

# ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ГУРТОВАЯ ИРИНА МОИСЕЕВНА

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено Индивидуальным предпринимателем Гуртовой Ириной Моисеевной в соответствии с Договором на оказание услуг по оценке недвижимого имущества №01/03.08 от 03 августа 2018 года.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке №3023/2018, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Радченко Еленой Сергеевной (членом НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», реестровый № 1970), с целью определения рыночной стоимости арендной платы за пользование нежилым помещением (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м., расположенным по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе.

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей) нежилого помещения (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м., расположенного по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе, по состоянию на 03 августа 2018 года составляет:

	Рыночная арендная ставка, руб./год (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	
	с НДС	без НДС
В целом за оцениваемый объект	1 449 846	1 228 681
За 1 кв.м.	23 272	19 722

Индивидуальный предприниматель



Гуртовая И.М.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ГУРТОВАЯ  
ИРИНА МОИСЕЕВНА**

**ОТЧЕТ № 3023 / 2018**

*Об определении рыночной стоимости арендной платы за  
пользование объектом нежилой недвижимости:*

*- Нежилое помещение (этаж 1, Помещение III, комн. №№  
1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей  
площадью 62,3 кв.м., расположенное по адресу:*

*125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под  
организацию кафе*

**ЗАКАЗЧИК:**

Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский  
государственный академический театр сатиры»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Индивидуальный предприниматель Гуртовая Ирина Моисеевна

Дата оценки: 03.08.2018 г.

Дата составления отчета: 17.08.2018 г.

г. Москва  
2018



**Оглавление**

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>3</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Задание на оценку .....	4
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	5
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....	6
1.5. Применяемые в отчете общие понятия и определения .....	7
1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	9
1.7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	9
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....	9
1.9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	10
1.10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки .....	11
<b>РАЗДЕЛ 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
2.1. Краткая характеристика объекта оценки .....	13
<b>РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ</b> .....	<b>14</b>
3.1. Анализ социально-экономической обстановки в Российской Федерации по итогам июля 2018 года ..... Картина экономики. ....	14
3.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы, в январе-марте 2018 года .....	18
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости в Московском регионе по итогам I полугодия 2018 года ...	25
3.4. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости .....	29
3.5. Анализ ликвидности объекта оценки. ....	34
3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений .....	35
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>37</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>38</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>42</b>
6.1. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода .....	42
6.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода .....	49
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ*</b> .....	<b>58</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>60</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ДЛЯ РАСЧЁТА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>61</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>69</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>70</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ №4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА</b> .....	<b>120</b>



**Раздел 1. Общая информация****1.1. Основные факты и выводы**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей)	нежилое помещение (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м, расположенное по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе
Адрес объекта оценки	125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки)	Право собственности, право оперативного управления
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Основание для проведения оценки	Договор №01/03.08 от 03 августа 2018 года
Дата оценки	03 августа 2018 г.
Дата составления отчета	17 августа 2018 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб./кв.м. в год без учета НДС	18 324 (восемнадцать тысяч триста двадцать четыре) рубля
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м. в год без учета НДС	20 654 (двадцать тысяч шестьсот пятьдесят четыре) рубля
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб./кв.м. в год без учета НДС	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки округленно, руб./кв.м. в год	19 722 (девятнадцать тысяч семьсот двадцать два) рубля
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Полученная итоговая величина стоимости Объекта Оценки может быть использована только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, установленными в задании на оценку;</li> <li>2) Результаты пересчета математических вычислений, приведенных в таблицах настоящего Отчета, могут незначительно отличаться от полученных Оценщиком результатов по причине округлений.</li> </ol>

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей) нежилого помещения (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м., расположенного по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе, по состоянию на 03 августа 2018 года составляет:

	Рыночная арендная ставка, руб./год (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	
	с НДС	без НДС
В целом за оцениваемый объект	1 449 846	1 228 681
За 1 кв.м.	23 272	19 722

Индивидуальный предприниматель: Гуртовая И.М.

Оценщик (член НП «АРМО», № в реестре 1970): Радченко Е.С.





## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей)	нежилое помещение (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,а,2,3,4,5,б; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м, расположенное по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе
Адрес Объекта оценки	125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Информация об объекте оценки приведена в соответствующем разделе отчета.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности, право оперативного управления
Имущественные права на объект аренды, РНФИ (правоподтверждающие документы)	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77-АО №387774 от 11.10.2012 г.
Заказчик оценки	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский академический театр сатиры» (ИНН/КПП 7710002492/771001001; ОГРН 1037739001255)
Собственник объекта оценки (Правообладатель)	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский академический театр сатиры» (ИНН/КПП 7710002492/771001001; ОГРН 1037739001255)
Балансовая стоимость	Данные о балансовой стоимости представлены в разделе 2 настоящего Отчета
Вид определяемой стоимости	Исходя из цели оценки, принят вид определяемой стоимости: рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Цель оценки	Определение рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование Объектом оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим допущения и ограничения	Для заключения договора аренды с арендатором
Дата оценки	03 августа 2018 г.
Дата обследования объекта оценки	03 августа 2018 г.
Срок проведения оценки	03 августа– 17 августа 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Размер рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки определен без учета установленных ограничений и обременений (ипотека, сделка, публичные сервитуты), в предположении, что недвижимое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>2. Рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование объектом оценки рассчитывается в текущем использовании (под организацию кафе).</p>
Использованная информация (документы, предоставленные Заказчиком)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77-АО №387774 от 11.10.2012 г.</li> <li>2. Экспликация</li> <li>3. поэтажный план</li> <li>4. Справка БТИ о состоянии здания</li> <li>5. Балансовая справка</li> </ol>



## 1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 1. Информация о Заказчике оценки

Полное наименование	Государственное бюджетное учреждение культуры города Москвы «Московский академический театр сатиры» (ИНН/КПП 7710002492/771001001; ОГРН 1037739001255)
Юридический адрес:	125009, г. Москва, Триумфальная пл., д. 2, стр. 1
Контактный телефон/факс	+7 (495) 699-63-05
Сайт	<a href="http://satire.ru/">http://satire.ru/</a>
БИК	044525000
ИНН	7710002492
КПП	771001001
Расчетный счет	40601810245253000002 в ГУ Банка России по ЦФО
Лицевой счет	26005641000450791
Место нахождения	125009, г. Москва, Триумфальная пл., д. 2, стр. 1
ОГРН	1037739001255
Дата присвоения ОГРН	4 января 2003 г.

Таблица 2. Информация об Исполнителе

Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Гуртовая Ирина Моисеевна
Адрес постоянной регистрации	105082, г. Москва, Рубцовская наб., д.2, корп.3, кв.124
ОГРНИП	313774620500762 присвоен 24 июля 2013 г.
ИНН	771003417951
Телефон	+7 (985) 643-00-27
E-mail	<a href="mailto:l_g_a@bk.ru">l_g_a@bk.ru</a>
Реквизиты	Р/с 4080281080000034448 в Филиале №7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810345250000745, БИК 044525745
Фамилия, имя, отчество оценщика	Радченко Елена Сергеевна
Адрес постоянной регистрации	115682, г. Москва, Шипиловская ул., д. 62/1, кв. 398
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о высшем образовании в Государственном университете управления по специальности «Оценка и управление собственностью» диплом №ВСГ 4668526 от 25 июня 2010 г. рег. № НМ-3072</li> </ul>
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», включена в реестр Оценщиков 28 мая 2013 года под реестровым № 1970 Адрес местонахождения СРО НП АРМО: 107023, РФ, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж Тел: +7 (495) 269 2729 E-mail: <a href="mailto:armo@sroarmo.ru">armo@sroarmo.ru</a> Сайт: <a href="http://sroarmo.ru">http://sroarmo.ru</a>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования гражданской ответственности оценщика выдан Страховым акционерным обществом «ВСК» №1800SB4000085 от 23.03.2018 г.; срок действия: 23.03.2018 г. – 22.03.2019 г. страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №011817-1 от 10 мая 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров №63 от 10 мая 2018 г. сроком на 3 (три) года (до 10 мая 2021 г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о независимости оценщика	В данном пункте Оценщик подтверждает, что: - не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; - не состоит в близком родстве или свойстве с заказчиком оценки, собственником объекта оценки; - в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или



	<p>обязательственные права вне договора;</p> <p>- в процессе оценки не было допущено вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;</p> <p>- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
Степень участия оценщиков в проведении оценки Объекта оценки	Согласование задания на оценку. Получение документов и информации. Проведение осмотра Объекта оценки. Выбор методологии оценки, сбор рыночной информации, проведение расчетов, согласование полученных результатов оценки, составление Отчета – Радченко Е.С.
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

#### 1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Задании на оценку.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не проводил правовой экспертизы документов, полученных в процессе данной работы, поэтому не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с правами на оцениваемый объект. Оценщик не проводил детальное обследование объекта, аудиторскую проверку, инвентаризацию, техническую либо иную экспертизу, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком, и не принимают на себя ответственности за таковые.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результат оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления (или в случае выявления) таковых.
- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что сведения, использованные ими и содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя полную ответственность в данном аспекте, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной работы, кроме как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта



оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

- Все предложения актуальны на дату определения стоимости (скриншоты страниц с указанием даты объявлений приведены в Приложении к отчету).
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.
- Оценщик не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории Объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории Объекта оценки или около него. Однако, если впоследствии будет установлено наличие на территории Объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что Объект оценки подвергнулся, подвергается или подвергнется заражению, то это существенно может повлиять на заключение Оценщика, включая оценку.
- Оценщик не проводил геологических, археологических и почвенных исследований Объекта оценки. Исполнитель предположил, что Объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию Объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/ около объекта оценки, а сам объект, не имеет историческую ценность.
- Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
- Описание объекта оценки приводится оценщиком на основе информации, предоставленной Заказчиком, подписанной уполномоченным на то лицом и заверенной в установленном порядке.
- Анализ рынка объекта оценки и сведения об объектах аналогах, а также иная информация, приведена по состоянию на дату оценки.

### 1.5. Применяемые в отчете общие понятия и определения<sup>1</sup>

**Право собственности** – согласно ГК РФ, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие законных прав и интересов других лиц. Собственник вправе так же передать свои права третьим лицам.

**Право оперативного управления** – это право учреждения и казенного предприятия, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

**Рыночная стоимость объекта оценки<sup>2</sup>** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к

<sup>1</sup>Федеральный стандарт оценки №1

<sup>2</sup>ФЗ №135 «Об оценочной деятельности», ст.3



совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Цена** - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

**Объект - аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

#### **Подходы к оценке:**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

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

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



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

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

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

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

### **1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

#### **Литература**

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие / Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998г.
2. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» М. 2004г.
3. Справочник оценщика недвижимости -2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2017.
4. Справочник оценщика недвижимости -2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2017.
5. Данные по коммерческой недвижимости, предоставленные Некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2018 г.
6. «Сборник рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича (СРК-2017, 2017 г.)

#### **Ресурсы Internet**

1. <https://www.cian.ru>
2. <https://www.domofond.ru>
3. <https://www.beboss.ru>
4. <https://zдание.info/>
5. <http://content.knightfrank.com>
6. <https://naibecar.com/>
7. <http://www.colliers.com/>

### **1.7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77-АО №387774 от 11.10.2012 г.
- 2) Экспликация;
- 3) поэтажный план;
- 4) Справка БТИ о состоянии здания/помещения.
- 5) Бухгалтерская справка №49/дс от 03.08.2018 г.

### **1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих законов и стандартов:

- Федеральный закон от 29.07.98г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату оценки).



- ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №297 от 20 мая 2015 г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО № 1");
- ФСО №2 (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №298 от 20 мая 2015 г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)");
- ФСО №3 (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №299 от 20 мая 2015 г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)");
- ФСО №7(Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)"

Кроме того при оценке использовались стандарты саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик.

- Правила и стандарты утверждены Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 - СТО АРМО 1.01-2008.

Настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3, п.2 ФСО-7).

Применение федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, является обязательными при осуществлении оценочной деятельности в силу требований ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, п. 2 ФСО-1, п. 2 ФСО-2, п. 2 ФСО-3, п.2 ФСО-7.

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности» (№135-ФЗ от 29 июля 1998 года) с учетом всех изменений по состоянию на дату выпуска настоящего Отчета «Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки» (статья 20.«Стандарты оценочной деятельности»). При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные НП «АРМО» расширяют и конкретизируют законодательную базу.

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

Проведение оценки включает в следующие этапы:

#### **1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку**

**2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.** Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

**3. Применение подходов к оценке,** включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости имущества традиционно используются три подхода к оценке (затратный, сравнительный и доходный), согласно Федеральным стандартам оценки. Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений рыночной стоимости объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная оценка проводится на основании того подхода или подходов, которые выбраны как наиболее надежные в применении к данному объекту оценки. Результаты, полученные различными подходами к оценке, согласуются для получения величины рыночной стоимости объекта оценки.



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

5. **Составление отчета об оценке.** Все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчет.

### 1.10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Методология затратного подхода базируется на анализе процесса формирования стоимости объекта **в прошлом**. В основе его лежит тезис: «разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы создать аналогичный объект с такими же полезными характеристиками». Он предполагает наличие равенства между затратами на создание объекта (за вычетом износа) и рыночной его стоимостью. В условиях рыночной экономики это далеко не всегда подтверждается. Затраты на создание объекта могут, во многих случаях, значительно превосходить его текущую рыночную стоимость. Это характерно, например, для объектов с большой степенью морального устаревания (радиоэлектронная аппаратура, вычислительная техника и т.п.).

Главный признак затратного подхода – поэлементная оценка объекта. Основной метод затратного подхода калькуляция затрат. Оцениваемый объект, как правило, расчленяется на составные элементы, которые оцениваются путем анализа затрат на материалы и работы по созданию этих элементов. Затем стоимости элементов определенным образом складываются, учитывая их «весомость».

Этапы оценки в затратном подходе:

1. анализ структуры объекта и выделение его составных частей;
2. выбор подходящего метода оценки нового объекта («полной восстановительной стоимости» или «полной стоимости замещения»);
3. оценка реальной степени износа объекта оценки;
4. расчет стоимости объекта оценки.

**Сравнительный (рыночный) подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. При использовании методов сравнительного подхода осуществляется сравнительное изучение информации о сложившейся рыночной стоимости объекта **в настоящем**. Он основан на тезисе: «разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта» и используется при определении стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами.

Таким образом, конечной целью методов сравнительного (рыночного) подхода является определение рыночной стоимости.

Стоимость, определенная методами сравнительного подхода, считается наиболее объективной или близкой к объективной.

Этапы оценки в сравнительном подходе:

1. изучение рынка и сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами;
2. сравнение (сопоставление) оцениваемого объекта с каждым из аналогичных объектов и выявление отличий по дате продажи, техническим характеристикам, исполнению и т.д.;
3. расчет стоимости объекта путем корректировки информации о ценах на аналогичные объекты.
4. На третьем этапе могут быть применены следующие расчетные процедуры (методы):
5. определение стоимости дополнительных элементов путем парных сравнений (сравнение цен объектов, имеющих или не имеющих дополнительные элементы);
6. определение корректирующих коэффициентов, когда сравниваемые объекты различаются по отдельным параметрам (включение повышающих или понижающих коэффициентов);
7. расчет стоимости по удельным показателям (т.е. определяются удельные цены единицы одного из показателей объекта, например, мощности, площади, высоты и т.п.);



8. расчет стоимости объекта с помощью корреляционных моделей.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Стоимость объекта, полученная методами доходного подхода, определяется полезностью объекта **в будущем**. В основе доходного подхода лежит тезис: "разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которая, будучи положенная в банк, приносила бы доходы больше, чем доходы от объекта".

Основными методами доходного подхода являются метод дисконтирования чистых доходов и метод капитализации дохода.

Этапы оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Потери от загрузки и не взысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты по кредиту и амортизационные отчисления.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость.

#### **Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов**

Заключительным этапом процесса оценки является согласование результатов, полученных в результате использования различных подходов к оценке. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

Согласование результатов оценки приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.



**Раздел 2. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

**2.1. Краткая характеристика объекта оценки**

**Таблица 3. Характеристика Объекта оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей)	нежилое помещение (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м., расположенное по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе
Текущее использование оцениваемых помещений	Торговое помещение
Предполагаемое использование оцениваемых помещений	Под организацию кафе
Общая площадь помещения	62,3 кв.м.
Этаж оцениваемого помещения	1 этаж, антресоль 1 этажа
Наличие отдельного входа	Есть отдельный вход
Внутренняя отделка помещений	Хорошее состояние (стены покрашены, потолок побелен, на полу ламинат)
Состояние оцениваемых помещений	Хорошее состояние

**Таблица 4. Характеристики здания, в котором находится Объект оценки**

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	г. Москва, Триумфальная пл., д. 2, стр. 1
Назначение	Нежилое
Имущественные права	Право оперативного управления на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 77-АО №387774 от 11.10.2012 г.
Общая площадь, кв.м	8 161,9 кв.м.
Наличие коммуникаций	Водопровод централизованный, канализация централизованная, центральное отопление от ТЭЦ, электроснабжение 220В, скрытая проводка, горячее водоснабжение централизованное
Материал стен	кирпичные
Год постройки	1910 г.
Этажность (без учета подземных этажей)	4
Количество подземных этажей	2
Памятник архитектуры	нет
Строительный объем, куб. м	56 376
Площадь застройки, кв.м	3 554,9
Процент износа (согласно справке БТИ о состоянии здания на 2017 г.), %	29
Балансовая стоимость помещения по состоянию на 01.08.2018 г., руб.	27 924 850,47
Предполагаемое использование здания	Соответствует текущему использованию
Физическое состояние здания	Удовлетворительное



### **Раздел 3. Анализ рынка Объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов**

#### ***3.1. Анализ социально-экономической обстановки в Российской Федерации по итогам июля 2018 года***

##### **Картина экономики.**

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2–3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

##### **Производственная активность.**

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае и апреле.

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля.



С учетом сильной статистики за апрель–май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4–0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Темпы роста промышленного производства в июне снизились до 2,2 % г/г с 3,7 % г/г в мае в связи с негативными тенденциями в узком круге обрабатывающих отраслей.

Рост выпуска обрабатывающей промышленности в июне замедлился до 2,2 % г/г с уровнем более 5 % г/г в апреле–мае. Основной вклад в снижение темпов роста обрабатывающих производств внес металлургический комплекс, где выпуск в июне снизился на 12,8 % г/г после позитивной динамики в январе–мае (+5,9 % г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении.

Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.

Таблица 5. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>ВВП</b>	1,8*	1,1*	2,2*	2,2*	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	3,3	2,0	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	5,5	8,5	6,2	1,8
<b>Промышленное производство</b>	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,5	4,5	2,9	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	2,2	2,8	1,3	2,6	1,5	2,1	-0,4	2,5	4,0	2,5	2,3
добыча угля	3,9	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	4,4	3,4	5,0	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	2,7	0,9	1,4	-0,4	0,4	-2,4	0,9	1,9	1,3	2,1
добыча металлических руд	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	2,5	5,6	3,9	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	16,3	22,4	10,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,6	2,9	5,1	3,6	2,6
пищевая промышленность	6,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	2,1	0,4	4,4	5,3
легкая промышленность	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	1,1	6,5	8,7	7,2
деревообработка	10,9	15,4	8,1	9,7	5,9	3,9	2,1	1,2	5,7	6,5	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	0,8	3,1	0,8	-3,2
химический комплекс	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	3,3	9,2	7,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,9	11,9	-0,6	0,9	-0,8	11,2	7,9	2,0	14,3	20,7	-1,9
металлургия	-0,8	-12,8	9,7	1,9	5,9	0,8	-6,5	5,8	2,5	1,6	2,4
машиностроение	7,6	6,4	6,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	4,0	13,3	8,5	6,5
прочие производства	3,4	4,8	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	-5,9	0,3	-6,2	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	1,3	3,4	0,5	2,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	-1,9	-2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	-5,0	-2,0	2,8	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\*Оценка Минэкономразвития России.



### **Внутренний спрос.**

Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу.

Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае – на 2,4 % г/г), в ежемесячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае.

Наряду с торговлей и сферой услуг, проведение в городах России матчей Чемпионата мира по футболу оказало позитивное влияние и на показатели транспортной отрасли. По данным РЖД, рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования в июне ускорился до 15,6 % г/г с 7,0 % г/г в мае. По данным Росавиации, темп роста авиаперевозок в июне составил 10,4 % г/г по сравнению с 8,7 % г/г месяцем ранее, при этом активизация спроса наблюдалась как на международных, так и на внутренних направлениях.

Вместе с тем увеличение потребительской активности в июне не исчерпывается исключительно позитивным влиянием Чемпионата мира по футболу. Об устойчивом росте потребительского спроса свидетельствуют, в том числе, данные баланса доходов и расходов населения, который охватывает широкий круг товаров и услуг. Рост расходов домохозяйств, рассчитанных по данной методологии, в течение последних месяцев последовательно ускоряется (до 4,0 % г/г в июне с 3,9 % г/г в мае и 3,6 % г/г в апреле) и продолжает опережать рост розничного товарооборота.

### **Рынок труда.**

Продолжается активный рост заработных плат как в бюджетном, так и во внебюджетном секторах.

Согласно отчетным данным Росстата, в мае 2018 года прирост заработных плат сохранился на уровне апреля как в номинальном, так и в реальном выражении (10,2 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), несколько превысив первоначальные оценки, опубликованные в июне.

В социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, темпы роста оплаты труда сохраняются на высоких уровнях (19,2 % г/г в мае, 21,3 % г/г в апреле). При этом во внебюджетном секторе рост заработных плат в мае ускорился до 9,2 % г/г по сравнению с 8,1 % г/г в апреле, что было связано в том числе с очередным повышением МРОТ с 1 мая. Поддержку заработным платам также оказывает высокий спрос на трудовые ресурсы, о чем свидетельствует низкая безработица, которая с марта текущего года держится на уровне 4,8 % от рабочей силы (с исключением сезонности).

С учетом низких уровней безработицы потенциал дальнейшего перераспределения рабочей силы от безработных к занятым ограничен.

За скользящие 12 месяцев численность рабочей силы практически не изменилась, при этом рост численности занятых на 290 тыс. чел. (с исключением сезонности) был обеспечен сопоставимым снижением численности безработных (-315 тыс. чел. SA). Вместе с тем в последние два месяца численность занятых начала сокращаться: в июне – на 165,9 тыс. человек, за май–июнь – 339,9 тыс. человек, в то время как численность безработных с исключением сезонного фактора в июне изменилась незначительно (-7,8 тыс. человек).



Таблица 6. Показатели рынка труда

	2кв18	июн.18	май 18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,2	7,6	7,6	10,2	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	0,7	-0,1	4,0		2,4	0,7	
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	9,7	10,2	10,2	12,7	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	0,7	1,0	0,4	4,0		2,8	1,6	
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	0,2	0,1	5,6	1,1/ 3,2 <sup>7</sup>	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,3	-1,5	0,4	1,5		0,4	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,5	0,1	-0,1	4,6	0,9/ 3,0 <sup>1</sup>	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	76,2	76,2		76,2	76,0	
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,2	72,4	72,6	72,6		72,3	72,0	
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6		3,9	4,0	
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,5	65,6	65,8	65,7		65,7	65,4	
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,8	4,7/4,8	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,8	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5/-

\* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Инфляция.

В июне годовые темпы потребительской инфляции снизились до 2,3 % г/г по сравнению с 2,4 % г/г в марте–мае. В то же время в помесечном выражении (с устранением сезонности) рост потребительских цен ускорился (до 0,45 % м/м SA после 0,35–0,40 % м/м SA в предыдущие три месяца). Июньская инфляция оказалась несколько выше, чем прогнозировало Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Июнь 2018 года»). Кроме того, данные в целом за месяц отклонились вверх от оценок, полученных на основе недельной статистики цен (2,15 % г/г по состоянию на 25 июня), что связано с различиями в методологии расчета показателей инфляции разной частотности.

Цены на продовольственные товары в июне выросли на 0,6% м/м SA после майской дефляции (-0,1% м/м SA).

Увеличение продовольственной инфляции было связано в первую очередь с ценовой ситуацией на рынке плодоовощной продукции: в июне цены на нее сохранились на уровне предыдущего месяца (с коррекцией на сезонность) после снижения на 2,8 % м/м SA в мае. По оценке Минэкономразвития России, в июле по мере расширения предложения отечественной плодоовощной продукции нового урожая дефляция в данной товарной группе возобновится.

Рост цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в июне продолжил ускоряться. При этом наблюдалось значительное увеличение темпов роста цен на мясопродукты – до 1,0 % м/м SA в июне после 0,3–0,4 % м/м SA в апреле–мае.



Рост цен на непродовольственные товары в июне замедлился до 0,5 % м/м SA после всплеска в мае (0,9 % м/м SA). Как и ожидалось, темп роста цен на бензин в июне снизился до 2,1 % м/м с 5,6 % м/м в мае, что было связано с реализацией мер по стабилизации ценовой ситуации на рынке нефтепродуктов. Цены на непродовольственные товары с исключением подакцизной продукции в июне третий месяц подряд росли темпом около 0,3 % м/м SA.

Темп роста цен на услуги в июне увеличился до 0,4 % м/м SA по сравнению с 0,3 % м/м SA в мае. На фоне роста спроса ускорение инфляции в июне было особенно выраженным в сегменте услуг, связанных с туризмом и отдыхом (услуги пассажирского транспорта, санаторно-оздоровительные услуги, услуги гостиниц и прочих мест проживания).

Динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, согласуется с данными об активизации потребительского спроса. В июне продолжилось постепенное увеличение годовых темпов монетарной инфляции (2,9 % г/г после 2,8 % г/г в мае). Помесячная монетарная инфляция в аннуализированном выражении (с устранением сезонности) в мае–июне стабилизировалась вблизи целевого уровня (4,1 % м/м SAAR и 4,0 % м/м SAAR соответственно).

В июле, по оценке Минэкономразвития России, ежемесячные темпы роста потребительских цен вернутся в диапазон 0,3–0,4 % м/м, а в августе снизятся до -0,1–0,0 % м/м. При этом в годовом выражении инфляция ускорится до 2,5–2,6% г/г в июле и 2,9–3,1 % г/г в августе, что связано с низкой базой соответствующих месяцев прошлого года.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

### 3.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы, в январе-марте 2018 года

Таблица 7. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-марте 2018 года

	В фактических ценах	Январь-март 2018 г. в % к январю-марту 2017 г., в сопоставимой оценке	Март 2018 г. в % к марту 2017 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-март 2017 г. в % к январю-марту 2016 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	120,3 <sup>1)</sup>	119,7 <sup>1)</sup>	83,8 <sup>1)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	139,9	79,8	72,8	110,8
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	286,4	88,7	182,3	41,0
Оборот розничной торговли, млн. руб.	1102257,2	102,1	102,1	98,4
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	4,7	107,8	108,5	98,5
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника за январь-февраль, руб.	77288,7	117,0 <sup>2)</sup>	113,3 <sup>3)</sup>	103,9 <sup>4)</sup>
Реальная заработная плата одного работника за январь-февраль, %	x	113,3 <sup>5)</sup>	109,8 <sup>6)</sup>	98,2 <sup>7)</sup>



	В фактических ценах	Январь-март 2018 г. в % к январю-марту 2017 г., в сопоставимой оценке	Март 2018 г. в % к марту 2017 г., в сопоставимой оценке	Справочные январь-март 2017 г. в % к январю-марту 2016 г., в сопоставимой оценке
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	х	103,3	103,3	105,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец марта), руб.	4770,7	104,7 <sup>8)</sup>	104,7 <sup>8)</sup>	102,8 <sup>9)</sup>
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец марта), тыс. человек	29,1	86,5 <sup>10)</sup>	86,5 <sup>10)</sup>	72,8 <sup>11)</sup>

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

<sup>2)</sup> Январь-февраль 2018 г. в % к январю-февралю 2017 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>3)</sup> Февраль 2018 г. в % к февралю 2017 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>4)</sup> Январь-февраль 2017 г. в % к январю-февралю 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>5)</sup> Январь-февраль 2018 г. в % к январю-февралю 2017 г. в сопоставимой оценке.

<sup>6)</sup> Февраль 2018 г. в % к февралю 2017 г. в сопоставимой оценке.

<sup>7)</sup> Январь-февраль 2017 г. в % к январю-февралю 2016 г. в сопоставимой оценке.

<sup>8)</sup> Март 2018 г. в % к марту 2017 г. в фактических ценах.

<sup>9)</sup> Март 2017 г. в % к марту 2016 г. в фактических ценах.

<sup>10)</sup> Март 2018 г. в % к марту 2017 г.

<sup>11)</sup> Март 2017 г. в % к марту 2016 г.

### Демографическая ситуация

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2018 г. составила 12506,5 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-марте 2018 г. характеризовалась естественной убылью населения. Число родившихся составило 30,9 тыс. человек (на 3,6% меньше, чем в январе-марте 2017 г.), число умерших - 32,3 тыс. человек (на 3,1% больше).

За январь-март 2018 г. браков зарегистрировано 13057 или на 7,7% меньше, чем за январь-март 2017 г., разводов - 10778, на 1,8% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-феврале 2018 г. в Москву пришло 43,1 тыс. человек, выбыло - 29,5 тыс. человек, миграционный прирост составил 13,6 тыс. человек.

### Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 1 апреля 2018 г. насчитывалось 1267 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие,



но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 299 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (31,0% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,6%), операциях с недвижимым имуществом (10,6%), транспортировке и хранении (9,6%), деятельности в области информации и связи (7,0%), обрабатывающих производствах (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 апреля 2018 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (40,7%); осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,5%); строительства (10,8%); обрабатывающих производств (5,4%); операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 89,7% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,8% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,8% - в смешанной российской и иностранной собственности.

#### **Финансовые результаты работы предприятий и организаций**

За январь-февраль 2018 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 397,7 млрд. рублей прибыли (за январь-февраль 2017 г. по сопоставимому кругу предприятий - 396,3 млрд. рублей прибыли), что составило 100,3% от прибыли за соответствующий период 2017 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-февраль 2018 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 50 млрд. рублей убытка (в январе-феврале 2017 г. убыток составил - 54 млрд. рублей), в строительстве - 6,9 млрд. рублей прибыли (в январе-феврале 2017 г. - 2,3 млрд. рублей прибыли), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 215,8 млрд. рублей прибыли (в январе-феврале 2017 г. - 212,5 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-февраль 2018 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. уменьшилась на 3,9 процентных пункта и составила 32,8%. Сумма их убытка на 1 марта 2018 г. составила 307,8 млрд. рублей, на 1 марта 2017 г. убыток составлял 244,1 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 79,3 млрд. рублей (на 1 марта 2017 г. - 89,8 млрд. рублей), в строительстве - 10,7 млрд. рублей (на 1 марта 2017 г. - 8,6 млрд. рублей), в торговле - 63,1 млрд. рублей (на 1 марта 2017 г. - 57,8 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 марта 2018 г. составила 15981,8 млрд. рублей, из которых 6,2% или 990,9 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 марта 2017 г. кредиторская задолженность составляла 14729,8 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1060,3 млрд. рублей (7,2%). На 1 марта 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 8,8% (на 1 марта 2017 г. - 12,4%), в строительстве - 2,1% (на 1 марта 2017 г. - 1,6%), в торговле - 5,2% (на 1 марта 2017 г. - 6,5%).

Дебиторская задолженность на 1 марта 2018 г. сложилась в сумме 14471,2 млрд. рублей, из нее 5,9% или 851,3 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 марта 2017 г. дебиторская задолженность составляла 12489,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 823,7 млрд. рублей (6,6%). На 1 марта 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 2,4% (на 1 марта 2017 г. - 3,9%), в строительстве - 3,1% (на 1 марта 2017 г. - 3,0%), в торговле - 8,0% (на 1 марта 2017 г. - 9,0%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 марта 2018 г. составила 20060,6 млрд. рублей, что на 10,7% больше задолженности на 1 марта 2017 года.

#### **Промышленное производство**

Индекс промышленного производства в январе-марте 2018 г. по сравнению с январем-мартом 2017 г. составил 120,3%, в том числе по обрабатывающим производствам - 124,6%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 107,6%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений -



93,7%.

В январе-марте 2018 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству кокса и нефтепродуктов - в 2,7 раза, прочих транспортных средств и оборудования - в 2,2 раза, химических веществ и химических продуктов - на 38,4%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 23,7%, резиновых и пластмассовых изделий - на 4,3%, электрического оборудования - в 2,4 раза, прочей неметаллической минеральной продукции - на 9,0%, по производству прочих готовых изделий - на 5,3%, кожи и изделий из кожи - на 48,5%, пищевых продуктов - на 5,0%, по ремонту и монтажу машин и оборудования - на 3,1%, полиграфической деятельности и копирования носителей информации - на 20,5%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха - на 7,6%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство напитков (на 7,7%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 2,8%), производство текстильных изделий (на 39,2%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 0,3%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 33,3%), производство бумаги и бумажных изделий (на 13,8%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 40,5%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 13,4%), металлургическое производство (на 2,7%), производство одежды (на 12,3%), производство мебели (на 21,4%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 6,3%).

В январе-марте 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, кондитерских изделий, хлебобулочных изделий недлительного хранения. Снизились объемы производства мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных полуфабрикатов, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, безалкогольных напитков.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-март 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анораксов, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто из текстильных материалов, готовых тканей, головных уборов.

Снижено производство плащей и курток из текстильных тканей, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, юбок, юбок-брюк и платьев женских или для девочек из текстильных материалов, обуви.

Московские предприятия в январе-марте 2018 г. по сравнению с январем-мартом 2017 г. увеличили выпуск кухонной мебели, бумажных канцелярских принадлежностей, ювелирных изделий.

Было снижено производство лифтов, счетчиков производства и потребления электроэнергии, компьютеров, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, лекарственных препаратов, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы.

Предприятиями г. Москвы в январе-марте 2018 г. выработано 16,1 млрд. кВт.ч электроэнергии (105,4% к январю-марту 2017 г.), 29,9 млн. Гкал пара и горячей воды (112,9%).

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2018 г. составил 139,9 млрд. рублей, или 79,8% к уровню января-марта 2017 года.

На территории г. Москвы в январе-марте 2018 г. введены в действие жилые дома общей площадью 286,4 тыс. кв. метров, что на 11,3% меньше, чем в январе-марте 2017 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-марте 2018 г. введена в эксплуатацию амбулаторно-поликлиническая организация на 100 посещений в смену.

### **Потребительский рынок товаров и услуг**

Оборот розничной торговли за январь-март 2018 г. составил 1102,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,1% больше, чем за январь-март 2017 года.



Общий объем оборота розничной торговли на 91,5% был сформирован торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,5% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-марте 2017 г. - 90,3% и 9,7% соответственно). Торговые организации за январь-март 2018 г. по сравнению с январем-мартом 2017 г. повысили оборот розничной торговли на 3,5%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 10,4%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 54,9% общего объема, на непродовольственные товары - 45,1%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 2,2%, непродовольственных товаров на 2,1%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 апреля 2018 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2017 г. на 3,3% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-марте 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. в сопоставимых ценах на 10,0 % и составил 39,6 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-март 2018 г. оказано на 383,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-марта 2017 г. на 3,2%. Услуг бытового характера оказано на 12,3 млрд. рублей, или 92,2% к уровню января-марта 2017 года.

### Цены и тарифы

В январе-марте 2018 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: март 2018 г. в % к декабрю 2017 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 100,9%.

Продукты питания с начала года (март 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) подорожали в среднем на 1,8%.

В I квартале 2018 года существенный рост цен отмечался на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, в 1,3-1,5 раза выросли цены на свеклу, морковь, картофель и капусту белокочанную, на 24,1% - на виноград, на 10,3-16,8% - на груши, яблоки и бананы. Одновременно лимоны и апельсины подешевели на 4,9% и на 8,8% соответственно.

На 2,1-2,8% подорожали рыба мороженая разделанная (кроме лососевых пород), молоко сгущенное с сахаром и икра лососевых рыб.

Сливочное масло и молоко питьевое стали дороже на 1,0%, хлеб и хлебобулочные изделия - на 1,4%, рыба соленая маринованная и рыбные консервы - на 1,5%, сметана, йогурты, творог и сыры сычужные твердые и мягкие - на 1,7%,

В марте 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. на 5,4% снизились цены на крупу гречневую, на 4,5% - на сахар-песок, на 0,4-1,0% - на макаронные изделия, подсолнечное масло, свинину и мясо птицы.

Алкогольные напитки подорожали в среднем на 0,8%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце марта 2018 г. составила 4770,7 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2017 г. на 4,7%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-марте 2018 года (март 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) вырос на 0,8%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров на 1,6-2,4% увеличились цены на легковые автомобили, печатные издания, табачные изделия, стиральные машины, электроутюги, напольные электропылесосы и медикаменты.

На 0,5-1,0% подорожали одежда и белье, обувь, стеклянная посуда, парфюмерно-косметические товары, галантерея, школьно-письменные принадлежности.

Цены на топливо моторное и бензин автомобильный выросли на 0,2%.

В январе-марте 2018 г. индекс потребительских цен на услуги в г. Москве составил 100,0%.

Среди наблюдаемых видов услуг в марте 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 2,8%, в метро - на 2,6%.

На 5,4% выросла абонентская плата за телевизионную антенну; на 4,5% увеличились цены на ветеринарные услуги, на 2,5% - на услуги детских садов.

От 0,8 до 1,4% подорожали занятия в плавательных бассейнах, медицинские услуги, услуги



предприятий химической чистки одежды и прачечных, фотоателье.

Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дешевле на 7,9%, полет в салоне экономического класса самолета - на 7,2%; на услуги страхования жилья и легковых автомобилей цены снизились на 1,3%.

В марте 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке выросла в среднем на 0,8%, на вторичном рынке на 1,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2018 г. (в % к декабрю 2017 г.) составил 101,1% против 102,7% в марте 2017 г.

Рост цен наблюдался в производстве бумаги и бумажных изделий на 7,1%, в производстве кожи и изделий из кожи - на 6,8%, в производстве парфюмерных и косметических средств - на 2,2%, в производстве кокса и нефтепродуктов - на 2,9%. Снижение цен наблюдалось в издательской деятельности на 4,1%, в производстве мебели - на 2,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром - на 2,2%.

При общем снижении цен в производстве пищевых продуктов на 0,6%, наибольшее снижение цен наблюдалось в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 2,2%, в производстве молочной продукции - на 2,0%, в производстве прочих пищевых продуктов - на 0,9%. Рост цен наблюдался в производстве напитков на 4,1%, в переработке и консервировании рыбы - на 1,3%.

Сводный индекс на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в марте 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. повысился на 0,9%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 1,7%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 0,9%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения снизился на 0,5%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 1,9%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 1,0%.

#### **Денежные доходы населения**

В январе-марте 2018 г. по сравнению с январем-мартом 2017 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ (далее - ЕВ-2017), по предварительным данным увеличились на 1,2%, с учетом ЕВ-2017 - на 0,4%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-март 2018 г. составили 53,5 тыс. рублей и увеличились без учета ЕВ-2017 на 3,4%, с учетом ЕВ-2017 на 2,6%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-март 2018 г., по предварительным данным, увеличились по сравнению с январем-мартом 2017 года без учета ЕВ-2017 на 1,5%, с учетом ЕВ-2017 на 0,6%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - феврале 2018 г. составила 94449 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 13,6%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 115525 рублей, производство нефтепродуктов - 127886 рублей, оптовую торговлю пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями - 127923 рубля, производство химических веществ и химических продуктов - 139790 рублей, рекламную деятельность - 164674 рубля, финансовую и страховую деятельность - 170143 рубля, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 173765 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 275037 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по производству кожи и изделий из кожи - 43172 рублей, по производству обуви - 45805 рублей, по обработке древесины и производству изделий из дерева - 52658 рублей, по производству текстильных изделий - 53777 рублей, по производству одежды - 58659 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 80835 рублей, ведущих образовательную деятельность - 79724 рубля, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 83231 рубль, в гостиницах и предприятиях общественного питания - 51308 рублей.



## Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе - марте 2018 года составила 7209 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7115 тыс. человек или 98,7% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в феврале 2018 г. было занято: в организациях осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10%, в финансовых и страховых организациях и в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг - по 9%, в обрабатывающих производствах - 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 6%, в строительстве - 4%.

На конец марта 2018 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 38,2 тыс. человек, из них 29,1 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с мартом 2017 г. уменьшилась на 8,5 тыс. человек, или на 18,1%, по сравнению с декабрем 2017 г. их численность уменьшилась на 0,2 тыс. человек, или на 0,6%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. уменьшилась на 4,5 тыс. человек, или на 13,5%. По сравнению с декабрем 2017 г. их численность уменьшилась на 1,0 тыс. человек, или на 3,3%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в марте 2018 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,3%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец марта 2018 г. составила 162,3 тыс. человек, из них 67,6 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 24 человека, что на 33,5% меньше, чем в марте 2017 года.

### Источник информации:

[https://docviewer.vandex.ru/view/363102220/?\\*=gyQ%2BSlezhGjUwMa2GMrE0CVNiN7InVybcI6InhLWJyb3dzZXI6Ly80RFQxdVhFUFJySIJYbFVGb2V3cnVlaFdqZ3YtR0ZxTUtrdnRaTTVEcXhFckE0cE9lMFpPb25ELVFPN29rVFpkOWNOcIRIS3A1TGx5ZnQwUU0xZGIDSGFjd0ZnQ0NQcjBKWEZBZC1UbDZqdIzDMTBuNHpTYWhYNGdsa195M1JDR3hYSjRRS0dTNXB5bVU4M204WGhDTGc9PT9zaWduPVU1UnEwTUoFU2EzV2g3UnhXZkFsd25CN2g1WXJvNmdxMWIONDRLLWRXNIU9IiwidGI0bGUiOiLQr9C90LLOsNGA0Ywt0LzQsNGA0YlRmMjAxOC5kb2MiLCJ1aWQ0iilzNjMxMDIvMjAiLCJ5dSI6IjE4NjIvNjA4MTQ1NDMxNTk3OSIsIm5vZWZvYXV1IjpmYWxzZSwidHMiojE1Mjc2ODM5Mzc0ODR9](https://docviewer.vandex.ru/view/363102220/?*=gyQ%2BSlezhGjUwMa2GMrE0CVNiN7InVybcI6InhLWJyb3dzZXI6Ly80RFQxdVhFUFJySIJYbFVGb2V3cnVlaFdqZ3YtR0ZxTUtrdnRaTTVEcXhFckE0cE9lMFpPb25ELVFPN29rVFpkOWNOcIRIS3A1TGx5ZnQwUU0xZGIDSGFjd0ZnQ0NQcjBKWEZBZC1UbDZqdIzDMTBuNHpTYWhYNGdsa195M1JDR3hYSjRRS0dTNXB5bVU4M204WGhDTGc9PT9zaWduPVU1UnEwTUoFU2EzV2g3UnhXZkFsd25CN2g1WXJvNmdxMWIONDRLLWRXNIU9IiwidGI0bGUiOiLQr9C90LLOsNGA0Ywt0LzQsNGA0YlRmMjAxOC5kb2MiLCJ1aWQ0iilzNjMxMDIvMjAiLCJ5dSI6IjE4NjIvNjA4MTQ1NDMxNTk3OSIsIm5vZWZvYXV1IjpmYWxzZSwidHMiojE1Mjc2ODM5Mzc0ODR9)



### 3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости в Московском регионе по итогам I полугодия 2018 года

#### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, описание местоположения объекта оценки.

