,4 | 35,4 | | | | |
| | в т.ч. | Торговые | 158,6 | 125,3 | 33,3 | | | | |
| | | Производствен. | 17,2 | 15,1 | 2,1 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 175,8 | | | | | | |

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

93

По адресу: просп. Мира, 14, стр.1

ф.22

лист 4

Помещение N I Тип: Торговые
Последнее обследование 23.05.1996

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Площади: без летних | в т.ч. основ. | вспом. | летних: лодж. | балк. | проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | коридор | 27,0 | | 27,0 | торг. | | | 285 |
| | 2 | ресторан | 24,2 | 24,2 | | торг. | | | |
| | 3 | моечная | 14,1 | 14,1 | | произв. | | | |
| | 4 | бар | 15,6 | 15,6 | | торг. | | | |
| | 5 | радиоузел | 2,3 | 2,3 | | торг. | | | |
| | 6 | ресторан | 59,8 | 59,8 | | торг. | | | |
| Итого | | по помещению | 143,0 | 116,0 | 27,0 | | | | |
| | | Нежилые всего | 143,0 | 116,0 | 27,0 | | | | |
| | в т.ч. | Торговые | 128,9 | 101,9 | 27,0 | | | | |
| | | Производствен. | 14,1 | 14,1 | | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 143,0 | | | | | | |

Помещение N II Тип: Торговые
Последнее обследование 23.05.1996

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Площади: без летних | в т.ч. основ. | вспом. | летних: лодж. | балк. | проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | отдел.машинное | 10,0 | | 10,0 | торг. | | | 285 |
| Итого | | по помещению | 10,0 | | 10,0 | | | | |
| | | Нежилые всего | 10,0 | | 10,0 | | | | |
| | в т.ч. | Торговые | 10,0 | | 10,0 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 10,0 | | | | | | |

Помещение N III Тип: Торговые
Последнее обследование 23.05.1996

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Площади: без летних | в т.ч. основ. | вспом. | летних: лодж. | балк. | проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | уборная | 1,6 | | 1,6 | торг. | | | 285 |
| | 2 | умывальная | 3,7 | | 3,7 | торг. | | | |
| Итого | | по помещению | 5,3 | | 5,3 | | | | |
| | | Нежилые всего | 5,3 | | 5,3 | | | | |
| | в т.ч. | Торговые | 5,3 | | 5,3 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 5,3 | | | | | | |

ГИПРОГОРОРГАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

По адресу: просп. Мира, 14, стр.1 ф.22

лист 5

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Итого | по этажу 3 | 158,3 | 116,0 | 42,3 | | | | |
| -------- | Нежилые всего | 158,3 | 116,0 | 42,3 | | | | |
| в т.ч. | Торговые | 144,2 | 101,9 | 42,3 | | | | |
| | Производствен. | 14,1 | 14,1 | | | | | |
| Общая площадь (с лоджиями) | | 158,3 | | | | | | |

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
г. Москва

По адресу: просп. Мира, 14, стр.1 ф.22

лист 6

Тип: Торговые

Последнее обследование 23.05.1996

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Площади без летних | в т.ч. основ. | вспом. | летних лодж. | балк. | проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ц | А | клетка лестниц | 19,0 | | 19,0 | торг. | | | |
| | Б | клетка лестниц | 14,2 | | 14,2 | торг. | | | 290 |
| Итого | | по помещению | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| -------- | | Нежилые всего | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| в т.ч. | | Торговые | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 33,2 | | | | | | |
| Итого | | по этажу ц | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| -------- | | Нежилые всего | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| в т.ч. | | Торговые | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 33,2 | | | | | | |