**Объект оценки:** нежилое помещение (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м., расположенное по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе.

**Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте**



Источник информации: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

**Рисунок 2. Местоположение района, в котором расположен объект оценки на карте**



Источник информации: [maps.google.ru](https://maps.google.ru)

Центральный административный округ - один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).



**Численность населения**

Численность населения						
2002 <sup>[9]</sup>	2010 <sup>[10]</sup>	2012 <sup>[11]</sup>	2013 <sup>[12]</sup>	2014 <sup>[13]</sup>	2015 <sup>[14]</sup>	2016 <sup>[15]</sup>
75 955	75 378	76 064	76 348	76 798	76 881	77 123
2017 <sup>[16]</sup>	2018 <sup>[4]</sup>					
77 234	77 497					

Источник информации: данные Росстата

**Основные улицы**

Садовое кольцо, Бульварное кольцо, Арбат, Новый Арбат, Комсомольский проспект, Тверская, Красная площадь, Лубянская площадь, Охотный ряд, Кремлёвская набережная, Газетный переулок, Петровка, Большая Никитская, Большая Дмитровка, Воздвиженка, Казакова, Гороховский переулок, Токмаков переулок, Малый Демидовский переулок, Елизаветинский переулок, Большая Якиманка, проспект Мира.

**Тверской район**Источник информации: [yandex.ru/maps](http://yandex.ru/maps)

Тверской район входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 565 гектаров в нём насчитывается 179 улиц и 16 станций метро (Белорусская (кольцевая), Белорусская (радиальная), Достоевская, Китай-город, Лубянка, Маяковская, Менделеевская, Новослободская, Охотный ряд, Площадь Революции, Пушкинская, Тверская, Театральная, Цветной бульвар и Чеховская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 77 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Тверского района и прочие районные органы власти.

Управа Тверского района города Москвы является подведомственным Правительству Москвы территориальным органом исполнительной власти города, осуществляющим контрольную, координирующую и исполнительно-распорядительную деятельность на территории Тверского района Центрального административного округа (ЦАО) города Москвы. Управа Тверского района города Москвы во взаимоотношениях с территориальными, отраслевыми, функциональными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления представляет интересы Правительства Москвы в пределах своей компетенции, а также является органом, уполномоченным на проведение государственного контроля (надзора) за юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на подведомственной территории.

Контроль за деятельностью управы осуществляет префектура Центрального административного округа и Департамент территориальных органов исполнительной власти города Москвы.

**Описание района**

Район получил своё название от главной Московской магистрали - Тверской улицы. Сегодня это



один из самых перспективных сегментов столичного мегаполиса. История московского центра и его традиции неотделимы от истории этого района.

Уровень развития инфраструктуры Тверского района соответствует статусу главного района Москвы. Здесь особенно сильно наблюдается явление, так называемой «суточной миграции», когда дневное «население» района в 7—8 раз превышает постоянное. Поблизости от Тверской улицы с трудом можно найти тихие переулки — сказывается высокая концентрация офисов. Повсюду люди, спешащие на работу или учёбу, а также туристы приехавшие осмотреть местные достопримечательности. Поэтому инфраструктура района, призвана удовлетворять потребности и желания не только жителей, но и гостей района. Цены на продукты питания здесь значительно выше, чем в других районах Москвы.

#### *Границы района*

Граница Тверского района проходит: по оси Моховой улицы, далее по осям: Большой Никитской улицы и Газетного переулка, по юго-западным границам владений №№ 15 и 13/15 по Газетному переулку и владений №№ 8/10 (к. 2 и 1) по Брюсову переулку, далее, пересекая Брюсов переулок, по северо-восточным границам владения № 17 по Брюсову переулку и владений №№ 20 (к. 3 и 2) по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, осям: Леонтьевского и Большого Гнездииковского переулков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, оси юго-западного проезда Тверского бульвара, далее, пересекая Тверской бульвар, по осям: Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», далее, пересекая Большую Садовую улицу, по осям: 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, далее по северо-восточным границам владений №№ 9—11 по улице Грузинский вал, далее, пересекая Смоленское направление и Алексеевскую железнодорожную ветку Московской железной дороги (МЖД), северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, осям: улицы Сущёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переулка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, осям: Самотёчной и Садовой-Самотечной улиц, западного проезда Цветного бульвара, далее, пересекая Трубную площадь, по осям: западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы.

Районы Москвы имеющие общую границу с Тверским районом: Арбат, Басманный, Беговой (САО), Бутырский (СВАО), Замоскворечье, Красносельский, Марьяна роца (СВАО), Мещанский, Пресненский, Савёловский (САО), Таганский, Хамовники и Якиманка.

#### *Источники информации:*

[http://cao.mos.ru/areas-cao/tverskoy/;](http://cao.mos.ru/areas-cao/tverskoy/)

<https://ru.wikipedia.org/>

Оцениваемый объект относится к коммерческой недвижимости в сегменте торговых помещений.

#### **Офисная недвижимость.**

Все индикаторы офисного рынка показывают положительную динамику. Несмотря на волатильность экономики, рынок офисной недвижимости нашел баланс и в текущем году покажет небольшой рост. Все показатели в офисном сегменте улучшаются, особенно заметен рост спроса и арендных ставок в классе «А». На рынке нового строительства ввод основной доли объектов переносится на конец года. Всего в 2018 году будет построено 250 000 кв.м. В следующем, 2019 году, уровень строительной активности будет оставаться низким.

Несмотря на то, что объем нового строительства в первом полугодии оказался почти в 2 раза выше показателя аналогичного периода прошлого года (41 000 кв.м и 23 000 кв.м, соответственно), ожидается, что по итогам всего года объём нового строительства будет на 40% ниже показателя прошлого 2017 года. Площадь большинства новых офисных зданий не будет превышать 20 000 кв.м, за исключением одного объекта, арендуемой площадью 70 000 кв.м. В структуре предложения в 2019-2021 годах будет расти доля класса «А», в то время как в классе «В» будут появляться в основном объекты после реконструкции.

Активность арендаторов офисной недвижимости находится на уровне рекордно высокого 2017 года. Структура спроса остается неизменной – 15% составляют крупные сделки площадью от 5000 кв.м.



Самыми активными индустриями в первом полугодии 2018 года по количеству сделок являются секторы «банки и финансы» (20%), «оптовая и розничная торговля» (14%), «IT и ПО» (13%), «FMCG» (10%).

Спрос на офисные помещения в бизнес-центрах класса «А» заметно вырос. В 2011-2014 годах среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 000 кв.м, а в 2015-2017 уже порядка 550 000 кв.м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные офисные площади. Во II квартале 2018 года заметно вырос спрос на сегмент prime-офисов. Сдано много небольших вакантных блоков в самых дорогих офисных объектах Москвы. В 2019 году аналитики ожидают небольшого снижения спроса в связи с принимаемыми сейчас государственными решениями по увеличению налоговой нагрузки на бизнес и консервативными прогнозами развития экономики в целом. В 2020 году спрос на офисные площади снова выйдет на уровень 2017 года.

Во II квартале вакансия офисных площадей в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») снизилась на 0,3 п.п. до 11,6% и по итогам года будет оставаться на этом уровне. Ввиду нового антирекорда по объектам нового строительства и высокого объема сделок с офисами, уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года. На конец первого полугодия 2018 года показатель составил 11,6% (12,2% на конец 2017 года). Доля вакантных площадей в классе «А» снизилась с 17,3% в первом полугодии 2017 года до 14,0% в первом полугодии 2018 года. В то же время показатель вакантных площадей в классе «В» остается практически неизменным в течение последнего года, незначительное снижение показателя остается в пределах статистической погрешности – с 11,3% до 10,9%.

Уровень вакансии офисных площадей в центре Москвы (в границах ТТК) остается стабильным на протяжении последнего года – около 10%, в то время как средний уровень вакансии за пределами ТТК остается на уровне 15%. Уровень вакансии в Новой Москве составляет 30%.

Аналитики прогнозируют незначительное увеличение ставок аренды. Сейчас средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе «А» составляет \$486 за кв.м в год (29117 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе «В» – 15537 руб. за кв.м в год (\$259 за кв.м в год).

#### **Торговая недвижимость.**

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем нового предложения на рынке торговой недвижимости столицы вырос в 4,5 раза. В I полугодии прошлого года были сданы в эксплуатацию два торговых центра («Зеленый» и «Пролетарский») арендуемой площадью 22 000 кв.м. На текущий момент общая площадь качественных торговых центров составляет 12,3 млн кв.м (GLA – 6,3 млн кв.м).

До конца 2018 года запланировано открытие шести торговых объектов общей арендуемой площадью 87 100 кв.м, крупнейшие из них – торговые центры «Южный» (II фаза, 20 000 кв.м), «Сказка» (18 600 кв.м) и «Арена Плаза» (17 200 кв.м). Все запланированные к открытию объекты расположены за пределами Третьего транспортного кольца.

Несмотря на высокую динамику прироста новых площадей в I полугодии 2018 года и планы девелоперов по открытию ряда объектов, аналитики KnightFrank прогнозируют объем нового предложения по итогам 2018 года на уровне 150 000 кв. м (GLA). Данный показатель будет на четверть ниже, чем по итогам 2017 года.

Падение объема нового предложения специалисты KnightFrank объясняют следствием кризиса 2014-2015 годов, текущим состоянием потребительского рынка и изменением инвестиционного климата в стране. Более низкое предложение в текущем году также связано с переносом на следующий год сроков ввода в эксплуатацию торгового центра «Остров Мечты» (70 000 кв.м) и II фазы «Смоленского Пассажа» (13 000 кв.м).

Наблюдается тенденция развития торговых центров районного формата, как в составе крупных транспортно-пересадочных узлов, так и отдельных проектов. Также, в среднесрочной перспективе, в рамках проекта компании ADG Group по реконструкции московских кинотеатров, состоится выход на рынок 39 объектов формата community-центр, средней арендуемой площадью 8 500 кв.м каждый.

Сохраняющийся низкий темп ввода нового предложения способствует снижению среднерыночного показателя вакантности площадей в торговых центрах столицы. По итогам I полугодия 2018 года доля пустующих площадей в профессиональных торговых центрах Москвы сократилась на 0,7%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и составила 7,7%.

Ставки аренды за первое полугодие текущего года не претерпели значительных изменений.



Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды: в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах – в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

#### **Производственно-складская недвижимость.**

На складские площади в столичном регионе сохраняется стабильно высокий спрос. Доля вакантных складов в московском регионе снижается. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В связи с дефицитом качественных складских площадей, готовых к въезду, некоторые девелоперы заявляют о повышении запрашиваемых ставок на премиальные объекты. Но повышения интереса девелоперов к спекулятивному строительству не наблюдается. В условиях низких темпов роста экономики арендаторы готовы подождать 6-9 месяцев, когда для них будет построено новое здание, удовлетворяющее их требованиям.

Спрос на складские площади в московском регионе стабилен и доля вакантных площадей продолжает снижаться. Как минимум на половину складских площадей, которые будут введены в эксплуатацию в 2018 году, уже заключены предварительные договоры аренды и покупки.

Традиционно, драйвером спроса на качественные складские площади являются компании сегмента розничной торговли. После небольшого снижения спроса на складские объекты со стороны этих компаний в 2016-17 годах аналитики Cushman&Wakefield отмечают увеличение их доли в структуре спроса с 38,7% до 50,4%. Увеличение доли розничных компаний произошло за счет сокращения спроса со стороны производства и дистрибуции.

Что касается структуры спроса по сфере деятельности, то лидерами в ней являются компании категории «Одежда и обувь», на них приходится 22% арендованных и купленных площадей. На втором и третьем месте компании из категорий «Еда и напитки» и «Логистика». Их доля в структуре спроса – 15% и 12, соответственно.

**Источник:** <https://zдание.info/2393/2467/news/12382>

### **3.4. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости**

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов.

Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, уровня отделки и пр.

**Условия сделки (корректировка на торг, уторговывание).** Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключается договора, как правило, ниже цен предложения.

#### *Аренда и Продажа.*

Диапазоны скидок на торг представлены согласно данным Справочника Оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.



**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 169

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

**Этаж расположения.** Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость нежилых помещений. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

*Аренда и Продажа.*

Таблица 127

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

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

**Отдельный вход.** Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации помещений.



*Аренда и Продажа.*

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

**Отделка.** В текущих рыночных условиях различают ремонт «стандартный» и «евро». Соответственно, евроремонт, как правило, дороже стандартного ремонта.

*Аренда и Продажа.*

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.



**Физическое состояние объекта.** Данная поправка зависит от года постройки здания, его физического износа.

*Аренда и Продажа.*

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Таблица 140

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

**Площадь.** При прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

*Аренда и Продажа.*

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 103

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

Таблица 104

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,50
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,80
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,96	0,69

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.



**Тип объекта.** При прочих равных условиях, объекты недвижимости – ~~отдельностоящие здания~~ могут стоить дороже, чем встроенные помещения.

*Аренда и Продажа.*

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: Справочник Оценщика недвижимости – 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

**Местоположение.** Стоимость недвижимости зависит от ее местоположения. На стоимость недвижимости влияет совокупность многих факторов: район, близость крупных транспортных магистралей, удобство подъездных путей и т.п. факторы.

*Продажа.*



Источник: сборник «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2017» под редакцией Е.Е.Яскевича

*Аренда.*



Источник: сборник «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2017» под редакцией Е.Е.Яскевича



### 3.5. Анализ ликвидности объекта оценки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

- наличие и количество потенциальных арендаторов имущества;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по количественным и качественным характеристикам с оцениваемым объектом;
- местоположение объекта с точки зрения людского потока и транспортной доступности;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

В настоящем отчете время ликвидности оцениваемого объекта определено согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2018 г.:

Таблица 8. Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости:

#### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

	производственного, административного и земельного участка, объединяемые общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)			
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	24	17
	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	11	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	9	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	9	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6
	Вспомогательные здания			
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

Учитывая все выше приведенные факторы и данные представленной таблицы, можно сделать вывод, что объект оценки обладает средней ликвидностью, срок экспозиции данного типа объектов, идентичных по своим физическим, экономическим и территориальным характеристикам, составляет на рынке 3-7 месяцев.



## 3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Таблица 9. Предложения по продаже торговых помещений в ЦАО г. Москвы (без учета скидки на торг).

Параметры	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5
Наименование	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Скопняжский пер, 7к1	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, пер. Колокольников, 12	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Фурмановский пер, 16СЗ	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Большая Спасская ул., 8С1А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Лучников, 7/4С1
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Актуальность информации	01.08.2018	01.08.2018	17.07.2018	01.08.2018	01.08.2018
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/181051152/">https://www.cian.ru/sale/commercial/181051152/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190277246/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190277246/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189129795/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189129795/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190983109/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190983109/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189920540/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189920540/</a>
Контакты	тел: +7 916 903-05-13	тел: +7 495 785-00-55	тел: +7 925 740-05-59	тел: +7 925 777-57-57	тел: +7 966 328-18-80
Площадь объекта, кв.м.	90,0	41,0	80,0	230,0	116,0
Здание/помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Этаж	цоколь	цоколь	подвал	подвал, I этаж	I этаж
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние помещений	типовой ремонт	типовой ремонт	выполнен качественный ремонт	выполнен качественный ремонт	выполнен качественный ремонт
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Характеристики здания (жилое/нежилое)	жилое	жилое	жилое	жилое	нежилое
Стоимость объекта, заявленная в предложении, руб.	15 000 000	7 000 000	14 760 000	43 700 000	23 000 000
Стоимость объекта, руб./ кв. м	166 667	171 990	184 500	190 000	198 276

Источник: данные сети Интернет, анализ Оценщика



Таблица 10. Предложения по аренде торговых помещений в ЦАО г. Москвы (без учета скидки на торг).

Параметры	Предложение 1	Предложение 2	Предложение 3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6	Предложение 7
Наименование	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мерзляковский пер., 15	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Каретный Ряд, 5/10С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Басманная ул., 18С1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 7С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Подосенский пер., 3к2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Стараая Басманная ул., 18С3	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 51С1
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Актуальность информации	01.06.2018	01.08.2018	01.08.2018	14.07.2018	01.08.2018	01.08.2018	01.08.2018
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166693097/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166693097/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191486597/">https://www.cian.ru/rent/commercial/191486597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/181051413/">https://www.cian.ru/rent/commercial/181051413/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169260188/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169260188/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191273985/">https://www.cian.ru/rent/commercial/191273985/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176862572/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176862572/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190823273/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190823273/</a>
Контакты	тел: +7 925 340-85-96	тел: +7 925 881-00-07	тел: +7 916 903-05-13	тел: +7 985 475-77-83	тел: +7 962 972-66-17	тел: +7 966 335-58-73	тел: +7 966 328-18-80
Площадь объекта, кв.м.	100,0	57,0	156,0	145,0	185,0	86,0	120,0
Здание/помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Этаж	1 этаж	подвал	1 этаж	3 этаж	подвал	цоколь	2 этаж
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние помещений	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	Выполнен качественный ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	нет	есть	есть	есть
Характеристик и здания (жилое/нежилое)	нежилое	жилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	жилое
Стоимость объекта, заявленная в предложении, руб./кв.м в год	9 912	16 000	16 924	18 240	19 464	15 000	19 920
НДС, руб.	с НДС	УСН	с НДС	УСН	с НДС	УСН	с НДС
Эксплуатационные и коммунальные расходы	включены эксплуатационные и коммунальные расходы	не включены	не включены	включены коммунальные платежи	не включены	включены эксплуатационные расходы	не включены

Источник: данные сети Интернет, анализ Оценки.ру



#### **Раздел 4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

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

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

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

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

**Экономическая приемлемость:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

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

При оценке объекта недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;

определение НЭИ объекта недвижимости с имеющимися улучшениями (зданиями и сооружениями) с учетом возможности сноса строений и использовании в соответствии с НЭИ.

Согласно п.21 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, установленных договором аренды или проектом договора».

Таким образом, Оценщиком не рассматривались иные возможности использования объектов оценки.

В данном случае, наиболее эффективным использованием объекта оценки будет его текущее использование – кафе.



## **Раздел 5. Обоснование используемых подходов и методов оценки**

Согласно п.25 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов, а также возможность использования каждого метода в рамках выбранного подхода:

- **Сравнительный подход.**

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611:

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

*Метод сравнения продаж*

Оценщиком было найдено достаточное количество сопоставимых аналогов по ценообразующим факторам в одном сегменте рынка недвижимости, ценообразование по каждому из указанных выше факторов единообразно.

Таким образом, оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

*Метод валового рентного мультипликатора*

Данный метод может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости. Однако он не учитывает вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравнимых объектов и разницу в рисках или нормах возврата капитала.

На основании этого, оценщик принял решение отказаться от применения метода валового рентного мультипликатора в рамках сравнительного подхода.

**Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по аренде аналогичных объектов недвижимости в Москве, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода. Для расчета рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки выбран метод сравнения продаж.**

• **Доходный подход.**

Согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611:

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Суть доходного подхода заключается в том, чтобы определить ожидаемые доходы от объекта оценки. В нашем случае мы как раз и должны определить «ожидаемые величины доходов» от объекта оценки в виде годовой арендной платы.

Таким образом, доходный подход не может быть реализован для наших целей.

**Доходный подход для оценки рыночной годовой арендной платы за пользование объектом оценки не применялся.**

• **Затратный подход**

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611:

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный; расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; определение прибыли предпринимателя; определение износа и устареваний; определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний; определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; данных о затратах



на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; сметных расчетов; информации о рыночных ценах на строительные материалы; других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

#### *Метод замещения*

В рамках данного метода определяется величина затрат, осуществляемых на дату оценки для воссоздания объекта, аналогичного оцениваемому по полезности, следовательно, допускаются применение современных материалов, технических и технологических решений, соответствие действующим техническим и санитарным требованиям, за вычетом износа.

Учитывая встроенный характер помещений в общей площади здания, при расчете рыночной стоимости помещений методом замещения возможны значительные погрешности.

На основании этого, оценщик принял решение отказаться от применения метода замещения в рамках затратного подхода.

#### *Метод рекапитализации*

Метод рекапитализации обратен методу капитализации в рамках доходного подхода и представляет собой умножение рыночной стоимости объекта оценки на ставку капитализации с прибавлением расходов арендодателя.

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период.

Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к выводу о возможности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, Оценщик пришел к следующему выводу:

**Рыночная стоимость арендной платы за пользование объектом оценки будет определена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и методом рекапитализации в рамках затратного подхода (от применения доходного подхода мотивированный отказ).**

Выведение итогового результата рыночной стоимости арендной платы за пользование объектом оценки и обоснование результатов будет представлено далее по тексту отчета.



## **Раздел 6. Расчет рыночной стоимости**

### ***6.1. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода***

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

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

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается арендная плата каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости права временного владения и пользования оцениваемого объекта.

#### **1. Выбор объектов-аналогов**

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками. Оценщиками был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с арендой объектов не государственно-административными органами, а частными владельцами - юридическими или физическими лицами.

Оценщиками были отобраны объекты, сдаваемые в аренду на дату оценки. Выкопировки страниц объявлений расположены в приложении к отчету ««Использованная для расчета информация»».

#### **2. Сбор и проверка информации по аналогам**

Для проведения оценки стоимости помещения был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в тех же районах, что и объекты оценки;
- Передаваемые права. Объекты-аналоги должны сдаваться в аренду.
- Условия продажи. Условия должны быть типичными для рынка, сделки не должны совершаться между аффилированными лицами;
- Условия рынка. Объекты-аналоги должны быть выставлены в аренду до 03.08.2018г.
- Вид использования. Объекты-аналоги можно использовать как торговые помещения.
- Физические характеристики. Объекты-аналоги должны быть схожи по своим физическим характеристикам с объектом оценки.
- Обеспеченность коммуникациям. Объекты-аналоги должны иметь все необходимые коммуникации.

**Обоснование выбора объектов-аналогов:** выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческих помещений, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.



Таблица 11. Расчет рыночной стоимости арендной платы объекта оценки сравнительным подходом:

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коммерческие условия (ставка аренды)	руб./кв.м в год		24 000	22 013	22 800
НДС			Включен	Включен	Включен
Корректировка	%		-18%	-18%	-18%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год без учета НДС		20 339	18 655	19 322
Коммунальные и эксплуатационные расходы			Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 339	18 655	19 322
<b>Рыночные (базовые) корректировки</b>					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)			безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 339	18 655	19 322
Условия сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)			типичные для рынка условия, публичная оферта	типичные для рынка условия, публичная оферта	типичные для рынка условия, публичная оферта
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 339	18 655	19 322
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда		Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 339	18 655	19 322
Дата предложения (дата проведения оценки)	Август 2018		Август 2018	Август 2018	Август 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС		20 339	18 655	19 322



	и ОР				
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)			Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
<i>Корректировка</i>	%		-8,4%	-8,4%	-8,4%
			-1 708	-1 567	-1 623
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР	-	18 631	17 088	17 699
<b>Корректировки на основные характеристики объекта оценки</b>					
Объект		помещение	помещение	помещение	помещение
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР	-	18 631	17 088	17 699
Вид использования и (или) зонирование		нежилое помещение (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1) для организации кафе	Торговое помещение (под размещение кафе, магазина, салона красоты)	Торговое помещение (под размещение кафе, магазина, салона красоты)	Помещение свободного назначения (возможно использовать под торговую площадь)
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР	-	18 631	17 088	17 699
Административный округ города		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР	-	18 631	17 088	17 699
Удаленность объекта от станции метро		Объект расположен в 3 м.п. от ст.м. "Маяковская".	Объект расположен в 8 м.п. от ст.м. "Китай-город"	Объект расположен на расстоянии 5 м.п. от ст.м. "Сретенский бульвар"	Объект расположен на расстоянии 5-10 м.п. от ст.м. "Смоленская".
<i>Корректировка</i>	%		5%	0%	5%
			932	0	885
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР	-	19 562	17 088	18 584
Площадь объекта, кв.м.	кв.м	62,3	102,5	89,4	169,2
<i>Корректировка</i>	%	-	7%	0%	7%
			1369	0	1301
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 931	17 088	19 885



Этаж		1 этаж	1 этаж	2 этаж	среднее
Корректировка	%	-	0%	16%	22%
			0	2734	4375
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 931	19 822	24 259
Уровень отделки		хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 931	19 822	24 259
Физическое состояние здания		удовлетв-ое	удовлетв-ое	удовлетв-ое	удовлетв-ое
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 931	19 822	24 259
Тип здания		нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 931	19 822	24 259
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 931	19 822	24 259
Наличие отдельного входа		есть	есть	нет	есть
Корректировка	%	-	0%	14%	0%
			0	2775	0
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР		20 931	22 597	24 259
<b>Корректировки на местоположение</b>					
Местоположение объекта (адрес)		г. Москва, Триумфальная пл., д. 2, стр. 1	г. Москва, Покровский бул., 8С2а	г. Москва, ул. Сретенка 12	г. Москва, Малый Власьевский пер., 12
Корректировка	%	-	-6%	-6%	-12%
			-1256	-1356	-2911
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м в год, без учета НДС и ОР	-	19 675	21 241	21 348
<b>Общая валовая коррекция</b>			<b>5 265</b>	<b>8 432</b>	<b>11 095</b>
Весовой коэффициент			0,394	0,330	0,276
	руб./кв.м в год, без	<b>20 654,00</b>	7 752	7 010	5 892



	учета НДС и ОР			
<b>Проверка качества статистического ряда данных:</b>				
			<b>ПОСЛЕ</b>	<b>ДО</b>
Среднее значение ряда данных		ср	20 755	19 439
Сумма квадратов отклонений значения $x$ от средней ряда данных		дисперсия	1 753 971	1 438 173
Среднеквадратическое отклонение		$\delta$ (сигма)	936,47	847,99
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$ )		V	4,5%	4,4%

### 3. Корректировка аналогов

#### НДС

Внесение поправки необходимо для Объектов-аналогов №№1-3, поскольку в рыночную ставку аренды включен налог на добавленную стоимость. Размер поправки составляет 18% (согласно Налоговому законодательству Российской Федерации).

#### Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Диапазон скидки на торг указан в соответствии с данными сборника «Справочник Оценщика недвижимости – 2017», «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

**Таблица 12. Значение поправки на торг:**

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 169

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

#### Корректировка на объем передаваемых прав

Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки по передаче помещений в аренду подразумевают переход права аренды на объект недвижимости, корректировка не требуется.

#### Корректировка на условия финансирования

Анализ предложений по аренде объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

#### Корректировка на условия совершения сделки

Анализ предложений по аренде объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании



этого корректировка на условия сдачи в аренду не применялась.

#### Корректировка на местоположение

Стоимость аренды недвижимости зависит от места расположения Объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются в зависимости от ее местоположения. Действие этого фактора вызвано уменьшением стоимости недвижимости в зависимости от их удаленности от центра города и степени развития инфраструктуры района, в котором расположена недвижимость.

Размер поправки определялся по расстоянию в километрах от центральной части города. Размер поправки был определен согласно данным сборника «Сборник рыночных корректировок СРК-2017» под ред. канд. техн. наук Яскевича Е.Е. (Москва 2017).

**Таблица 13. Значение поправки на удаленность от центра:**

Таблица 41. Корректировка на местоположение АС для торговых площадей класса «В» в Москве

Расстояние, км.	Аналоги, расстояние, км.																								
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Объекты оценки, км.	0,5	1,00	1,25	1,43	1,57	1,69	1,80	1,89	1,97	2,05	2,12	2,19	2,25	2,31	2,37	2,42	2,48	2,57	2,66	2,75	2,83	2,90	2,97	3,04	3,11
	1	0,80	1,00	1,14	1,25	1,35	1,43	1,51	1,57	1,64	1,69	1,75	1,80	1,84	1,89	1,93	1,97	2,05	2,12	2,19	2,25	2,31	2,37	2,42	2,48
	1,5	0,70	0,88	1,00	1,10	1,18	1,25	1,32	1,38	1,43	1,48	1,53	1,57	1,62	1,65	1,69	1,73	1,80	1,86	1,92	1,97	2,03	2,08	2,12	2,17
	2	0,64	0,80	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,25	1,30	1,35	1,39	1,43	1,47	1,51	1,54	1,57	1,64	1,69	1,75	1,80	1,84	1,89	1,93	1,97
	2,5	0,59	0,74	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,29	1,33	1,37	1,40	1,43	1,46	1,52	1,57	1,62	1,67	1,71	1,76	1,80	1,83
	3	0,56	0,70	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	1,38	1,43	1,48	1,53	1,57	1,62	1,65	1,69	1,73
	3,5	0,53	0,66	0,76	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,36	1,41	1,45	1,50	1,54	1,57	1,61	1,64
	4	0,51	0,64	0,73	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	1,30	1,35	1,39	1,43	1,47	1,51	1,54	1,57
	4,5	0,49	0,61	0,70	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,25	1,30	1,34	1,38	1,41	1,45	1,48	1,51
	5	0,47	0,59	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,17	1,21	1,25	1,29	1,33	1,37	1,40	1,43	1,46
	5,5	0,46	0,57	0,65	0,72	0,77	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,13	1,17	1,22	1,25	1,29	1,32	1,36	1,39	1,42
	6	0,44	0,56	0,64	0,70	0,75	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35	1,38
	6,5	0,43	0,54	0,62	0,68	0,73	0,78	0,82	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,29	1,31	1,34
	7	0,42	0,53	0,60	0,66	0,71	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31
	7,5	0,41	0,52	0,59	0,65	0,70	0,74	0,78	0,81	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,06	1,10	1,13	1,17	1,20	1,23	1,25	1,28
	8	0,40	0,51	0,58	0,64	0,68	0,73	0,76	0,80	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25
9	0,39	0,49	0,56	0,61	0,66	0,70	0,73	0,77	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	
10	0,38	0,47	0,54	0,59	0,64	0,67	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,17	
11	0,36	0,46	0,52	0,57	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,13	
12	0,35	0,44	0,51	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,73	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	
13	0,34	0,43	0,49	0,54	0,58	0,62	0,65	0,68	0,71	0,73	0,75	0,78	0,80	0,82	0,84	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	
14	0,34	0,42	0,48	0,53	0,57	0,60	0,64	0,66	0,69	0,71	0,74	0,76	0,78	0,80	0,82	0,83	0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	
15	0,33	0,41	0,47	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,67	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78	0,80	0,81	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	
16	0,32	0,40	0,46	0,51	0,54	0,58	0,61	0,64	0,66	0,68	0,71	0,73	0,74	0,76	0,78	0,80	0,83	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	

**Таблица 14. Расчет поправки на удаленность от центра:**

Объект	Расстояние до Кремля, км	Значение поправки
Объект оценки	2,9	-
Аналог 1	2,3	0,94
Аналог 2	2,4	0,94
Аналог 3	1,9	0,88

#### Поправка на площадь

Необходимость внесения поправки на площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости 1 м<sup>2</sup> объектов недвижимости при увеличении их общей площади. Данное снижение обусловлено, с одной стороны, снижением рыночного спроса на более крупные объекты недвижимости, с другой стороны, меньшими удельными затратами на возведение объектов недвижимости большей площади (эффект масштаба). По данному параметру требуется внесение корректировки. По данному параметру требуется внесение корректировки. Размер поправки был определен согласно данным сборника «Справочник Оценщика недвижимости – 2017», «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.



Таблица 15. Значение поправки на площадь:

Таблица 104

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

Корректировка на физическое состояние здания

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, внесение поправки не требовалось.

Корректировка уровень отделки

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному критерию, внесение поправки не требовалось.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на 1 этаже, объект-аналог №2 – на 2 этаже, а объект-аналог №3 расположен на цокольном этаже. Как правило, стоимость объектов, расположенных в подвальных помещениях и выше 1 этажа, ниже стоимости объектов, расположенных на 1 этаже. По данному критерию требуется введение корректировки. Размер поправки был определен согласно данным сборника «Справочник Оценщика недвижимости – 2017», «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 16. Значение поправки на этаж:

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Корректировка на наличие отдельного входа.

Объект оценки имеет отдельного входа, а объект-аналог №2 нет. По данному параметру требуется введение корректировки. Размер поправки был определен согласно данным сборника «Справочник Оценщика недвижимости – 2017», «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 17. Значение поправки на наличие отдельного входа:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86



Удаленность от метро.

Объекты-аналоги №№1,3 находятся на расстоянии 5-10 м.п. от станции метро, по данному параметру требуется внесение поправки. Поправка рассчитана на основании источников: «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. 8 (495) 777-33-77, «ИНКОМ-Недвижимость» тел. 8 (495) 363-10-10, «PENNY LANE REALTY», тел. 8 (495) 232-00-99, Компания «Blackwood», тел. 8 (495) 730-20-00 <http://abc-group.info/kalkulyator-stoimosti-kommercheskoj-nedvizhimosti/>. Значение поправки представлено в таблице ниже:

**Таблица 18. Зависимость стоимости помещений от удаленности от метро:**

Диапазон расстояний	Значение поправки
0-5 м.п. включительно	0%
5-10 м.п. включительно	5%
10-15 м.п. включительно	10%
5-10 м.тр. включительно	15%
10-20 м.тр. включительно	20%

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K = \left( \frac{K_{\text{оо}}}{K_{\text{оа}}} - 1 \right) \times 100 \% , \text{ где:}$$

$K$  – размер корректировки на удаленность;

$K_{\text{оо}}$  – значение коэффициента корректировки на удаленность для объекта оценки;

$K_{\text{оа}}$  – значение коэффициента корректировки на удаленность для объекта-аналога.

Значение данной поправки для объектов-аналогов №№1,3 составляет 5%.

По остальным параметрам внесение корректировок не требуется.

**В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, НДС) нежилого помещения (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м., расположенного по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе, рассчитанная Сравнительным подходом,**

**по состоянию на 03 августа 2018 года составляет округленно:**

**20 654 (Двадцать тысяч шестьсот пятьдесят четыре) рубля.**

## **6.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода**

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его



единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

- 1) На первом этапе оценки арендной платы затратным подходом определяется рыночная стоимость объекта оценки.

В рамках настоящего отчета рыночная стоимость Объекта оценки была определена методом сравнения продаж. Оценщиками были отобраны объекты, выставленные на продажу на дату оценки.

- 2) Сбор и проверка информации по аналогам

Для проведения оценки стоимости помещения был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в тех же районах, что и объекты оценки;
- Передаваемые права. На объекты-аналоги должно быть оформлено право собственности.
- Условия продажи. Условия должны быть типичными для рынка, сделки не должны совершаться между аффилированными лицами;
- Условия рынка. Объекты-аналоги должны быть выставлены на продажу до 03.08.2018 г.
- Вид использования. Объекты-аналоги можно использовать как торговые помещения
- Физические характеристики. Объекты-аналоги должны быть схожи по своим физическим характеристикам с объектом оценки.
- Обеспеченность коммуникациям. Объекты-аналоги должны иметь все необходимые коммуникации.

**Обоснование выбора объектов-аналогов:** выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческих помещений, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коммерческие условия (цена продажи)	руб.		24 938 642	34 000 000	37 819 000
НДС			Включен	Включен	Включен
<i>Корректировка</i>	%		-18%	-18%	-18%
Скорректированная (цена продажи)	руб.		21 134 442	28 813 559	32 050 000
Коммерческие условия (цена продажи)	руб./кв.м без учета НДС		182 193	135 275	200 313
<b>Рыночные (базовые) корректировки</b>					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)			безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	182 193	135 275	200 313



Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)			типичные для рынка условия, публичная оферта	типичные для рынка условия, публичная оферта	типичные для рынка условия, публичная оферта
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	182 193	135 275	200 313
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность		собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	182 193	135 275	200 313
Дата предложения (дата проведения оценки)	Август 2018		Август 2018	Август 2018	Август 2018
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	182 193	135 275	200 313
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)			возможен торг	возможен торг	возможен торг
<i>Корректировка</i>	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%
			-18 219	-13 528	-20 031
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	163 974	121 748	180 282
<b>Корректировки на основные характеристики объекта оценки</b>					
Объект		помещение	помещение	помещение	помещение
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	163 974	121 748	180 282
Вид использования и (или) зонирование		нежилое помещение (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1, 1а, 2, 3, 4, 5, 6; этаж а 1, Помещение I, комната №1) для организации кафе	Помещение свободного назначения (можно использовать как кафе, магазин, хостел, банк)	Помещение свободного назначения (можно использовать как магазин, салон красоты, кальянная, клуб, фитнес, общепит, офис)	Помещение свободного назначения (можно использовать как кафе, ресторан, салон красоты, офис)
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	163 974	121 748	180 282
Административный округ города		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
<i>Корректировка</i>	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	163 974	121 748	180 282
Удаленность объекта от станции метро		Объект расположен в 3 м.п. от ст.м. "Маяковская".	Объект расположен в 5 м.п. от ст.м. "Лубянка".	Объект расположен на расстоянии 7 м.п. от ст.м. "Баррикадная".	Объект расположен в 3 м.п. от ст.м. "Маяковская".
<i>Корректировка</i>	%		0%	5%	0%
			0	6087	0
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	163 974	127 835	180 282



Площадь объекта, кв.м.	кв.м	62,3	116,0	213,0	160,0
<i>Корректировка</i>	%	-	7%	7%	7%
			11 478	8 948	12 620
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м		175 452	136 783	192 901
Этаж		1 этаж	1 этаж	подвал	1 этаж
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	37%	0%
			0	50610	0
Скорректированная цена продажи			175 452	187 393	192 901
Уровень отделки		хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м		175 452	187 393	192 901
Физическое состояние здания		удовлетв-ое	удовлетв-ое	удовлетв-ое	удовлетв-ое
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м		175 452	187 393	192 901
Тип здания		нежилое	жилое	жилое	жилое
<i>Корректировка</i>	%		6%	6%	6%
			10 527	11 244	11 574
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м		185 979	198 637	204 476
Наличие коммуникаций		все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м		185 979	198 637	204 476
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м		185 979	198 637	204 476
<b>Корректировки на местоположение</b>					
Местоположение объекта (адрес)		г. Москва, Триумфальная пл., д. 2, стр. 1	г. Москва, пер. Лучников, 7/4С5	г. Москва, Садовая-Кудринская ул., 14-16	г. Москва, Большая Садовая ул., 3С7
<i>Корректировка</i>	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи	руб./кв.м	-	185 979	198 637	204 476
<b>Общая валовая коррекция</b>			40 225	90 417	44 225
Весовой коэффициент			0,385	0,241	0,374
			195 947,00	71 602	47 871
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.</b>		12 207 498,00			
<b>Проверка качества статистического ряда данных</b>					
				<b>ПОСЛЕ</b>	<b>ДО</b>
<b>Среднее значение ряда данных</b>			ср	196 364	172 594
<b>Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных</b>			дисперсия	178 800 709	2 253 200 522
<b>Среднеквадратическое отклонение</b>			$\delta$ (сигма)	9455,18	33564,87
<b>Коэффициент вариации</b> (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$ )			V	4,8%	19,4%



3) **Корректировка аналогов**

**Обоснование вводимых корректировок**

**1. Корректировка аналогов**

НДС

Внесение поправки необходимо для Объектов-аналогов №№1-3, поскольку в цену продажи включен налог на добавленную стоимость. Размер поправки составляет 18% (согласно Налоговому законодательству Российской Федерации).

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Диапазон скидки на торг указан в соответствии с данными сборника «Справочник Оценщика недвижимости – 2017», «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

**Таблица 20. Значение поправки на торг:**

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 169

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

Корректировка на объем передаваемых прав

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки по передаче помещений в аренду подразумевают переход права аренды на объект недвижимости, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что предусматриваются рыночные условия финансирования. В связи с этим корректировка на условия финансирования не применялась.

Корректировка на условия совершения сделки

Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что данные условия являются рыночными. Продавцы не находятся под давлением и являются финансово устойчивыми. На основании этого корректировка на условия сдачи в аренду не применялась.

Поправка на площадь

Необходимость внесения поправки на площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости 1 м<sup>2</sup> объектов недвижимости при увеличении их общей площади. Данное снижение обусловлено, с одной стороны, снижением рыночного спроса на более крупные объекты недвижимости, с другой стороны, меньшими удельными затратами на возведение объектов недвижимости большей площади (эффект масштаба). По данному параметру требуется внесение корректировки. По данному параметру требуется внесение корректировки. Размер поправки был определен согласно данным сборника «Справочник Оценщика недвижимости – 2017», «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.



Таблица 21. Значение поправки на площадь:

## Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь кв. м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,36
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на физическое состояние здания

Объекты сопоставимы по данному параметру, внесение поправки не требовалось

Корректировка уровень отделки

По данному параметру объекты сопоставимы. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на 1 этаже, объект-аналог №2 – на 2 этаже, а объект-аналог №3 расположен на цокольном этаже. Как правило, стоимость объектов, расположенных в подвальных помещениях и выше 1 этажа, ниже стоимости объектов, расположенных на 1 этаже. По данному критерию требуется введение корректировки. Размер поправки был определен согласно данным сборника «Справочник Оценщика недвижимости – 2017», «Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 22. Значение поправки на этаж:

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Корректировка на наличие отдельного входа.

По данному параметру объекты сопоставимы. Введение корректировки не требуется.

Назначение здания (жилое/нежилое). При прочих равных условиях стоимость объектов недвижимости, расположенных в жилых домах ниже стоимости объектов, расположенных в административных зданиях.