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

По адресу: просп. Мира, 14, стр.1

Ф.22

Тип: Торговые

лист 7

Последнее обследование 23.05.1996

| Этаж | N№ комн. | Характеристики комнат и помещений | Площади без летних | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | летних: лодж. | летних: балк. | летних: прич. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | А | клетка лестнич | 19,2 | | 19,2 | торг. | | | 305 |
| | Б | клетка лестнич | 12,8 | | 12,8 | торг. | | | |
| Итого | | по помещению | 32,0 | | 32,0 | | | | |
| | | Нежилые всего | 32,0 | | 32,0 | | | | |
| | | в т.ч. Торговые | 32,0 | | 32,0 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 32,0 | | | | | | |
| Итого | | по этажу 1 | 32,0 | | 32,0 | | | | |
| | | Нежилые всего | 32,0 | | 32,0 | | | | |
| | | в т.ч. Торговые | 32,0 | | 32,0 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 32,0 | | | | | | |

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

По адресу: прост. Мира, 14, стр.1

Тип: Торговые

Последнее обследование 23.05.1996

ф.22

лист 8

| Этаж | № комн. | Характеристики квартир и помещений | Площади без летних | в т.ч. основ. | вспом. | летних: подж. | балк. | проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | А | клетка лестничная | 20,3 | | 20,3 | | | | |
| | Б | клетка лестничная | 12,9 | | 12,9 | | | | |
| Итого по помещению | | Нежилые всего | 33,2 | | 33,2 | торг. | | | 295 |
| | | в т.ч. Торговые | 33,2 | | 33,2 | торг. | | | |
| | | | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| Итого по этажу 2 | | Нежилые всего | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| | | в т.ч. Торговые | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| | | | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 33,2 | | 33,2 | | | | |

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

По адресу: просп. Мира, 14, стр.1

Ф.22

Лит: Торговые

Последнее обследование 23.05.1996

лист 9

| Этаж | №№ комн. | Характеристики комнат и помещений | Площади без летних | в т.ч. основ. | в т.ч. вспом. | в т.ч. подж. | в т.ч. балк. | в т.ч. проч. | Высота |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | А | клетка лестнич | 20,2 | | 20,2 | торг. | | | |
| | Б | клетка лестнич | 13,2 | | 13,2 | торг. | | | 285 |
| Итого | | по помещению | 33,4 | | 33,4 | | | | |
| | | Нежилые всего | 33,4 | | 33,4 | | | | |
| | | в т.ч. Торговые | 33,4 | | 33,4 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 33,4 | | | | | | |
| Итого | | по этажу 3 | 33,4 | | 33,4 | | | | |
| | | Нежилые всего | 33,4 | | 33,4 | | | | |
| | | в т.ч. Торговые | 33,4 | | 33,4 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 33,4 | | | | | | |
| Итого | | по зданию | 791,0 | 497,9 | 293,1 | | | | |
| | | Нежилые всего | 791,0 | 497,9 | 293,1 | | | | |
| | | в т.ч. Торговые | 681,1 | 394,7 | 286,4 | | | | |
| | | Производствен. | 109,9 | 103,2 | 6,7 | | | | |
| Общая площадь (с летними) | | | 791,0 | | | | | | |

Экспликация на 9 листах

27.01.2004 г.

Исполнитель _____ Скоропостелная И.В.

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЦЕНТРАЛЬНОЕ г. Москва

Приложение
к Охранному обязательству собственника
объекта культурного наследия
(здания, строения, сооружения, помещения)
от № 16-09-1017/4-1

# АКТ
## ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА

(здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию)

от № 16-09-1017/4-1

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Департамента культурного наследия города Москвы, именуемый далее – Департамент, в лице *(указать должность, фамилию, имя, отчество)*
***Заместителя руководителя – главного инспектора в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы Мирзояна Сергея Михайловича***
с одной стороны, и представитель *(указать полное наименование физического или юридического лица)*
***Общества с ограниченной ответственностью "ОЛИМПИЯ"***

именуемого далее – Собственник, в лице *(указать должность, фамилию, имя, отчество)*
генерального директора Щукиной Риммы Владимировны

с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что нами произведен технический осмотр здания (сооружения, помещения), отнесенного к недвижимому культурному наследию (далее – Объект) *(указать категорию, наименование и местонахождение (адрес) Объекта)*
***Объект культурного наследия регионального значения "Жилой дом с лавками А.Я.Шамардина - Л.А.Гуревич, 1860-е гг.", по адресу: проспект Мира, д. 14, стр. 1***

передаваемого по *(указать вид, дату и номер документа)*
***охранному обязательству собственника от № 16-09-1017/4-1***

в пользование *(указать наименование физического или юридического лица - Собственника Объекта)*
***Обществу с ограниченной ответственностью "ОЛИМПИЯ"***

## 1. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

*(указать предмет охраны, либо что предмет охраны определяется, либо требуется определение предмета охраны)*

***- местоположение и градостроительные характеристики здания, его роль в композиционно-планировочной структуре застройки проспекта Мира и домовладения;***
***- объемно-пространственная композиция трехэтажного, с антресолями, здания 1870-х годов, в том числе высотные отметки по венчающему карнизу и коньку крыши;***
***- крыша XIX века, ее конфигурация, характер кровельного покрытия, столбики ограждения; композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов XIX века, в том числе местоположение, форма, размер, оформление оконных и дверных проёмов, (рамочные наличники окон, сандрики), руст первого этажа, каннелированные и оштукатуренные "под шубу" пилястры и лопатки, аттик, междуэтажный и венчающий фризы с лепными розетками, триглифами и филенками, междуэтажный и венчающий профилированные карнизы;***
***- материал и характер отделки фасадных поверхностей XIX века, включая белокаменный цоколь, руст первого этажа, штукатурку "под шубу";***

***- колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований);***

***- пространственно-планировочная структура интерьеров XIX века в пределах капитальных стен, дверных и арочных проёмов, перекрытий; конструкция и материал капитальных стен XIX века; лестница XIX века, ее местоположение, материал (доломитовые ступени и пролеты), конструкция и художественное оформление (штукатурные тяги по косоурам) (Утвержден распоряжением Департамента от 19.03.2012 № 187)***

## 2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате совместного технического осмотра Объекта уполномоченными представителями Департамента и Собственника установлено, что:

2.1. Общее состояние Объекта *(характеристика состояния Объекта в целом, история его создания и видоизменений):*

***Удовлетворительное. Трехэтажное кирпичное здание построено во второй половине XIX века. Отделка фасадов в стиле эклектики. В начале 1990-х годов произведена перепланировка интерьеров для использования под ресторан. Планировочная структура в капитальных стенах и отделка фасадов сохранена первоначальная. Проведены ремонтно-реставрационные работы по согласованной проектной документации (акт приемки работ от 6 ноября 2013 г. № и-399922-2013).***

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее:

***удовлетворительное***

б) фундаменты:

***укреплены в 2007 г., состояние удовлетворительное***

в) цоколи и отмостки около них:

***цоколи по красной линии Проспекта Мира - белокаменные, остальные кирпичные, оштукатурены, окрашены, отмостки – брусчатка, состояние удовлетворительное***

г) стены:

***кирпичные, оштукатурены, окрашены. Состояние удовлетворительное***

д) крыша *(стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы):*

***скатная, чердачное пространство в начале 1990-х гг. приспособлено под современное использование. Состояние удовлетворительное***

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие

***отсутствуют.***

ж) внешнее декоративное убранство *(облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство)*

***Главный фасад имеет симметричную композицию с акцентированным центром, фасад декорирован в стиле эклектики классицизирующего направления. Центральная часть здания выделена многосоставным 4-х пилястровым портиком, завершенным аттиком с раскрепованным барочным фронтоном. Углы здания фланкированы двухпилястровыми композициями. Венчающий карниз и междуэтажные тяги раскрепованы. Состояние удовлетворительное.***

2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

а) общее состояние

***Состояние удовлетворительное***

б) перекрытия *(плоские, сводчатые)*

***плоские, железобетонные, выполнены в ходе реконструкции 1990-х гг., состояние визуально удовлетворительное.***

в) полы

***современные напольные покрытия***

г) стены, их состояние, связи

***кирпичные, оштукатуренные, окрашенные***

д) столбы, колонны

***отсутствуют.***

е) двери и окна

***заполнения оконных проемов современное с сохранением исторической расстекловки. заполнение дверных проемов типовые, современные. Состояние удовлетворительное.***