Корректировка на назначение здания рассчитана методом парных продаж и отражает численную разницу между объектом, расположенном в жилом доме, и объектом-аналогом в административном здании. По-нашему мнению, размер корректировки соответствует рынку и на дату оценки составляет:



Таблица 23. Значение поправки на назначение здания:

Характеристика	Сравниваемая пара №1		Сравниваемая пара №2	
	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154798194/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154798194/</a>	<a href="https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/4808391">https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/4808391</a>	<a href="http://www.realty.ru/adb/oard/commercial/437135/">http://www.realty.ru/adb/oard/commercial/437135/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160311817/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160311817/</a>
Назначение объекта	ПСН	ПСН	офис	офис
Местоположение объекта	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Садовая ул., 3С7	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, улица Малая Грузинская, 20/13С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Васильевская ул., 2 корп. 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Красина, 15С1
Назначение здания	жилое	нежилое	жилое	нежилое
Год постройки здания	1902	1902	1957	1957
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные
Площадь, кв.м	160	174	127	167,7
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, антресоль
Стоимость предложения за 1 кв.м без учета НДС, руб.	200 313	210 325	108 661	116 279
Размер корректировки	5%		7%	
<b>Итоговое значение корректировки</b>	<b>6%</b>			

Источник: расчеты оценщика

Корректировка на местоположение

Стоимость продажи недвижимости зависит от места расположения Объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются в зависимости от ее местоположения. Действие этого фактора вызвано уменьшением стоимости недвижимости в зависимости от их удаленности от центра города и степени развития инфраструктуры района, в котором расположена недвижимость.

По данному параметру объекты сопоставимы. Введение корректировки не требуется.

Удаленность от метро.

Объект-аналог №2 находится на расстоянии 5-10 м.п. от станции метро, по данному параметру требуется внесение поправки. Поправка рассчитана на основании источников: «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. 8 (495) 777-33-77, «ИНКОМ-Недвижимость» тел. 8 (495) 363-10-10, «PENNY LANE REALTY», тел. 8 (495) 232-00-99, Компания «Blackwood», тел. 8 (495) 730-20-00 <http://abn-group.info/kalkulyator-stoimosti-kommercheskoj-nedvizhimosti/>. Значение поправки представлено в таблице ниже:

Таблица 24. Зависимость стоимости помещений от удаленности от метро:

Диапазон расстояний	Значение поправки
0-5 м.п. включительно	0%
5-10 м.п. включительно	5%
10-15 м.п. включительно	10%
5-10 м.тр. включительно	15%
10-20 м.тр. включительно	20%

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:



$$K = \left( \frac{K_{\text{ОО}}}{K_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100 \% , \text{ где:}$$

$K$  – размер корректировки на удаленность;

$K_{\text{ОО}}$  – значение коэффициента корректировки на удаленность для объекта оценки;

$K_{\text{ОА}}$  – значение коэффициента корректировки на удаленность для объекта-аналога.

Значение данной поправки для объекта-аналога №2 составляет 5%.

По остальным параметрам внесение корректировок не требуется.

**В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, по состоянию на 03 августа 2018 года составляет округленно (без учета НДС):**

**12 207 498 (двенадцать миллионов двести семь тысяч четыреста девяносто восемь) рублей**

4) Определить коэффициент капитализации (КК). На основании обзоров рынка коммерческой недвижимости г. Москвы Оценщик рассчитал коэффициент капитализации для объекта оценки. Данное значение равняется 8,7% (расчет и ссылки на источники представлены в Приложении «Использованная для расчета информация»)

5) Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации:

$\text{ЧОД} = \text{РС} \cdot \text{КК}$ , где

ЧОД – чистый операционных доход;

РС – рыночная стоимость объекта оценки;

КК – коэффициент капитализации.

6) Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды.

Поскольку, целью оценки является определение стоимости арендной платы за пользование помещением без учета расходов на содержание и эксплуатацию помещения, Оценщик не «начислял» ОР.

7) Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР

$\text{ДВД} = \text{ЧОД} + \text{ОР}$ , где

ДВД – действительный валовый доход;

ЧОД – Чистый операционный доход;

ОР – операционные расходы.

8) Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате. На основании обзоров рынка коммерческой недвижимости г. Москвы Оценщик рассчитал процент недозагрузки для объекта оценки. Данное значение равняется 7,5% (расчет и ссылки на источники представлены в Приложении «Использованная для расчета информация»)

9) Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды

10) Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

**Таблица 25. Итоговый расчет стоимости в рамках Затратного подхода:**

Показатель	Единица измерения	Объект оценки
Общая площадь объекта оценки	кв.м	62,3
Рыночная стоимость объекта без учета НДС	руб.	12 207 498
Коэффициент капитализации	%	8,70%
Чистый операционный доход	руб.	1 062 052
Операционные расходы	руб.	0,0
Действительный валовый доход	руб.	1 062 052



Потери от недосбора платежей	руб.	0,0
Недозагрузка	%	7,5%
Потери от недозагрузки	руб.	79 547,7
Потенциальный валовый доход	руб.	1 141 600
Ставка аренды за 1 кв.м/год, без учета НДС	руб. за 1 кв.м/год	18 324,00

Источник информации: Расчет оценщика

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, НДС) нежилого помещения (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м., расположенного по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе, по состоянию на 03 августа 2018 г., с учетом сделанных в отчете предположений и допущений, составляет без учета НДС в рамках затратного подхода:

18 324 (Восемнадцать тысяч триста двадцать четыре) рубля.



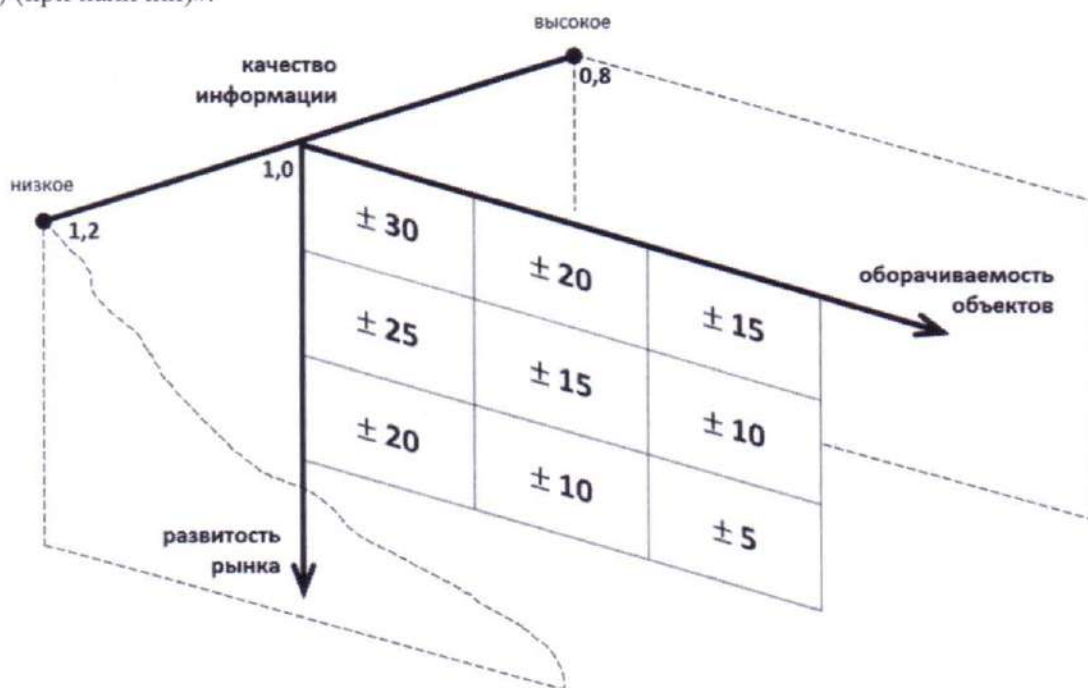
## Раздел 7. Согласование результатов оценки\*

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости. Окончательное значение итоговой оценки округляется с требуемой точностью.

Рыночная стоимость объекта оценки была определена сравнительным и доходным подходами.

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Заключении необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного экспертом диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».



Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости

Таблица 26. Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Качество исходной информации по параметрам расчета	-	фактические и оценочные показатели	оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	-	высокая	низкая
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	-	специфика не выявлена	выражен мультипликативный эффект
<b>Качество модели</b>	-	<b>0,8</b>	<b>1,2</b>



Таблица 27. Анализ диапазонов стоимости объекта оценки:

Параметр	Подход к оценке		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Результат расчета рыночной стоимости арендной платы, руб./кв.м. в год без учета НДС	не применялся	20 654,00	18 324,00
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	-	5	
Диапазон стоимости, ед.	-	0,8	1,2
Качество модели, ± %	-	4	6
Нижняя граница диапазона стоимости объекта, руб./кв.м. в год	-	19 001,68	16 125,12
Верхняя граница диапазона стоимости объекта, руб./кв.м. в год	-	22 306,32	20 522,88

**Существенность отличий.** Отличия диапазонов сравнительного и затратного подходов не существенны. Качество модели определяется оценщиком выставлением баллов. Чем ниже качество модели, тем более высокий балл ей присуждается

**Анализ и установления причин расхождений результатов.** Причина расхождения заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. Объект оценки является коммерческой недвижимостью, призванной приносить доход. Рыночная ситуация в данном сегменте характеризуется как нестабильная.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими предлагаемыми к продаже аналогичными объектами. Следует отметить, что объекты-аналоги абсолютно идентичные объекту оценки отсутствуют. Согласно, проведенному анализу рынка, предложение на рынке удовлетворяет спрос, ситуация на рынке стабильна. Качество модели высокое, оценщиком присуждено 0,8 баллов.

Затратный подход позволяет учесть конъюнктуру рынка подобного имущества, рыночное отношение к особенностям объекта, его ликвидность, перспективы развития объекта и самое главное способность приносить доход. Данный подход адекватно отражает все будущие выгоды, связанные с правом собственности на объект оценки. Качество модели низкое, оценщиком присуждено 1,2 балла.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты сравнительного и затратного подходов.

Таблица 28. Итоговое согласование результатов:

Параметр	Подход к оценке		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Результат расчета рыночной стоимости арендной платы, руб./кв.м. в год без учета НДС	не применялся	20 654,00	18 324,00
Показатель качества модели	-	0,8	1,2
Весовой коэффициент	-	0,600	0,400
Расчет стоимости, руб./кв.м. в год	-	12 392,40	7 329,60
Итоговая величина рыночной стоимости арендной платы, руб./кв.м. в год без учета НДС	-	19 722,00	
Диапазон стоимости	-	5%	
Нижняя граница диапазона стоимости объекта, руб./кв.м. в год	-	18 735,90	
Верхняя граница диапазона стоимости объекта, руб./кв.м. в год	-	20 708,10	

\*В данном разделе значения границ диапазона стоимости объекта оценки приведены справочно



**Раздел 8. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки**

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная арендная ставка (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей) за пользование нежилого помещения (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1), общей площадью 62,3 кв.м., расположенного по адресу: 125009, г. Москва, Триумфальная пл., д.2, стр. 1 - под организацию кафе, по состоянию на 03 августа 2018 года составляет:

	Рыночная арендная ставка, руб./год (без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	
	с НДС	без НДС
<b>В целом за оцениваемый объект</b>	1 449 846	1 228 681
<b>За 1 кв.м.</b>	23 272	19 722

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

**Заявление о соответствии:**

Подписавшие данный Отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, достоверны, соответствуют действительности лишь в указанных в настоящем тексте целях и на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев, с даты составления настоящего Отчета об оценке.

2. Содержащийся в отчете аналитический материал, выводы, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и должны трактоваться только в полном контексте с ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью настоящего отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам, руководствуясь нормами профессиональной этики.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации в области оценки имущества.

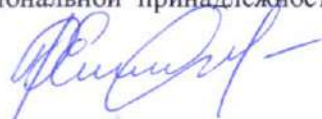
6. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, являющихся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №297 от 20 мая 2015 г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", ФСО №2 (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №298 от 20 мая 2015 г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", ФСО №3 (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №299 от 20 мая 2015 г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", ФСО №7 (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г. Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)",.

7. Оценка произведена на основании анализа рынка соответствующих видов имущества на дату оценки.

8. Копия отчета хранится в архиве Оценщика до истечения срока исковой давности.

9. Публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков – без письменного согласия Оценщиков запрещена.

Оценщик



Е.С. Радченко



## Приложение №1. Использованная для расчёта информация

**Таблица 29 Объекты-аналоги, использованные для расчета стоимости объекта сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.beboss.ru/kn/msk/2742630">https://www.beboss.ru/kn/msk/2742630</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-moskva-255677311">https://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-v-arendu-moskva-255677311</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187155160/">https://www.cian.ru/rent/commercial/187155160/</a>
Контакты		тел.: +7 (495) 236-76-43	тел.: +7 (499) 551-55-11	тел.: +7 (925) 136-85-50
Площадь объекта, кв.м.	кв.м	102,5	89,4	169,2
Цена аренды (предложения) за единицу площади с учетом НДС	руб./кв.м в год	24 000	22 013	22 800
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные для рынка условия, публичная оферта	типичные для рынка условия, публичная оферта	типичные для рынка условия, публичная оферта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Аренда	Аренда	Аренда
Дата предложения (дата проведения оценки)	Месяц/Год	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
объект	помещение	помещение	помещение	помещение
Назначение объекта	нежилое помещение (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1, 1а, 2, 3, 4, 5, 6; этаж а1, Помещение I, комната №1) для размещения	Торговое помещение (под размещение кафе, магазина, салона красоты)	Торговое помещение (под размещение кафе, магазина, салона красоты)	Помещение свободного назначения (возможно использовать под торговую площадь)



	кафе			
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Удаленность объекта от станции метро	-	Объект расположен в 8 м.п. от ст.м. "Китай-город"	Объект расположен на расстоянии 5 м.п. от ст.м. "Сретенский бульвар"	Объект расположен на расстоянии 5-10 м.п. от ст.м. "Смоленская".
Местоположение (адрес)	Адрес	г. Москва, Покровский бул., 8С2а	г. Москва, ул. Сретенка 12	г. Москва, Малый Власьевский пер., 12
Этаж	Количество этажей, занимаемые объектом	1 этаж	2 этаж	цоколь
Уровень отделки	-	хорошее	хорошее	хорошее
Физическое состояние здания	жилое/нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Назначение здания	-	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие коммуникаций	есть/нет	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие отдельного входа	-	есть	нет	есть
Коммунальные и эксплуатационные расходы	включены/не включены	не включены	не включены	не включены

Выкопировки интернет-страниц по объектам-аналогам:  
Аналог 1:

www.biboss.ru Аренда магазина, 102 м² Москва Покровский бульвар 8с2а - объект №2742630 на БИБОСС

**БИБОСС** + Объявления VIP Войти

**АРЕНДА** Обновлено 14/07/2018, 20:16, ID: 2742630

### Аренда магазина, 102 м², Покровский бульвар 8с2А

**Площадь: 102 м²**  
Цена аренды: 205 000 руб./мес  
Цена: 2 010 руб./м²/мес

Покровский бульвар, 8с2А, Москва, Россия  
м. Китай-город

Контактные данные  
+7 (495) 10Х-XX-XX  
Показать телефон



Аналог 2:



Аналог 3:



Таблица 30. Объекты-аналоги, использованные для расчета стоимости объекта затратным подходом

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148442308/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148442308/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152758425/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152758425/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154798194/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154798194/</a>
Контакты		тел.: +7 (903) 185-25-46	тел.: +7 (903) 235-23-27	тел.: +7 (967) 125-86-76



Цена продажи (предложения) с учетом НДС	руб.	24 938 642	34 000 000	37 819 000
Площадь объекта, кв.м.	кв.м	116	213,0	160,0
Цена продажи (предложения) за единицу площади	руб./кв.м	214 988	159 624	236 369
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	-	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств	безналичный платеж, без рассрочки оплаты, за счет собственных средств
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	типичные для рынка условия, публичная оферта	типичные для рынка условия, публичная оферта	типичные для рынка условия, публичная оферта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения (дата проведения оценки)	Месяц/Год	Август 2018	Август 2018	Август 2018
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Объект	помещение	помещение	помещение	помещение
Вид использования и (или) зонирование	нежилое помещение (этаж 1, Помещение III, комн. №№ 1,1а,2,3,4,5,6; этаж а1, Помещение I, комната №1) для организации кафе	Помещение свободного назначения (можно использовать как кафе, магазин, хостел, банк)	Помещение свободного назначения (можно использовать как магазин, салон красоты, кальянная, клуб, фитнес, общепит, офис)	Помещение свободного назначения (можно использовать как кафе, ресторан, салон красоты, офис)
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Удаленность объекта от станции метро	Объект расположен в 3 м.п. от ст.м. "Маяковская".	Объект расположен в 5 м.п. от ст.м. "Лубянка".	Объект расположен на расстоянии 7 м.п. от ст.м. "Баррикадная".	Объект расположен в 3 м.п. от ст.м. "Маяковская".
Местоположение (адрес)	Адрес	г. Москва, пер. Лучников, 7/4С5	г. Москва, Садовая-Кудринская ул., 14-16	г. Москва, Большая Садовая ул., 3С7
Этаж	Количество этажей, занимаемых объектом	1 этаж	подвал	1 этаж
Уровень отделки	-	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Физическое	-	жилое	жилое	жилое



состояние здания				
Назначение здания	нежилое	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие коммуникаций	есть/нет	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие отдельного входа	есть/нет	есть	есть	есть

Выкопировки интернет-страниц по объектам-аналогам:  
Аналог 1.

www.cian.ru Продажа помещения свободного назначения Москва, м. Лубянка, переулок Лучников 7/4С5 район Басманный - база Ци...

сегодня, 09:41 2 773 просмотра, 2 за сегодня

**Свободное назначение, 116 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, пер. Лучников, 7/4С5 На карте  
Лубянка, 5 мин. пешком Кузнецкий мост, 7 мин. пешком Китай-город, 9 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

**24 938 642 Р**  
214 988 Р за м<sup>2</sup>

ИРГО - УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**BOIG-Realty**  
39 объявлений

**+7 495 637-36-81**  
**+7 903 185-25-46**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

8 фото

Аналог 2.

www.cian.ru Продается помещение свободного назначения Садовая-Кудринская ул. 14-16, Москва, м. Баррикадная - база ЦИАН, объявлени...

вчера, 11:01 1 263 просмотра, 2 за сегодня

**Свободное назначение, 213 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 14-16 На карте  
Баррикадная - 5 мин. пешком Краснопресненская - 8 мин. пешком  
Маяковская - 12 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться

**33 999 999 Р**  
159 625 Р за м<sup>2</sup>

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 322 479 Р/мес  
Оставить заявку

**Быстровозводимые ЛСТК**  
Получите качественное и недорогое здание с гарантией от производителя!  
Узнать больше Z zik.ru

**Быстровозводимые ЛСТК**  
Получите качественное и недорогое здание с гарантией от производителя!  
Узнать больше Z zik.ru

27 фото

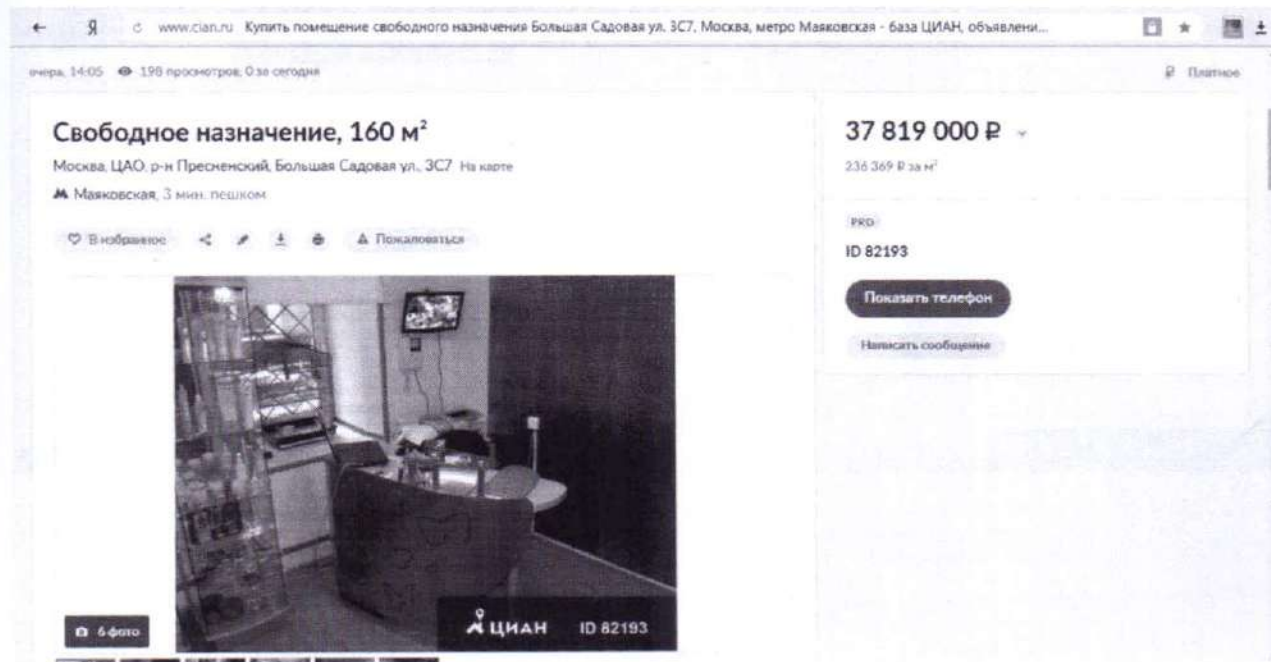


Аналог 3.