ж) лестницы

***лестница каменная с металлическим фигурным ограждением, восстановлена в 1990-х гг. по историческим аналогам, состояние удовлетворительное***

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения

***отсутствует***

2.4. Живопись *(монументальная и станковая)*

***отсутствует.***

2.5. Предметы прикладного искусства *(мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.)*

***отсутствуют.***

2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота

***территория благоустройстроена в границах землеотвода.***

## 3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Объект может быть использован Собственником только в соответствии с требованиями охранного документа *(указать вид охранного документа, его дату и номер)*

***охранного обязательства собственника от № 16-09-1017/4-1***

3.2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксаций, проектов, заключений, отчетов, выполняемые научно-проектными или специализированными реставрационными организациями по заказу Собственника по мере их изготовления передаются безвозмездно Собственником Департаменту в 10-дневный срок после их получения.

3.3. Настоящий Акт действует ***5 лет*** после чего подлежит переоформлению Собственником в Департаменте в установленном порядке.

3.4. В случае изменения охранного статуса, предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или города Москвы настоящий Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 3.3 срока на основании письменного уведомления Департамента.

## 4. ПЛАН РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

целях обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его ционального использования Собственником обязан провести следующие работы:

| Наименование проводимых работ (разрабатываемой документации) | Сроки выполнения работ (подготовки документации) | Примечание |
|---|---|---|
| ***Выполнять текущий поддерживающий ремонт.*** | ***На весь период действия Акта*** | |
| ***Выполнять все работы по сохранению объекта и его территории силами специализированных реставрационных организаций и по разрешению Департамента.*** | | |

ание:

водство работ (разработка документации) выполняются в соответствии с заданием енным разрешением Департамента при условии осуществления технического и авторск ра в установленном порядке.

**Департамент культурного наследия города Москвы**

М.П.

ститель руководителя
ный инспектор в области
арственной охраны объектов
урного наследия города Москвы

***С.М.Мирзоян***

подпись) (расшифровка подписи)

льник Управления территориального
юля

***М.В.Ожерельев***

жность руководителя структурного подразделения, подпись, расшифровка подписи)

лнитель
льтант ***А.В.Тарасов***

жность исполнителя, подпись, расшифровка подписи)

**Собственник**

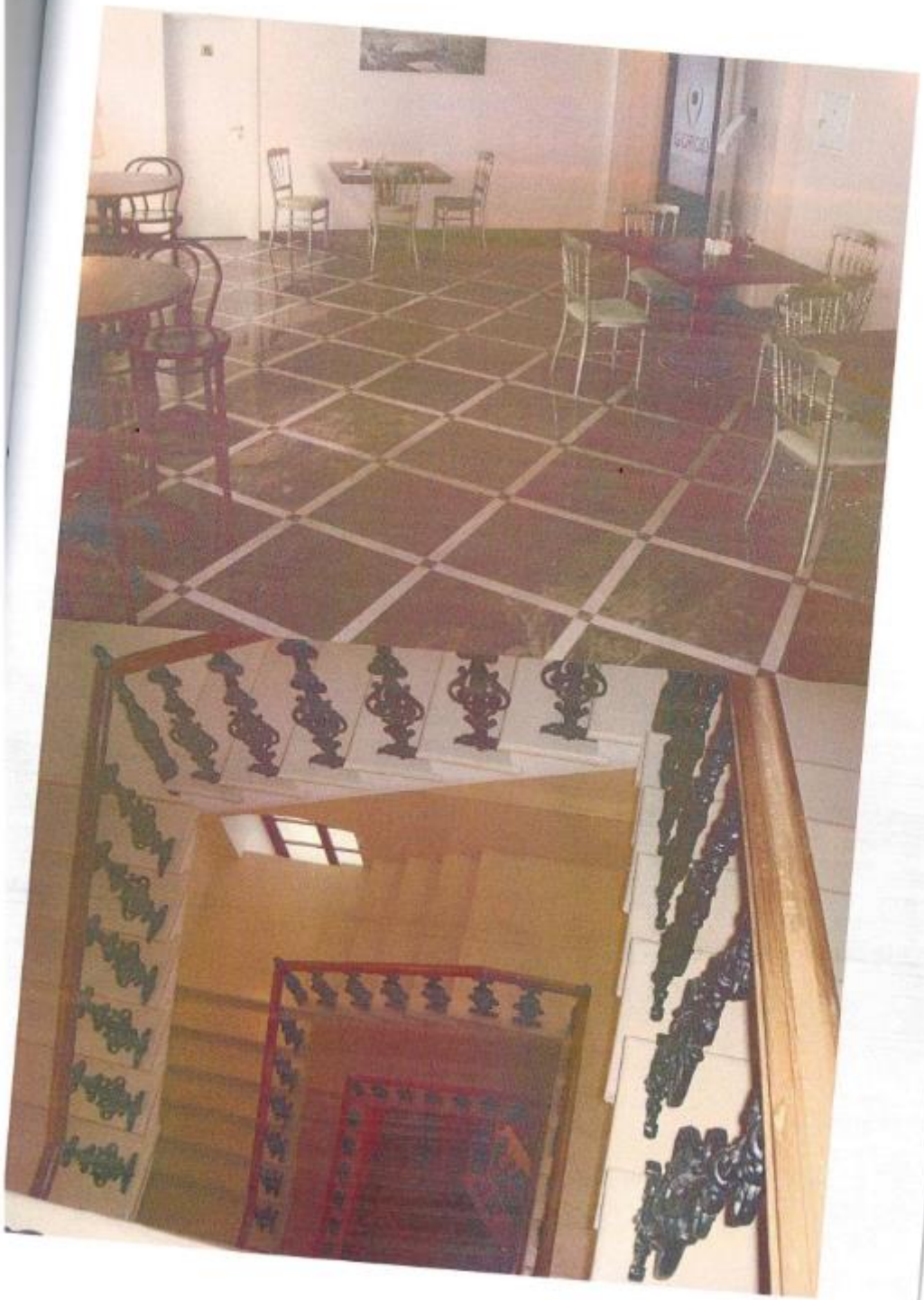
ООО "Олимпия"

М.П.

Генеральный директор

Шураев Р.В.

Дом Приемов



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью.

24 (двадцать четыре) листов

Инспекция по контролю соблюдения законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия

(подпись) Веденеева С.В. (расшифровка)

«11» декабря 2014 г.

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 31 листов

Заместитель начальника
Управления приватизации
городского имущества
Департамента
В.А. Найденов

Продавец
(подпись)

Покупатель
(подпись)

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 31 листов

Заместитель начальника
Управления приватизации
городского имущества
Департамента
В.А. Найденов

Продавец
(подпись)

Покупатель
(подпись)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
**К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**
**от 09.10.2017 № 59-4895**

г. Москва «27» июля 2020 г.

**Департамент городского имущества города Москвы,** именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, в лице **начальника Управления приватизации городского имущества Департамента городского имущества города Москвы С.И. Файнгерша**, действующего на основании доверенности от 18.11.2019, удостоверенной Гальцевой Еленой Валерьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гриненко Светланы Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 77/671-н/77-2019-6-82, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «ОЛИМПИЯ»,** именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице **генерального директора Е.А. Золотаревой,** действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь федеральными законами от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции федерального закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции»), Законом города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы», указом Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ «О введении режима повышенной готовности» и заявлением Покупателя от 07.07.2020 № ДГИ-1-53528/20, заключили дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Предоставить Покупателю по договору купли-продажи недвижимости от 09.10.2017 № 59-4895 (далее – Договор) отсрочку уплаты платежей, предусмотренных в 2020 году, за период с 01.07.2020 по 31.12.2020 на срок 12 (двенадцать) месяцев. Срок исполнения обязательства Покупателя по уплате платежей по основному долгу за период предоставленной отсрочки исчисляется отдельно по каждому платежу.