Выкопировки интернет-страниц по объектам-аналогам для расчета корректировки на назначение здания (для затратного подхода):

Сравниваемая пара №1







www.realtymag.ru Продажа в Москве помещение 174 м² под ПСН

результаты поиска Помещение, 174 м², улица Малая Грузинская, 20/13С1

Цена продажи: **43 184 616 Р** +7 (916) XXX-XX-XX [Показать телефон](#) только что  
248 167 Р/м² Елена честный риэлтор 2 просмотра  
руб. дол. евро пожаловаться

г. Москва · улица Малая Грузинская, 20/13С1



RealtyMag.ru

### Сравниваемая пара №2

www.realty.ru Продается офис 127 кв.м, Васильевская ул., 2 корп. 2

Программа Риэлто Спецпредложения База недвижимости Доска объявлений Журнал Ипотека Консультации Сравнительно Войти | Регистрация

[Скачать программу](#)

Программа Риэлто

Аренда офисов от 300 руб. м2/мес. и. Шоссе Энтузиастов

Аренда помещений в ЮВАО, СВАО, ВАО, ЦАО, Д. 31.05.2018 г.

Спецпредложения

База недвижимости

Доска объявлений

- Аренда квартир
- Продажа квартир
- Коммерческая недвижимость
- Загородная недвижимость
- Услуги в сфере недвижимости

Новости и статьи

**ПРОДАЖА ГАРАЖЕЙ**  
в ТАГАНСКАЯ и РЕЧНОЙ ВОЗКАЛ  
и ПОЛЕЖАЕВСКАЯ и ЦАРЬСКОЕ

283,3м2 блок кабинетной планировки

БИЗНЕС-КВАРТАЛ «СПЕКТР ХАМОВНИКИ»  
УЛ. УСАЧЕВА, Д.35, СТР.1

Доска объявлений « Коммерческая недвижимость »  
**Продается офис 127 кв.м, Васильевская ул., 2 корп. 2**

Попытка Выбрать Заказать Привести

Тип сделки: **продам**  
Назначение: **офисные помещения**

Продается офис 127 кв.м. в шаговой доступности от метро Маяковская. 1 этаж жилого дома. Кабинетная планировка. Выполнен качественный ремонт. Полный пакет документов. Оперативные показы. Подробная информация по телефону. Стоимость 13 800 000 руб. УСН

Телефон: +7 (958) 564-24-80  
Контактное лицо: Борис [Отправить сообщение](#)

Поделиться с друзьями

Твитнуть Это интересно +1 G+ Отправить другу Отправить себе

Профессиональная риэлторская программа «Realto» - это удобный и надежный инструмент риэлтора для поиска продаваемых и сдаваемых объектов на рынке недвижимости Москвы и Подмосковья! Возможности поиска по любым критериям + ежедневное обновление! Я - Ваш успех.

Эффективный инструмент риэлтора



Офис (В), 167,7 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский пер. Красина, 15С1 На карте  
 MAJAKOVSKAYA, 11 мин. пешком Баррикадная, 12 мин. пешком  
 Краснопресненская, 14 мин. пешком

19 500 000 Р  
 116 279 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
 ID 96951

Показать телефон  
 Написать сообщение

РЕКЛАМА  
 ЖК LIFE-Ботанический сад!  
 Торговая недвижимость! Скидки до 5%!  
 Выгодные онов. отдельные входы! 1  
 минуты от метро  
 Тел. (499) 688-89-14

Таблица 31. Расчет коэффициента капитализации:

Наименование показателя	Источник 1	Источник 2	Источник 3
Источник информации	Обзор рынка инвестиций Москвы по итогам 1 полугодия 2018 г., информационный портал Arendator.ru, <a href="https://www.arendator.ru/articles/160717-investicii_v_nedvizhimost_i_polugodie_2018_goda/">https://www.arendator.ru/articles/160717-investicii_v_nedvizhimost_i_polugodie_2018_goda/</a>	Информационный портал Ассоциации развития рынка недвижимости "Статриелт" по состоянию на 01.07.2018 г., <a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a>	Обзор рынка инвестиций по итогам 1 полугодия 2018 г., международная консалтинговая компания Colliers International, <a href="http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU">http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU</a>
Размер поправки, %	9,0	8,0	9,0
8,7			

Таблица 32. Расчет процента недозагрузки:

Наименование показателя	Источник 1	Источник 2	Источник 3
Источник информации	Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 2 квартала 2018 г., <a href="https://roomfi.ru/news/250219-obem-novogo-predlozheniya-na-rynke-torgovoy-nedvizhimosti-moskvy-v-i-polugodii-2018-goda-vyros-v-4-5/">https://roomfi.ru/news/250219-obem-novogo-predlozheniya-na-rynke-torgovoy-nedvizhimosti-moskvy-v-i-polugodii-2018-goda-vyros-v-4-5/</a>	Обзор рынка торговой недвижимости по итогам 1 полугодия 2018 г., международная консалтинговая компания Colliers International, <a href="http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/h1_2018_moscow_retail_rus.pdf?la=ru-RU">http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/h1_2018_moscow_retail_rus.pdf?la=ru-RU</a>	Обзор рынка торговой недвижимости по итогам 1 полугодия 2018 г., Консалтинговая компания Knight Frank, <a href="https://content.knightfrank.com/research/1177/documents/ru/rynok-torgovykh-pomeshcheniy-moskva-i-polugodie-2018-g-5754.pdf">https://content.knightfrank.com/research/1177/documents/ru/rynok-torgovykh-pomeshcheniy-moskva-i-polugodie-2018-g-5754.pdf</a>
Размер поправки, %	7,7	7,5	7,4
7,5			

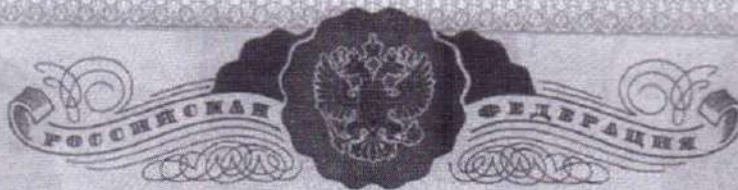


## Приложение №2. Фотографии объекта оценки





## Приложение №3. Документы на объект оценки



ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

11 ОКТ 2012

Документы-основания: • Постановление от 25.04.2000 № 325 Правительство Москвы  
Контракт на право оперативного управления № 0-401 от 21.04.2004г. совместно с  
дополнительными соглашениями от 21.04.2004г.

Субъект (субъекты) права: Государственное бюджетное учреждение культуры города  
Москвы "Московский академический театр сатиры", ИНН: 7710002492, ОГРН:  
1037739001255, дата гос.регистрации: 16.05.2001, наименование регистрирующего органа:  
Московская регистрационная палата, КПП: 771001001; адрес (место нахождения): Россия,  
г.Москва, пл.Триумфальная, д.2

Вид права: Оперативное управление

Объект права: нежилое помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 8 121,5 кв.м,  
номера на поэтажном плане: антресоль 1 - комнаты Б, Е, Ж, З; антресоль 2 - комната Б;  
помещение I - комната 1; подвал - комнаты А, Г, г, ж; помещение I - комнаты с 1 по 15, 15а, с  
16 по 25; помещение II - комнаты 1, 2, 2а, 2б, с 3 по 9, 9а, с 10 по 27, 27а, 28, 29, 29а, с 30 по 57;  
этаж подв.под подв., помещение I - комнаты 1, 2; этаж 1 - комнаты А, В, Г, Д, Е, Ж, И;  
помещение I - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 9, 9а, с 10 по 35, 35а, 35б, 35в, с 36 по 55; помещение  
II - комнаты 1, 2; помещение 3 - комнаты с 2 по 6; этаж 2 - комнаты А, Б, в, В, Г, Д, Е;  
помещение I - комнаты с 1 по 18, с 20 по 30, 30а, с 31 по 45; помещение II - комнаты с 1 по 9;  
помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; этаж 3 - комнаты А, Б, В, Г, Д, Е;  
помещение I - комнаты с 1 по 31, 31а, с 32 по 46, 46а, 46б, 46в, 47, 47а, с 48 по 55; помещение  
II - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, с 3 по 5, 5а, с 6 по 11, 11а, 12, 13, 13а, с 14 по 16; помещение III  
- комнаты 1, 2; этаж 4 - комнаты А, Б, В, Г, Д; помещение I - комнаты с 1 по 6, 6а, 6б, 6в, с 7 по  
22, 22а, с 23 по 26, 26а, с 27 по 34; помещение II - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 14; помещение III  
- комнаты с 1 по 4; помещение IV - комнаты 1, 2; помещение V - комната 1; помещение VI -  
комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пл.Триумфальная, д.2, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/222/2005-041

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
августа 2005 года сделана запись регистрации № 77-77-01/001/2005-533

Регистратор

Бородин Д. А.

м.п.

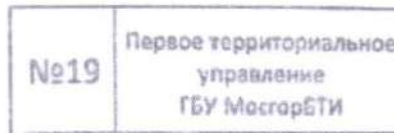
(подпись)

77-АО 387774

РФ



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Первое территориальное управление



№ квартала	234
№ дела	3
UNOM	2116700
Реестровый №	02116700

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

### Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Центральный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Тверской		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Триумфальная площадь		
дом	2	корпус	- строение 1
Иное описание местоположения			
Наименование	театр		
Кадастровый номер	77:01:0001075:1039		
Назначение	нежилое		
Функциональное назначение			
Количество проживающих в жилых помещениях	-		

### Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 1011239 Дата регистрации 24.06.2005 г.

Дата последнего обследования строения: **06.12.2017 г.**

Дата печати паспорта: 27.12.2017 г.









**А. Распределение общей площади жилых помещений**

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

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

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

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

**Распределение уборочной площади здания**

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		4420,0
Другие помещения		

**Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования**

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



**Б. Распределение общей площади нежилых помещений****Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади**

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Основная площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3	4
Складские		589,3	580,2
Учрежденческие	2	46,7	46,1
Театры и зрелищные заведения	26	7525,9	3671,4
<b>Итого по нежилым помещениям</b>	<b>28</b>	<b>8161,9</b>	<b>4297,7</b>
<b>Итого по типам жилого в нежилых помещениях</b>			
<b>Всего нежилой площади</b>	<b>28</b>	<b>8161,9</b>	<b>4297,7</b>
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала	4	1565,2	319,7
в т.ч. подземных этажей			

**Площадь, не входящая в общую площадь здания**

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



## II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Кол-во шт.	Общедомовой счётчик, шт.	Кол-во индивидуальных счётчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	8161,9				
Канализация	централизованная	8161,9				
Отопление	центральное от ТЭЦ	8161,9				
Горячее водоснабжение	централизованное	8161,9				
Ванны (тип водоснабжения)		8161,9		2		
Души	нет					
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка					
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	пассажирский			1		
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						



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

Наименование литер по плану	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м <sup>2</sup>	Вкл. в застр.	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>	Площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основная часть			951,6	v	17,42	16577	
А	основное		$(20.60 \times 20.60) \times 3.14$	1332,5	v	13,86	18468	
Б	основное		$(15.30 \times 15.30) \times 3.14$	735,0	v	7,46	5483	
В	основное			441,3	v	12,3	5428	
Г	пристройка		$((3.00 + 5.50) / 2) \times 5.00$	21,3	v	4	85	
Д	лестничная клетка		$((1.10 + 2.25) / 2) \times 1.25 + (1.30 \times 2.25)$	5,0	v	12,3	62	
Е	основное			49,5	v	12,3	609	
а	подвал			951,6		3,2	3045	
б	подвал			1332,5		3,25	4331	
в	подвал			441,3		3,1	1368	
г	подвал под двором			74,8		2,71	203	
б1	под подвалом			204,0		3,1	632	
д	сход в подвал		$1.07 \times 1.96$	2,1	v	0	0	
-	Пристройка		$5.10 \times 3.26$	16,6	v	5,1	85	
частей: 14	Всего:						56376	

Площадь застройки: 3554,9 м<sup>2</sup>Площадь съёмки: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>



## IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер

Наименование части театр

Группа капитальности 1 Этажность 4п2 Сборник 34 Таблица 4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Процент износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	Фундаменты	бутовый ленточный		5		5.0	30	1,5
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		14		14.0	25	3,5
	Перегородки	бетонные, гипсобетонные						
3	Перекрытия чердачные	железобетонные		13		13.0	30	3,9
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные						
	Перекрытия подвальные	железобетонные						
4	Крыша конструкция	железобетонная стропильная		6		6.0	35	2,1
	Кровля	стальная						
5	Полы	дощатые, паркет, метлахская плитка		7		7.0	30	2,1
	Проемы оконные	двойные						
6	Проемы оконные	двойные		8		8.0	25	2
	Проемы дверные	филенчатые						
7	наружная отделка	оштукатурка цементно-известковыми растворами		12		12.0	30	3,6
	Архитектурное оформление	простое архитектурное оформление						
	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска						
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ		31		31.0	30	9,3
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Вентиляция							
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты	пассажирский						
	Электроплиты							
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка							
9	Прочие работы	прочие работы		4		4.0	35	1,4
				100		100		29.40

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7) 29.00



## V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Части или литер

Наименование части

Группа капитальности

Этажность

Сборник

Таблица

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

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



## VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

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

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



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

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м <sup>2</sup> (1 м <sup>3</sup> ) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м <sup>2</sup> (1 м <sup>3</sup> ) с поправкой, руб.	Объем части, м <sup>3</sup>	Площадь части, м <sup>2</sup>	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Кoeff. пересчета к ценам 1990 г.	Кoeff. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	-	Основное	34	4	415,00	м <sup>2</sup>	0,10															0,10	41,50	56376	2339604,00	29,00	1661118,84				
Кoeffициенты:					1,01			1,24			1,58																				
Всего					Восстановительная стоимость строения, руб.																	4 629 589,68									
					Действительная стоимость строения, руб.																	3 287 008,67									

Работу выполнил инженер

Проверил бригадир

Начальник Первого территориального управления

Руководитель группы  
по инвентаризации строений  
и сооружений 3-го  
отдела Первого ТУ  
И.Н. Запорожан



Журавлева Т.А.

Запорожан И. Н.

Куц А. В.

25.12.2017 г.

27.12.2017 г.

27.12.2017 г.





Пронумеровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 10 листов


Заместитель начальника  
Первого территориального  
управления  
Н.А. Даленова



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Первое территориальное управление

Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1  
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60

к заказу 74 34 302606 от 15.11.2017 г.



**ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

<b>№19</b>	Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ	стр. 1 ф.25
------------	--	----------------

Помещение № I Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
подвал 1	1	электрощитовая	117,5	117,5					театрал 06.12.2017 г.
	2	электрощитовая	37,3	37,3					театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			154,8	154,8					
Нежилые помещения всего			154,8	154,8					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			154,8	154,8					

Помещение № I Тип: Нежилое

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
подвал	1	коридор	11,7	11,7					театрал 06.12.2017 г.
	2	венткамера	2,2	2,2					театрал 06.12.2017 г.
	3	венткамера	0,8	0,8					театрал 06.12.2017 г.
	4	коридор	13,4	13,4					театрал 06.12.2017 г.
	5	служебное	5,4	5,4					театрал 06.12.2017 г.
	6	уборная	36,9	36,9					театрал 06.12.2017 г.
	7	коридор	20,1	20,1					театрал 06.12.2017 г.
	8	служебное	7,3	7,3					театрал 06.12.2017 г.
	9	коридор	20,1	20,1					театрал 06.12.2017 г.
	10	служебное	1,0	1,0					театрал 06.12.2017 г.
	11	венткамера	7,3	7,3					театрал 06.12.2017 г.
	12	коридор	1,7	1,7					театрал 06.12.2017 г.
	13	коридор	2,6	2,6					театрал 06.12.2017 г.
	14	коридор	36,0	36,0					театрал 06.12.2017 г.
	15	курильная	55,4	55,4					театрал 06.12.2017 г.



02 34 17 0019376



Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 2

15а	шкаф	0,4	0,4			театрал 06.12.2017 г.
16	лестница	10,4	10,4			театрал 06.12.2017 г.
17	служебное	19,8	19,8			театрал 06.12.2017 г.
18	служебное	25,0	25,0			театрал 06.12.2017 г.
19	служебное	8,3	8,3			театрал 06.12.2017 г.
20	бойлерная	20,9	20,9			театрал 06.12.2017 г.
21	служебное	11,0	11,0			театрал 06.12.2017 г.
22	служебное	3,0	3,0			театрал 06.12.2017 г.
23	коридор	6,0	6,0			театрал 06.12.2017 г.
24	коридор	8,1	8,1			театрал 06.12.2017 г.
25	служебное	33,4	33,4			театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению		368,2	368,2			
Нежилые помещения всего		368,2	368,2			
в т.ч. Театры и зрелищные заведения		368,2	368,2			

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	служебное	9,7		9,7			295	театрал 06.12.2017 г.	
	2	склад	40,3	40,3					складс. 06.12.2017 г.	
	2а	склад	11,6	11,6					складс. 06.12.2017 г.	
	2б	коридор	9,8		9,8				театрал 06.12.2017 г.	
	3	служебное	7,3		7,3				театрал 06.12.2017 г.	
	4	уборная	15,7		15,7				театрал 06.12.2017 г.	
	5	уборная	25,2		25,2				театрал 06.12.2017 г.	
	6	коридор	11,6		11,6				театрал 06.12.2017 г.	
	7	служебное	12,7		12,7				театрал 06.12.2017 г.	
	8	служебное	8,0		8,0				театрал 06.12.2017 г.	
	9	склад	31,3	31,3					складс. 06.12.2017 г.	
	9а	коридор	37,3		37,3				театрал 06.12.2017 г.	
	10	оркестр	18,4	18,4					театрал 06.12.2017 г.	
	11	коридор	15,3		15,3				театрал 06.12.2017 г.	
	12	коридор	3,0		3,0				театрал 06.12.2017 г.	
	13	оркестр	27,1	27,1					театрал 06.12.2017 г.	
	14	коридор	7,7		7,7				театрал 06.12.2017 г.	



Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 3

15	оркестр	36,8	36,8				театрал 06.12.2017 г.
16	помещение подсобное	192,5		192,5			театрал 06.12.2017 г.
17	осветительская	12,5	12,5				театрал 06.12.2017 г.
18	венткамера	8,4		8,4			театрал 06.12.2017 г.
19	коридор	8,6		8,6			театрал 06.12.2017 г.
20	служебное	1,2		1,2			театрал 06.12.2017 г.
21	помещение подсобное	24,4		24,4			театрал 06.12.2017 г.
22	коридор	26,2		26,2			театрал 06.12.2017 г.
23	коридор	24,4		24,4			театрал 06.12.2017 г.
24	венткамера	11,9		11,9			театрал 06.12.2017 г.
25	коридор	23,0		23,0			театрал 06.12.2017 г.
26	склад	14,3	14,3				складс 06.12.2017 г.
27	склад	14,4	14,4				складс 06.12.2017 г.
27а	склад	13,8	13,8				складс 06.12.2017 г.
28	склад	23,1	23,1				складс 06.12.2017 г.
29	склад	13,2	13,2				складс 06.12.2017 г.
29а	коридор	3,6		3,6			театрал 06.12.2017 г.
30	венткамера	15,2		15,2			театрал 06.12.2017 г.
31	венткамера	0,8		0,8			театрал 06.12.2017 г.
32	коридор	22,2		22,2			театрал 06.12.2017 г.
33	служебное	10,0		10,0			театрал 06.12.2017 г.
34	коридор	2,8		2,8			театрал 06.12.2017 г.
35	душевая	1,7		1,7			театрал 06.12.2017 г.
36	душевая	1,7		1,7			театрал 06.12.2017 г.
37	раздевалка	1,4		1,4			театрал 06.12.2017 г.
38	уборная	1,2		1,2			театрал 06.12.2017 г.
39	коридор	7,1		7,1			театрал 06.12.2017 г.
40	душевая	1,6		1,6			театрал 06.12.2017 г.
41	душевая	1,8		1,8			театрал 06.12.2017 г.
42	раздевалка	1,8		1,8			театрал 06.12.2017 г.
43	коридор	1,7		1,7			театрал 06.12.2017 г.
44	раздевалка	1,3		1,3			театрал 06.12.2017 г.
45	уборная	1,3		1,3			театрал 06.12.2017 г.
46	коридор	7,3		7,3			театрал 06.12.2017 г.
47	коридор	45,7		45,7			театрал 06.12.2017 г.



Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 4

48	коридор	3,8	3,8		театрал 06.12.2017 г.
49	насосная	21,8	21,8		театрал 06.12.2017 г.
50	венткамера	14,9	14,9		театрал 06.12.2017 г.
51	ванная	8,1	8,1		театрал 06.12.2017 г.
52	венткамера	8,7	8,7		театрал 06.12.2017 г.
53	коридор	13,1	13,1		театрал 06.12.2017 г.
54	коридор	7,4	7,4		театрал 06.12.2017 г.
55	склад	28,9	28,9		складс. 06.12.2017 г.
56	тамбур	2,5	2,5		театрал 06.12.2017 г.
57	склад	34,0	34,0		складс. 06.12.2017 г.
Итого по помещению		1014,1	319,7	694,4	
нежилые помещения всего		1014,1	319,7	694,4	
в т.ч. Складские		224,9	224,9		
Театры и зрелищные заведения		789,2	94,8	694,4	

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	вестибюль	15,3		15,3			303	театрал 06.12.2017 г.	
	2	кабинет	10,2	10,2					театрал 06.12.2017 г.	
	3	фойе	66,0	66,0					театрал 06.12.2017 г.	
	3а	шкаф	0,5	0,5					театрал 06.12.2017 г.	
	4	касса	4,5	4,5					театрал 06.12.2017 г.	
	5	кабинет административный	9,9	9,9					театрал 06.12.2017 г.	
	6	коридор	1,5		1,5				театрал 06.12.2017 г.	
	7	фойе	199,3	199,3					театрал 06.12.2017 г.	
	8	фойе	299,9	299,9					театрал 06.12.2017 г.	
	9	гардеробная	29,4		29,4				театрал 06.12.2017 г.	
	9а	шкаф	0,3		0,3				театрал 06.12.2017 г.	
	10	гардеробная	68,3		68,3				театрал 06.12.2017 г.	
	11	гардеробная	17,3		17,3				театрал 06.12.2017 г.	
	12	шкаф	1,7		1,7				театрал 06.12.2017 г.	
	13	коридор	7,8		7,8				театрал 06.12.2017 г.	
	14	коридор	10,0		10,0				театрал 06.12.2017 г.	
	15	помещение техническое	68,0		68,0				театрал 06.12.2017 г.	



Адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 5

16	служебное	4,8	4,8		театрал 06.12.2017 г.
17	служебное	15,0	15,0		театрал 06.12.2017 г.
18	кладовая	7,7	7,7		театрал 06.12.2017 г.
19	прочее	27,8	27,8		театрал 06.12.2017 г.
20	коридор	6,4	6,4		театрал 06.12.2017 г.
21	прочее	14,1	14,1		театрал 06.12.2017 г.
22	прочее	9,3	9,3		театрал 06.12.2017 г.
23	коридор	3,8	3,8		театрал 06.12.2017 г.
24	прочее	19,8	19,8		театрал 06.12.2017 г.
25	прочее	279,6	279,6		театрал 06.12.2017 г.
26	тамбур	3,0	3,0		театрал 06.12.2017 г.
27	тамбур	4,1	4,1		театрал 06.12.2017 г.
28	уборная	1,3	1,3		театрал 06.12.2017 г.
29	умывальная	1,5	1,5		театрал 06.12.2017 г.
30	шкаф	1,2	1,2		театрал 06.12.2017 г.
31	тамбур	1,7	1,7		театрал 06.12.2017 г.
32	вестибюль	50,2	50,2		театрал 06.12.2017 г.
33	склад	99,0	99,0		складс. 06.12.2017 г.
34	помещение подсобное	17,3	17,3		театрал 06.12.2017 г.
35	коридор	20,2	20,2		театрал 06.12.2017 г.
35а	шкаф	0,4	0,4		театрал 06.12.2017 г.
35б	шкаф	0,6	0,6		театрал 06.12.2017 г.
35в	шкаф	0,3	0,3		театрал 06.12.2017 г.
36	прочее	17,7	17,7		складс. 06.12.2017 г.
37	прочее	20,1	20,1		театрал 06.12.2017 г.
38	коридор	22,4	22,4		театрал 06.12.2017 г.
39	помещение пожархраны	30,6	30,6		театрал 06.12.2017 г.
40	коридор	22,4	22,4		театрал 06.12.2017 г.
41	коридор	58,6	58,6		театрал 06.12.2017 г.
42	коридор	46,9	46,9		театрал 06.12.2017 г.
43	коридор	14,3	14,3		театрал 06.12.2017 г.
44	мастерская	39,6	39,6		театрал 06.12.2017 г.
45	лестница	14,6	14,6		театрал 06.12.2017 г.
46	коридор	2,6	2,6		театрал 06.12.2017 г.
47	коридор	14,3	14,3		театрал 06.12.2017 г.



Адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 6

48	подъемник	8,4		8,4				театрал 06.12.2017 г.
49	склад	102,0	102,0					складс. 06.12.2017 г.
50	коридор	9,3		9,3				театрал 06.12.2017 г.
51	тамбур	2,4		2,4				театрал 06.12.2017 г.
52	трансформаторная	33,9		33,9				театрал 06.12.2017 г.
53	трансформаторная	33,9		33,9				театрал. 06.12.2017 г.
54	витрина	1,2	1,2					театрал 06.12.2017 г.
55	витрина	7,6	7,6					театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению		1901,8	1199,0	702,8				
Числовые помещения всего		1901,8	1199,0	702,8				
в т.ч. Складские		218,7	218,7					
Театры и зрелищные заведения		1683,1	980,3	702,8				

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	помещение подсобное	15,4		15,4			303	театрал 06.12.2017 г.	
	2	коридор	8,2		8,2				театрал 06.12.2017 г.	
Итого по помещению			23,6		23,6					
Числовые помещения всего			23,6		23,6					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			23,6		23,6					

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 02.02.2009 г. № 265-р

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	приемная	11,6		11,6			255	учрежд. 06.12.2017 г.	
	1а	тамбур	0,6		0,6				учрежд. 06.12.2017 г.	
	2	зал операционный	6,5		6,5				складс. 06.12.2017 г.	
	3	касса	5,6		5,6				складс. 06.12.2017 г.	
	4	уборная	1,8		1,8				складс. 06.12.2017 г.	
	5	помещение подсобное	0,9		0,9				складс. 06.12.2017 г.	
	6	помещение подсобное	0,8		0,8				складс. 06.12.2017 г.	
Итого по помещению			27,8	18,1	9,7					
Числовые помещения всего			27,8	18,1	9,7					



Адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 7

в т.ч. Складские	15,6	6,5	9,1				
Учрежденческие	12,2	11,6	0,6				

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 02.02.2009 г. № 265-р

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
этаж. 1	1	кабинет	34,5	34,5				230	учрежд. 06.12.2017 г.	
Итого по помещению			34,5	34,5						
нежилые помещения всего			34,5	34,5						
в т.ч. Учрежденческие			34,5	34,5						

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	1	комната отдыха	54,7	54,7				432	театрал 06.12.2017 г.	
	2	кабинет	26,0	26,0				432	театрал 06.12.2017 г.	
	3	уборная артистическая	9,9	9,9				432	театрал 06.12.2017 г.	
	4	уборная артистическая	9,6	9,6				432	театрал 06.12.2017 г.	
	5	уборная артистическая	9,8	9,8				432	театрал 06.12.2017 г.	
	6	уборная артистическая	9,8	9,8				432	театрал 06.12.2017 г.	
	7	уборная артистическая	9,7	9,7				420	театрал 06.12.2017 г.	
	8	уборная артистическая	9,5	9,5				432	театрал 06.12.2017 г.	
	9	уборная артистическая	9,7	9,7				432	театрал 06.12.2017 г.	
	10	уборная артистическая	9,6	9,6				432	театрал 06.12.2017 г.	
	11	уборная артистическая	9,6	9,6				432	театрал 06.12.2017 г.	
	12	уборная артистическая	9,6	9,6				432	театрал 06.12.2017 г.	
	13	уборная артистическая	5,9	5,9				432	театрал 06.12.2017 г.	
	14	уборная	1,6		1,6			432	театрал 06.12.2017 г.	
	15	умывальная	3,4		3,4			432	театрал 06.12.2017 г.	
	16	примерочная	23,5	23,5				432	театрал 06.12.2017 г.	
	17	цех	30,0	30,0				432	театрал 06.12.2017 г.	
	18	репетиционная	117,9	117,9				432	театрал 06.12.2017 г.	
	20	кладовая	2,5		2,5			432	театрал 06.12.2017 г.	
	21	склад	18,4	18,4				432	складс. 06.12.2017 г.	



Адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 8

22	коридор	14,4	14,4	432	театрал 06.12.2017 г.
23	коридор	10,1	10,1	432	театрал 06.12.2017 г.
24	коридор	2,6	2,6	432	театрал 06.12.2017 г.
25	коридор	14,5	14,5	432	театрал 06.12.2017 г.
26	кладовая	0,7	0,7	432	театрал 06.12.2017 г.
27	кладовая	1,1	1,1	432	театрал 06.12.2017 г.
28	коридор	39,3	39,3	432	театрал 06.12.2017 г.
29	коридор	4,8	4,8	432	театрал 06.12.2017 г.
30	коридор	20,6	20,6	432	театрал 06.12.2017 г.
30а	шкаф	0,2	0,2	432	театрал 06.12.2017 г.
31	уборная	5,6	5,6	432	театрал 06.12.2017 г.
32	коридор	6,6	6,6	432	театрал 06.12.2017 г.
33	душевая	2,8	2,8	432	театрал 06.12.2017 г.
34	душевая	2,7	2,7	432	театрал 06.12.2017 г.
35	душевая	3,2	3,2	432	театрал 06.12.2017 г.
36	душевая	3,2	3,2	432	театрал 06.12.2017 г.
37	уборная	6,7	6,7	432	театрал 06.12.2017 г.
38	умывальная	6,5	6,5	432	театрал 06.12.2017 г.
39	коридор	44,2	44,2	432	театрал 06.12.2017 г.
40	склад	22,1	22,1	432	складс. 06.12.2017 г.
41	коридор	13,0	13,0	432	театрал 06.12.2017 г.
42	шкаф	0,4	0,4	432	театрал 06.12.2017 г.
43	шкаф	0,7	0,7	432	театрал 06.12.2017 г.
44	гардеробная	10,9	10,9	432	театрал 06.12.2017 г.
45	зал зрительный	642,6	642,6	432	театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению		1260,2	1037,9	222,3	
Нежилые помещения всего		1260,2	1037,9	222,3	
в т.ч. Складские		40,5	40,5		
Театры и зрелищные заведения		1219,7	997,4	222,3	

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	1	служебное	3,6		3,6			420	театрал 06.12.2017 г.	
	2	осветительская	20,8	20,8					театрал 06.12.2017 г.	



Адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 9

3	осветительская	11,7	11,7				театрал 06.12.2017 г.
4	кладовая	3,3		3,3			театрал 06.12.2017 г.
5	служебное	10,8		10,8			театрал 06.12.2017 г.
6	буфет	236,7	236,7				театрал 06.12.2017 г.
7	мочная	10,0		10,0			театрал 06.12.2017 г.
8	помещение подсобное	16,4		16,4			театрал 06.12.2017 г.
9	коридор	11,1		11,1			театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению		324,4	269,2	55,2			
Нежилые помещения всего		324,4	269,2	55,2			
в т.ч. Театры и зрелищные заведения		324,4	269,2	55,2			

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
2	1	кладовая	3,7		3,7			330	театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			3,7		3,7				
Нежилые помещения всего			3,7		3,7				
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			3,7		3,7				

Помещение № IV Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
2	1	электроцитовая	15,9		15,9			240	театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			15,9		15,9				
Нежилые помещения всего			15,9		15,9				
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			15,9		15,9				

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
этаж 2	1	телефон	21,4	21,4				241	театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			21,4	21,4					
Нежилые помещения всего			21,4	21,4					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			21,4	21,4					



Адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 10

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
3	1	буфет	55,7	55,7				375	театрал 06.12.2017 г.	
	2	гардеробная	13,1		13,1				театрал 06.12.2017 г.	
	3	коридор	13,3		13,3				театрал 06.12.2017 г.	
	4	кладовая	1,3		1,3				театрал 06.12.2017 г.	
	5	костюмерная	23,9	23,9					театрал 06.12.2017 г.	
	6	уборная	6,4		6,4				театрал 06.12.2017 г.	
	7	умывальная	6,6		6,6				театрал 06.12.2017 г.	
	8	душевая	2,8		2,8				театрал 06.12.2017 г.	
	9	душевая	2,9		2,9				театрал 06.12.2017 г.	
	10	душевая	2,6		2,6				театрал 06.12.2017 г.	
	11	душевая	2,7		2,7				театрал 06.12.2017 г.	
	12	уборная	6,4		6,4				театрал 06.12.2017 г.	
	13	умывальная	6,5		6,5				театрал 06.12.2017 г.	
	14	коридор	22,9		22,9				театрал 06.12.2017 г.	
	15	коридор	7,0		7,0				театрал 06.12.2017 г.	
	16	коридор	25,3		25,3				театрал 06.12.2017 г.	
	17	коридор	18,5		18,5				театрал 06.12.2017 г.	
	18	коридор	6,5		6,5				театрал 06.12.2017 г.	
	19	склад	43,6	43,6					складс. 06.12.2017 г.	
	20	кладовая	10,1		10,1				театрал 06.12.2017 г.	
	21	кладовая	7,5		7,5				театрал 06.12.2017 г.	
	22	служебное	21,0		21,0				театрал 06.12.2017 г.	
	23	коридор	14,9		14,9				театрал 06.12.2017 г.	
	24	коридор	9,3		9,3				театрал 06.12.2017 г.	
	25	репетиционная	147,0	147,0					театрал 06.12.2017 г.	
	26	репетиционная	52,8	52,8					театрал 06.12.2017 г.	
	27	умывальная	3,2		3,2				театрал 06.12.2017 г.	
	28	уборная	1,6		1,6				театрал 06.12.2017 г.	
	29	уборная артистическая	5,9	5,9					театрал 06.12.2017 г.	
	30	уборная артистическая	9,2	9,2					театрал 06.12.2017 г.	
	31	коридор	67,0		67,0				театрал 06.12.2017 г.	



...ное описание местоположения):  
 Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 11

31а	шкаф	0,2		0,2			театрал 06.12.2017 г.
32	уборная артистическая	9,3	9,3				театрал 06.12.2017 г.
33	уборная артистическая	9,2	9,2				театрал 06.12.2017 г.
34	шкаф	0,9		0,9			театрал 06.12.2017 г.
35	шкаф	1,1		1,1			театрал 06.12.2017 г.
36	уборная артистическая	9,5	9,5				театрал 06.12.2017 г.
37	уборная артистическая	9,3	9,3				театрал 06.12.2017 г.
38	уборная артистическая	9,3	9,3				театрал 06.12.2017 г.
39	уборная артистическая	9,3	9,3				театрал 06.12.2017 г.
40	уборная артистическая	9,4	9,4				театрал 06.12.2017 г.
41	уборная артистическая	9,4	9,4				театрал 06.12.2017 г.
42	уборная артистическая	9,1	9,1				театрал 06.12.2017 г.
43	моечная	8,6		8,6			театрал 06.12.2017 г.
44	кухня	16,3		16,3			театрал 06.12.2017 г.
45	коридор	4,4		4,4			театрал 06.12.2017 г.
46	коридор	16,5		16,5			театрал 06.12.2017 г.
46а	шкаф	0,3		0,3			театрал 06.12.2017 г.
46б	шкаф	0,3		0,3			театрал 06.12.2017 г.
46в	шкаф	0,3		0,3			театрал 06.12.2017 г.
47	коридор	5,5		5,5			театрал 06.12.2017 г.
47а	шкаф	0,4		0,4			театрал 06.12.2017 г.
48	коридор	1,2		1,2			театрал 06.12.2017 г.
49	шкаф	1,3		1,3			театрал 06.12.2017 г.
50	коридор	8,9		8,9			театрал 06.12.2017 г.
51	прочее	59,5		59,5			театрал 06.12.2017 г.
52	лестница	6,5		6,5			театрал 06.12.2017 г.
53	коридор	33,7		33,7			театрал 06.12.2017 г.
54	балкон	73,5	73,5				театрал 06.12.2017 г.
55	помещение техническое	48,8		48,8			театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению		989,5	495,4	494,1			
технические помещения всего		989,5	495,4	494,1			
в т.ч. Складские		43,6	43,6				
Театры и зрелищные заведения		945,9	451,8	494,1			



...ное описание местоположения):

Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 12

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
	1	репетиционная	104,4	104,4				375	театрал 06.12.2017 г.	
	1а	репетиционная	14,8	14,8					театрал 06.12.2017 г.	
	1б	помещение подсобное	1,9		1,9				театрал 06.12.2017 г.	
	1в	коридор	1,9		1,9				театрал 06.12.2017 г.	
	2	кабинет	9,8	9,8					театрал 06.12.2017 г.	
	2а	кабинет	7,7	7,7					театрал 06.12.2017 г.	
	3	кабинет	21,6	21,6					театрал 06.12.2017 г.	
	4	коридор	22,5		22,5				театрал 06.12.2017 г.	
	5	помещение специальное	13,7		13,7				театрал 06.12.2017 г.	
	5а	помещение подсобное	5,3		5,3				театрал 06.12.2017 г.	
	6	коридор	1,6		1,6				театрал 06.12.2017 г.	
	7	уборная	1,3		1,3				театрал 06.12.2017 г.	
	8	осветительская	15,9	15,9					театрал 06.12.2017 г.	
	9	коридор	3,1		3,1				театрал 06.12.2017 г.	
	10	помещение подсобное	3,0		3,0				театрал 06.12.2017 г.	
	11	коридор	28,1		28,1				театрал 06.12.2017 г.	
	11а	шкаф	0,3		0,3				театрал 06.12.2017 г.	
	12	помещение для спецоборудования	2,7		2,7				театрал 06.12.2017 г.	
	13	коридор	5,8		5,8				театрал 06.12.2017 г.	
	13а	шкаф	0,2		0,2				театрал 06.12.2017 г.	
	14	коридор	1,4		1,4				театрал 06.12.2017 г.	
	15	осветительская	24,1	24,1					театрал 06.12.2017 г.	
	16	прочее	47,1	47,1					театрал 06.12.2017 г.	
Итого по помещению			338,2	245,4	92,8					
Нежилые помещения всего			338,2	245,4	92,8					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			338,2	245,4	92,8					

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		



Адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 13

3	1	венткамера	18,1		18,1			375	театрал 06.12.2017 г.
	2	уборная	3,5		3,5				театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			21,6		21,6				
нежилые помещения всего			21,6		21,6				
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			21,6		21,6				

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
4	1	служебное	15,6		15,6			375	театрал 06.12.2017 г.
	2	помещение техническое	9,3		9,3				театрал 06.12.2017 г.
	3	помещение техническое	25,1		25,1				театрал 06.12.2017 г.
	4	помещение техническое	12,2		12,2				театрал 06.12.2017 г.
	5	коридор	9,7		9,7				театрал 06.12.2017 г.
	6	коридор	25,3		25,3				театрал 06.12.2017 г.
	6а	шкаф	0,4		0,4				театрал 06.12.2017 г.
	6б	шкаф	0,4		0,4				театрал 06.12.2017 г.
	6в	шкаф встроенный	0,4		0,4				театрал 06.12.2017 г.
	7	коридор	13,2		13,2				театрал 06.12.2017 г.
	8	коридор	5,7		5,7				театрал 06.12.2017 г.
	9	кабинет	30,6	30,6					театрал 06.12.2017 г.
	10	секретарь	9,4	9,4					театрал 06.12.2017 г.
	11	помещение для сотрудников	19,4	19,4					театрал 06.12.2017 г.
	12	коридор	40,5		40,5				театрал 06.12.2017 г.
	13	кабинет	9,5	9,5					театрал 06.12.2017 г.
	14	кабинет	19,4	19,4					театрал 06.12.2017 г.
	15	кабинет	9,5	9,5					театрал 06.12.2017 г.
	16	кабинет	9,5	9,5					театрал 06.12.2017 г.
	17	кабинет	16,0	16,0					театрал 06.12.2017 г.
	18	касса	3,1	3,1					театрал 06.12.2017 г.
	19	кабинет	11,1	11,1					театрал 06.12.2017 г.
	20	кабинет	26,2	26,2					театрал 06.12.2017 г.
	21	кабинет	16,7	16,7					театрал 06.12.2017 г.
	22	коридор	25,4		25,4				театрал 06.12.2017 г.
	22а	балкон	12,2	12,2					театрал 06.12.2017 г.



Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 14

23	кладовая	1,2		1,2			театрал 06.12.2017 г.
24	кладовая	1,0		1,0			театрал 06.12.2017 г.
25	склад	46,0	46,0				складс 06.12.2017 г.
26	коридор	16,3		16,3			театрал 06.12.2017 г.
26а	шкаф	0,2		0,2			театрал 06.12.2017 г.
27	кладовая	6,9		6,9			театрал 06.12.2017 г.
28	коридор	21,8		21,8			театрал 06.12.2017 г.
29	коридор	7,0		7,0			театрал 06.12.2017 г.
30	умывальная	6,8		6,8			театрал 06.12.2017 г.
31	уборная	6,5		6,5			театрал 06.12.2017 г.
32	уборная	6,4		6,4			театрал 06.12.2017 г.
33	умывальная	6,9		6,9			театрал 06.12.2017 г.
34	кладовая	17,0		17,0			театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению		519,8	238,6	281,2			
Нежилые помещения всего		519,8	238,6	281,2			
в т.ч. Складские		46,0	46,0				
Театры и зрелищные заведения		473,8	192,6	281,2			

Помещение № II Тип: Нежилое

ф 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
4	1	коридор	3,3		3,3			375	театрал 06.12.2017 г.	
	2	сход вниз	7,6		7,6				театрал 06.12.2017 г.	
	3	прочее	346,1	346,1					театрал 06.12.2017 г.	
	3а	шкаф	0,9	0,9					театрал 06.12.2017 г.	
	4	репетиционная	41,4	41,4					театрал 06.12.2017 г.	
	5	кабинет	9,6	9,6					театрал 06.12.2017 г.	
	6	кабинет	9,1	9,1					театрал 06.12.2017 г.	
	7	кабинет	11,4	11,4					театрал 06.12.2017 г.	
	8	коридор	4,4		4,4				театрал 06.12.2017 г.	
	9	кладовая	8,4		8,4				театрал 06.12.2017 г.	
	10	коридор	13,2		13,2				театрал 06.12.2017 г.	
	11	коридор	2,2		2,2				театрал 06.12.2017 г.	
	12	лестница	6,7		6,7				театрал 06.12.2017 г.	
	13	переход	2,0		2,0				театрал 06.12.2017 г.	