2. Проценты, предусмотренные п. 3.3 Договора, на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется отсрочка (п. 1), в период предоставления отсрочки не начисляются.

3. В период предоставления отсрочки (п. 1) штрафы, неустойки и иные меры ответственности в связи с несоблюдением Покупателем изначально установленных Договором порядка и сроков внесения платы за выкупаемое имущество в 2020 году по Договору, в том числе предусмотренных Договором, не применяются.

4. Денежные средства, внесенные Покупателем в период предоставленной отсрочки (п. 1) в счет оплаты по Договору, подлежат зачету в счет оплаты основного долга по Договору при условии отсутствия задолженности, образовавшейся до периода предоставления отсрочки (п. 1). При этом подача Покупателем заявления о зачете платежей не требуется.

Дополнительное соглашение вступает в силу с даты заключения, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

| | |
|---|---|
| **Продавец:**<br>Департамент городского имущества города Москвы<br>123112, г. Москва, пр. Красногвардейский 1-й, д. 21, стр. 1<br>ИНН 7705031674<br>КПП 770301001<br>ОГРН 1037739510423 (дата внесения записи: 27.02.2013, регистрирующий орган: Межрайонная инспекция ФНС России № 46 по г. Москве) | **Покупатель:**<br>общество с ограниченной ответственностью «ОЛИМПИЯ»<br>129090, г. Москва, просп. Мира, д. 14, стр. 1<br>ИНН 7702023548<br>КПП 770201001<br>ОГРН 1037739552531 (дата внесения записи: 10.02.2003, регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве) |
| Начальник Управления приватизации городского имущества<br>**С.И. Файнгерш**<br>М.П. | Генеральный директор<br>**Е.А. Золотарева**<br>М.П. |

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
**К ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**
**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**
**от 09.10.2017 № 59-4895**

г. Москва «12» января 2021 г.

**Департамент городского имущества города Москвы,** именуемый в дальнейшем **«Продавец»,** в лице **заместителя начальника Управления приватизации городского имущества Департамента В.А. Найденова,** действующего на основании доверенности от 16.12.2020, удостоверенной Жучковой Анастасией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Камаловой Юлии Хамитовны, зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2020-6-1203, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «ОЛИМПИЯ»,** именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице **генерального директора Е.А. Золотаревой,** действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь федеральными законами от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Законом города Москвы от 17.12.2008 № 66 «О приватизации государственного имущества города Москвы» и распоряжением Правительства Москвы от 06.02.2019 № 39-РП «О мерах, направленных на обеспечение исполнения субъектами малого и среднего предпринимательства обязательств по договорам купли-продажи недвижимости» заключили дополнительное соглашение (далее – Соглашение) о следующем:

1. Дополнить раздел 2 договора купли-продажи недвижимости от 09.10.2017 № 59-4895 (далее – Договор) пунктом 2.1.4 в следующей редакции:

«2.1.4. Письменно уведомлять Продавца о:

– принятых решениях о реорганизации, ликвидации, уменьшении уставного капитала в трехдневный срок;

– возбуждении процедуры банкротства и (или) о введении процедуры банкротства.».

2. Дополнить раздел 3 Договора пунктом 3.7 в следующей редакции:

«3.7. При утрате Покупателем статуса субъекта малого и среднего предпринимательства или продаже Объекта лицу, не являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, на сумму денежных средств, составляющих цену Объекта (пункт 3.1 Договора), по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставке).».

3. Внести изменение в Договор, изложив пункт 5.1 в следующей редакции:

«5.1. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных пунктом 3.4 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 1/365 (одной трехсот шестидесяти пятой) двукратной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации со дня возникновения задолженности за каждый день просрочки.

Пени уплачиваются сверх процентов, указанных в пункте 3.3 Договора.».

4. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и вступает в действие с даты возникновения задолженности по Договору.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

| | |
|---|---|
| **Продавец:**<br>Департамент городского имущества<br>города Москвы<br>123112, г. Москва, пр. Красногвардейский 1-й, д. 21, стр. 1<br>ИНН 7705031674<br>КПП 770301001<br>ОГРН 1037739510423 (дата внесения записи: 27.02.2013, регистрирующий орган: Межрайонная инспекция ФНС России № 46 по г. Москве)<br><br>Заместитель начальника Управления приватизации городского имущества<br><br>_____ **В.А. Найденов**<br>М.П. | **Покупатель:**<br>общество с ограниченной ответственностью «ОЛИМПИЯ»<br>129090, г. Москва, просп. Мира., д. 14, стр. 1<br>ИНН 7702023548<br>КПП 770201001<br>ОГРН 1037739552531 (дата внесения записи: 10.02.2003, регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве)<br><br>Генеральный директор<br><br>_____ **Е.А. Золотарева**<br>М.П. |

## Выписка из технического паспорта здания (строения)

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **№ дела БТИ** | 850/14 |
| **Информация по зданию (строению)** | | **По состоянию на** | 14.12.1993 г. |
| | | **Состояние статкарты** | - |

Историчные данные (../../_/BtiBuildingsData/BtiDataFormArch.aspx?unom=2100128)
Поэтажный план (../../_/../floorplan/?unom=2100128)
Экспликация (../_/../reon/WebFormBti2.aspx?unom=2100128&form_r=0)
Справка об идентификации адреса объекта зарегистрированного в АР (_/../../BtiBuildingsData/ObjectIdentityForm.aspx?type=reg&unom=2100128)
Справка об идентификации адреса объекта незарегистрированного в АР (_/../../BtiBuildingsData/ObjectIdentityForm.aspx?type=unreg&unom=2100128)
Данные ДГИ (_/../../reon/WebFormDigm2.aspx?unom=2100128&form_r=0)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ТБТИ, в котором находится бумажное дело** | ГБУ МосгорБТИ | | | | |
| **Кадастровый номер** | 77:01:0003042:1078 | | | | |
| **Предыдущий кадастровый номер** | - | | | | |
| **Учетный номер объекта** | 2100128 | **№ квартала** | 850 | | |
| **Адрес (иное описание местоположения)** | | | | | |
| **Субъект Российской Федерации** | город Москва | | | | |
| **Административный округ** | Центральный административный округ | | | | |
| **Муниципальный округ, поселение** | внутригородская территория муниципальный округ Мещанский | | | | |
| **Населенный пункт** | | | | | |
| **Микрорайон, квартал** | | | | | |
| **Улица (пер., бульв., просп. и др.)** | проспект Мира | | | | |
| **Дом** | 14 | **Корпус** | | **Строение** | 1 |
| **Полное юридическое написание адреса или описания местоположения** | Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Мещанский, проспект Мира, дом 14, строение 1 | | | | |
| **Иное описание местоположения** | | | | | |
| **Функциональное назначение** | ресторан | | | | |
| **Общая площадь всего, м2** | 791 | **Количество квартир** | 0 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **кроме того площади, м2, в т.ч.** | 0 | **Материал стен** | кирпичные |
| **лестничных клеток** | 0 | **Год постройки** | 1917 |
| **технического подполья, технического этажа** | 0 | **Этажность (без учета подземных этажей)** | 3 |
| **вентиляционных камер** | 0 | **Подземных этажей** | 1 |
| **других помещений** | 0 | **Инвентаризационная стоимость (руб.)** | |
| **Площадь застройки, м2** | 298 | **Памятник архитектуры** | нет |
| **Жилая площадь жилых помещений, м2** | 0 | **Нежилая площадь, м2** | 791 |
| **Общая площадь жилых помещений** | 0 | **в т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, м2** | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Описание объекта права** | | **Кадастровый номер** | |
| **Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)** | | | |
| **Тип помещения** | | | |
| **пристроенное** | | | |
| **Дата справки** | | | 12.02.2025 |

## Дополнительные сведения БТИ

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Площадь нежилых подвалов** | | **Материал перекрытий** | железобетонные |
| **Класс объекта** | нежилые | **Материал кровли** | стальная |
| **Количество подъездов** | 0 | **Площадь кровли** | 372 |
| **Аварийное строение** | нет | **Тип строения** | |
| **Процент износа** | | | |
| **Год установки процента износа** | | **Капитальность строения** | 1 |
| **Дата и время последнего редактирования данных БТИ** | | 20.04.2020 | |

## 15.5 Копии документов Оценщика

**РОСГОССТРАХ**

**ПОЛИС № 247/2023/СП134/765**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 247/2023/СП134/765 от 19 сентября 2023 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.***

| | |
|---|---|
| **СТРАХОВАТЕЛЬ:** | ***ООО «Центр оценки «Аверс»*** *(ИНН 7825691464)* |
| **ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:** | ***199034, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ №7, ПР-КТ БОЛЬШОЙ В.О., Д. 18, ЛИТЕРА А, ЭТАЖ 2, ЧАСТЬ ПОМЕЩ. 48-Н, КАБИНЕТ 206*** |
| **ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:** | ***3 000 100 000 (Три миллиарда сто тысяч) рублей*** |
| **ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | ***1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) рублей*** |
| **ФРАНШИЗА:** | *Не установлена* |
| **ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** | *Согласно п. 6.2 Договора* |
| **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):** | ***с «01» января 2024 г. по «31» декабря 2026 г.*** |
| **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | *Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:*<br>*- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;*<br>*- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* |
| **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:*<br>*- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;*<br>*- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*<br>*Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.*<br>*Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:*<br>*1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.*<br>*2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки;*<br>*3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.*<br>*4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ;*<br>*5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.* |
| **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** | *Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.*<br>*Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.* |

***Страховщик:***
***ПАО СК «Росгосстрах»***
*Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж ЦКиПП ДБМР*

*(Комарницкая М.И.)*
*(подпись)* *М.П.*
*«19» сентября 2023г.*

***Страхователь:***
***ООО «Центр оценки «Аверс»***
*Генеральный директор*

*(Кадушкин И.Б.)*
*(подпись)* *М.П.*

РОСГОССТРАХ

## ПОЛИС № 484/2024/СП134/765
## страхования ответственности оценщика

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 484/2024/СП134/765 от 21.11.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.***

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ***Федотова Евгения Владимировна*** *(ИНН 290211524905)* |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.: | ***30 000 001 (Тридцать миллионов один) рубль*** |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.: | *Не установлен* |
| ФРАНШИЗА, РУБ.: | *Не установлена* |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | *Единовременно, безналичным платежом* |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | ***с «01» января 2025 г. по «31» декабря 2025 г.*** |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | *Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.* |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | *Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.*<br>*Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.*<br>*Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).*<br>*Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:*<br>*1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.*<br>*2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.*<br>*3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.*<br>*4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.*<br>*5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.* |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | *Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.*<br>*Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.* |

***Страховщик:***
***ПАО СК «Росгосстрах»***
*Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР*

_____ *(Комарницкая М.И.)*

*М.П.*
*«21» ноября 2024г.*

***Страхователь:***
***Федотова Евгения Владимировна***

_____ *(Федотова Е.В.)*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035596-1 «29» декабря 2023г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Федотовой Евгении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» декабря 2023 г. № 329

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» декабря 2026 г.

АО «ОПЦ ДИОН» Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 672

021829 - КА1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Реестровый № 0281 от 20.11.2009**

ФЕДОТОВА
Евгения Владимировна

ИНН: 540131103457
ИНН/Паспортные данные

**является полномочным членом**
**Некоммерческого партнерства**
**«Сообщество профессионалов оценки»**
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП «СПО»

Председатель
Совета Партнерства — В. С. Мурашов

Директор — Т. В. Каткова

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**