Адрес (иное описание местоположения):

г. Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 15

14	служебное	76,6	76,6				театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению		542,9	418,5	124,4			
Нежилые помещения всего		542,9	418,5	124,4			
в т.ч. Театры и зрелищные заведения		542,9	418,5	124,4			

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
4	1	служебное	6,0		6,0			375	театрал 06.12.2017 г.	
	2	служебное	28,0		28,0				театрал 06.12.2017 г.	
	3	служебное	3,1		3,1				театрал 06.12.2017 г.	
	4	коридор	10,1		10,1				театрал 06.12.2017 г.	
Итого по помещению			47,2		47,2					
Нежилые помещения всего			47,2		47,2					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			47,2		47,2					

Помещение № IV Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
4	1	служебное	15,2		15,2			375	театрал 06.12.2017 г.	
	2	лестница	4,9		4,9				театрал 06.12.2017 г.	
Итого по помещению			20,1		20,1					
Нежилые помещения всего			20,1		20,1					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			20,1		20,1					

Помещение № V Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
4	1	служебное	29,5		29,5			375	театрал 06.12.2017 г.	
Итого по помещению			29,5		29,5					
Нежилые помещения всего			29,5		29,5					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			29,5		29,5					



Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 16

Помещение № VI Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
4	1	галерея	85,5		85,5			375	театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			85,5		85,5				
Нежилые помещения всего			85,5		85,5				
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			85,5		85,5				

Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
подвал	А	клетка лестничная	9,8		9,8			295	театрал 06.12.2017 г.
	Г	клетка лестничная	9,2		9,2				театрал 06.12.2017 г.
	г	кладовая	1,7		1,7				театрал 06.12.2017 г.
	ж	сход в подвал	7,4		7,4				театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			28,1		28,1				
Нежилые помещения всего			28,1		28,1				
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			28,1		28,1				

Тип: Нежилое

ф. 25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе			
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
1	А	клетка лестничная	9,8		9,8			303	театрал 06.12.2017 г.
	В	клетка лестничная	14,7		14,7				театрал 06.12.2017 г.
	Г	клетка лестничная	12,2		12,2				театрал 06.12.2017 г.
	Д	клетка лестничная	11,3		11,3				театрал 06.12.2017 г.
	Е	клетка лестничная	12,0		12,0				театрал 06.12.2017 г.
	Ж	клетка лестничная	16,2		16,2				театрал 06.12.2017 г.
	И	клетка лестничная	19,0		19,0				театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			95,2		95,2				
Нежилые помещения всего			95,2		95,2				
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			95,2		95,2				



Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 17

Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих	Дата обследования
антрес. 1	Б	клетка лестничная	14,3		14,3				230	театрал 06.12.2017 г.
	Е	клетка лестничная	10,1		10,1					театрал 06.12.2017 г.
	Ж	клетка лестничная	14,2		14,2					театрал 06.12.2017 г.
	З	клетка лестничная	7,2		7,2					театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			45,8		45,8					
Нежилые помещения всего			45,8		45,8					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			45,8		45,8					

Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих	Дата обследования
2	А	клетка лестничная	9,8		9,8				432	театрал 06.12.2017 г.
	Б	клетка лестничная	16,3		16,3					театрал 06.12.2017 г.
	В	клетка лестничная	15,0		15,0					театрал 06.12.2017 г.
	в	шкаф	0,1		0,1					театрал 06.12.2017 г.
	Г	клетка лестничная	11,7		11,7					театрал 06.12.2017 г.
	Д	клетка лестничная	14,8		14,8					театрал 06.12.2017 г.
	Е	клетка лестничная	16,6		16,6					театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			84,3		84,3					
Нежилые помещения всего			84,3		84,3					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			84,3		84,3					

Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих	Дата обследования
антрес. 2	Б	клетка лестничная	16,3		16,3				241	театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			16,3		16,3					
Нежилые помещения всего			16,3		16,3					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			16,3		16,3					



Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 18

Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
3	А	клетка лестничная	9,8		9,8				375	театрал 06.12.2017 г.
	Б	клетка лестничная	15,8		15,8					театрал 06.12.2017 г.
	В	клетка лестничная	13,5		13,5					театрал 06.12.2017 г.
	Г	клетка лестничная	11,7		11,7					театрал 06.12.2017 г.
	Д	клетка лестничная	14,9		14,9					театрал 06.12.2017 г.
	Е	клетка лестничная	14,0		14,0					театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			79,7		79,7					
Нежилые помещения всего			79,7		79,7					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			79,7		79,7					

Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
4	А	клетка лестничная	9,8		9,8				375	театрал 06.12.2017 г.
	Б	клетка лестничная	16,0		16,0					театрал 06.12.2017 г.
	В	клетка лестничная	13,5		13,5					театрал 06.12.2017 г.
	Г	клетка лестничная	11,7		11,7					театрал 06.12.2017 г.
	Д	клетка лестничная	16,8		16,8					театрал 06.12.2017 г.
Итого по помещению			67,8		67,8					
Нежилые помещения всего			67,8		67,8					
в т.ч. Театры и зрелищные заведения			67,8		67,8					

	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Примечание	
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов		прочих
Итого по зданию	8161,9	4297,7	3864,2				
Нежилые помещения всего	8161,9	4297,7	3864,2				
в т.ч. Склады	589,3	580,2	9,1				
Учреждения	46,7	46,1	0,6				



Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, Триумфальная площадь, дом 2, строение 1

стр. 19

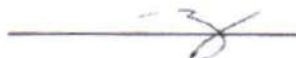
Театры и зрелищные заведения	7525,9	3671,4	3854,5				
------------------------------	--------	--------	--------	--	--	--	--

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 24.06.2005 г. № 1011239

Экспликация на 19 страницах

27.12.2017 г.

Исполнитель



Журавлева Т.А.



Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 19 листов

Генеральный директор  
по вопросам административного  
и хозяйственного назначения  
Бирюков Сергей Ту  
М.П. Бирюков С.Т.



### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

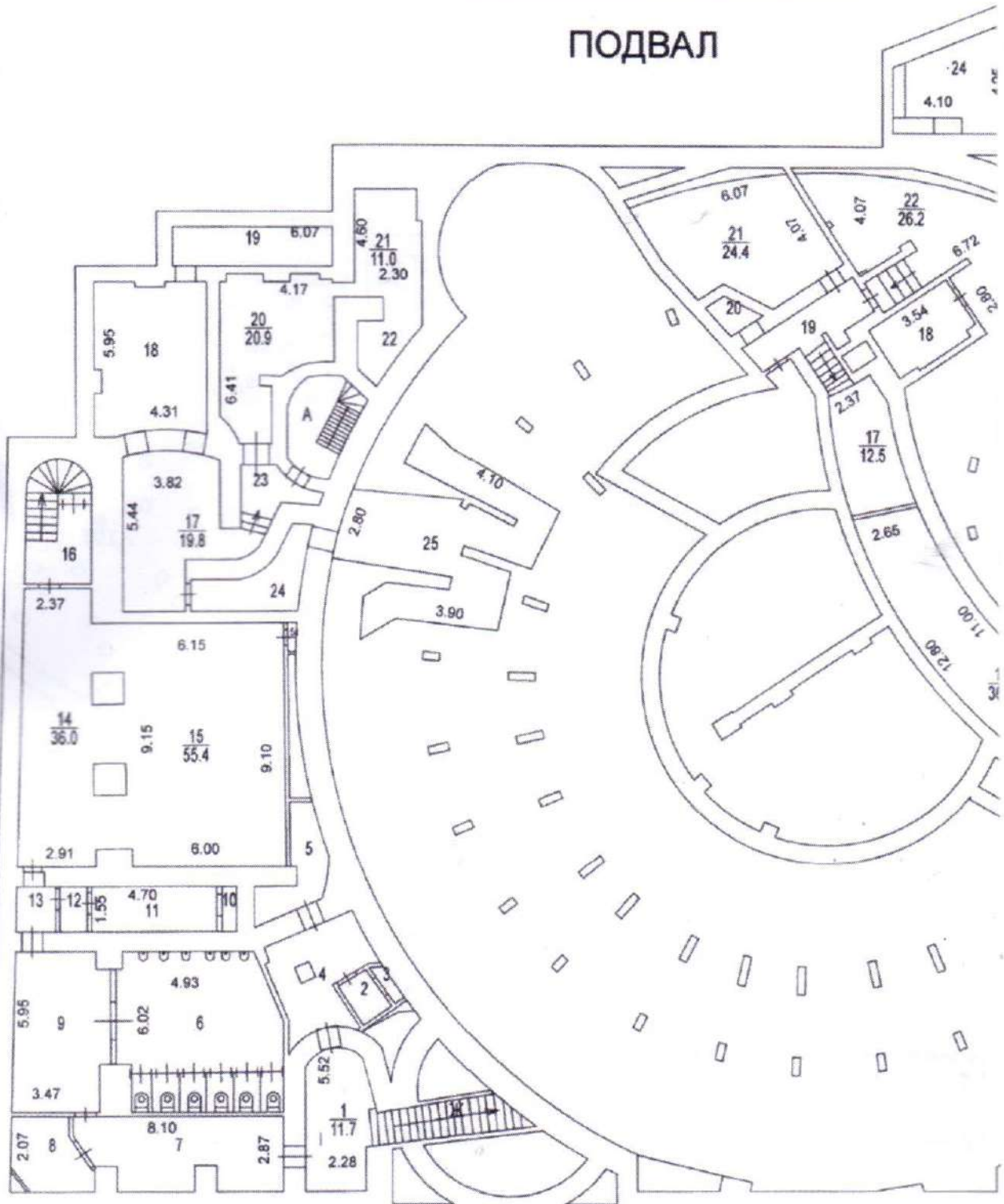
по адресу: Триумфальная пл.  
Солнцевское ул. 100000, Бр. 2, 1/2-1

домов (вл.) — дом 2  
этажи по этажности

корпус — строение (сооружение) 1  
этажи по этажности

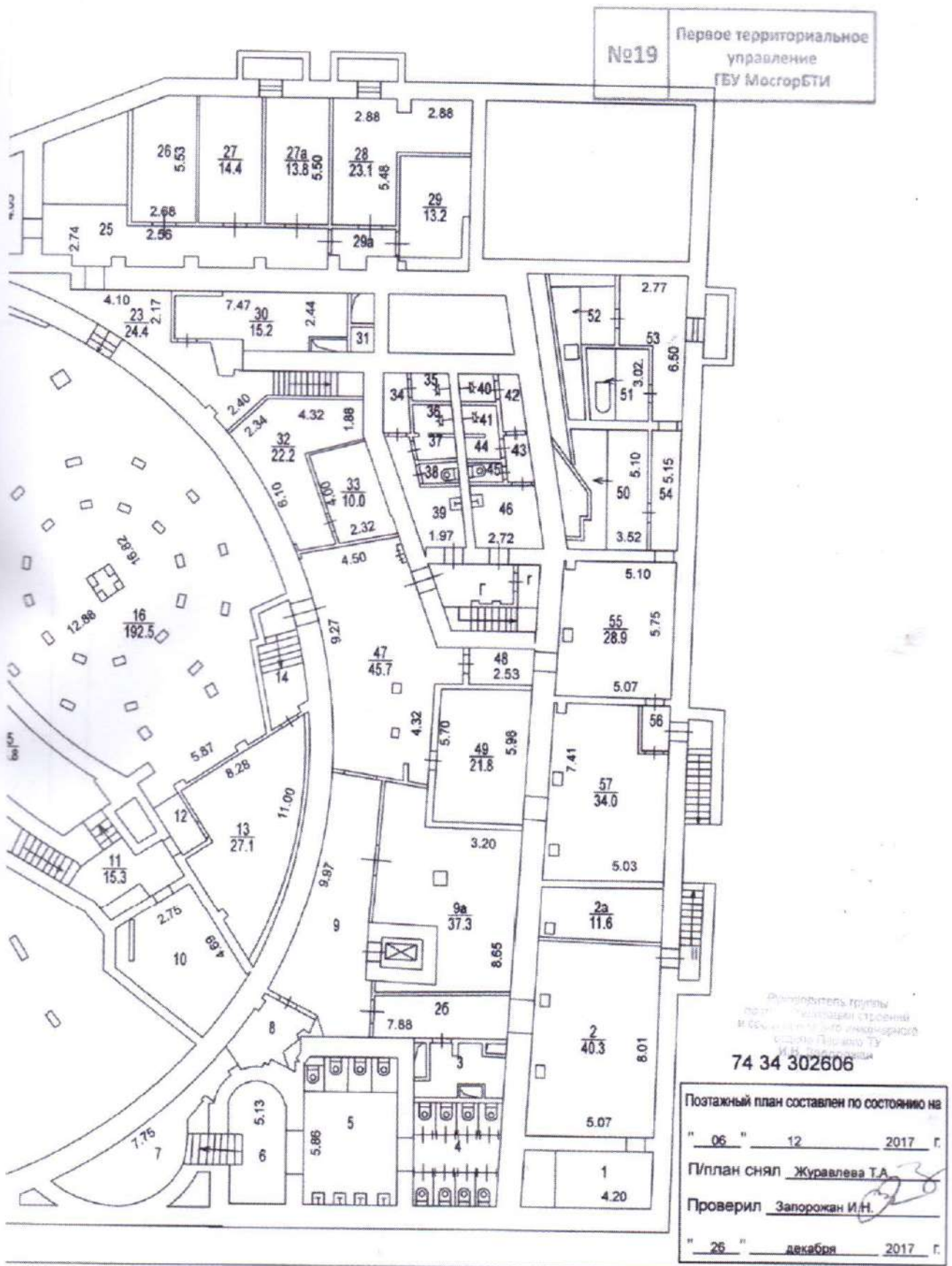
квартал № 234 Центральный АО г.Москвы

## ПОДВАЛ



Масштаб 1:200







### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

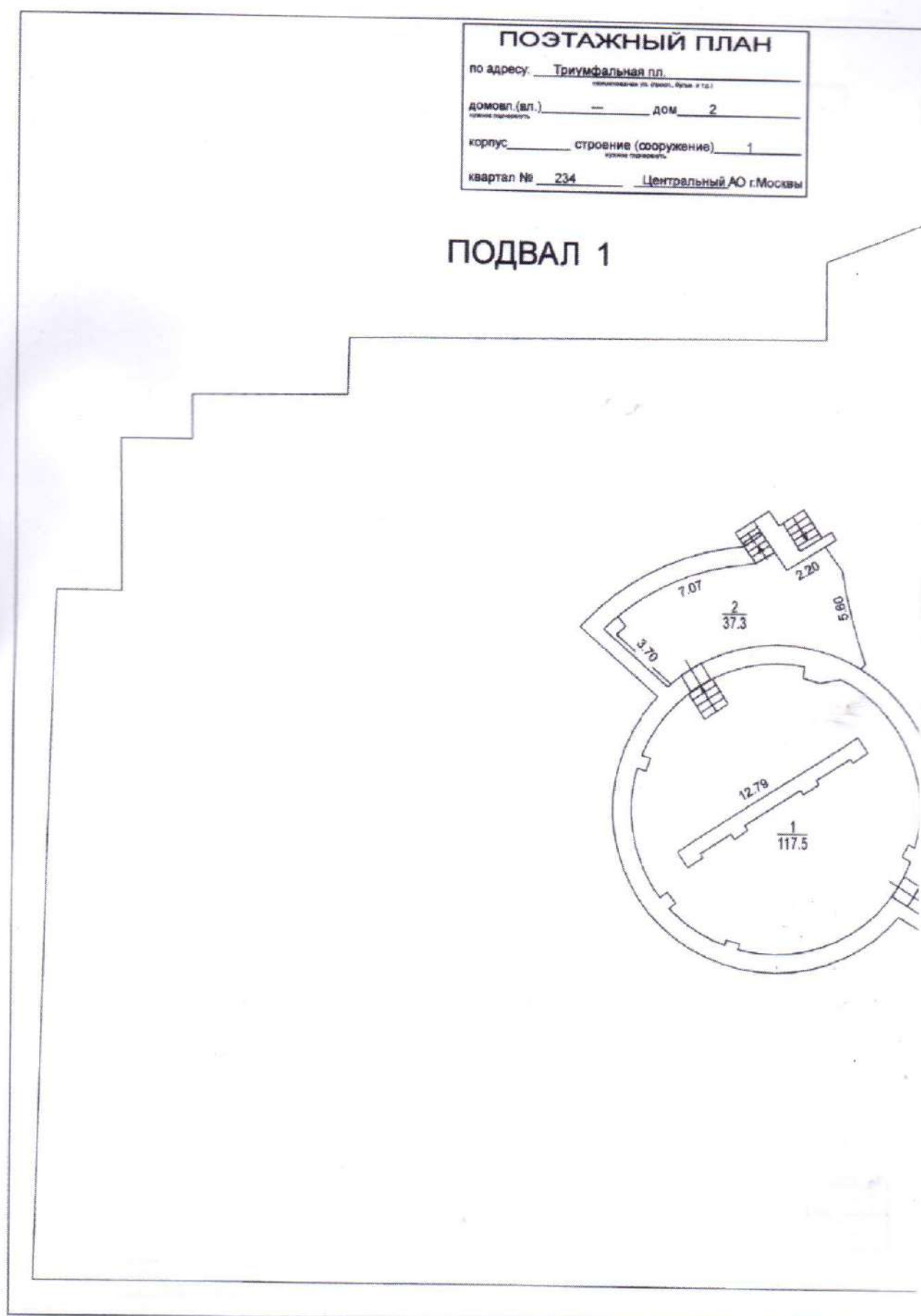
по адресу: Триумфальная пл.  
полностью или частично, б/н и т.д.

домовл. (вл.) — дом 2  
или инв. подраздел.

корпус — строения (оборужение) 1  
или инв. подраздел.

квартал № 234 Центральный АО г.Москвы

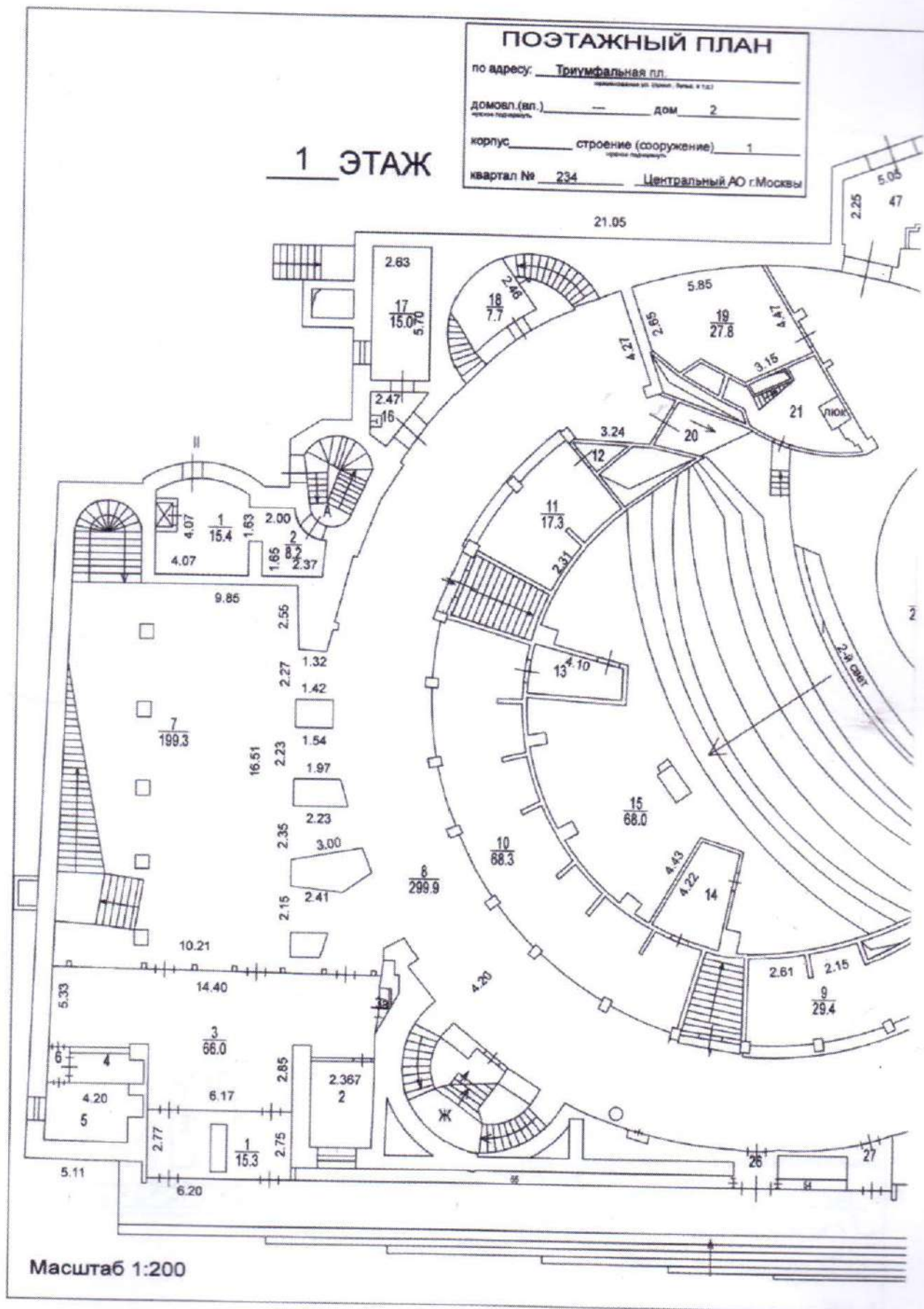
### ПОДВАЛ 1



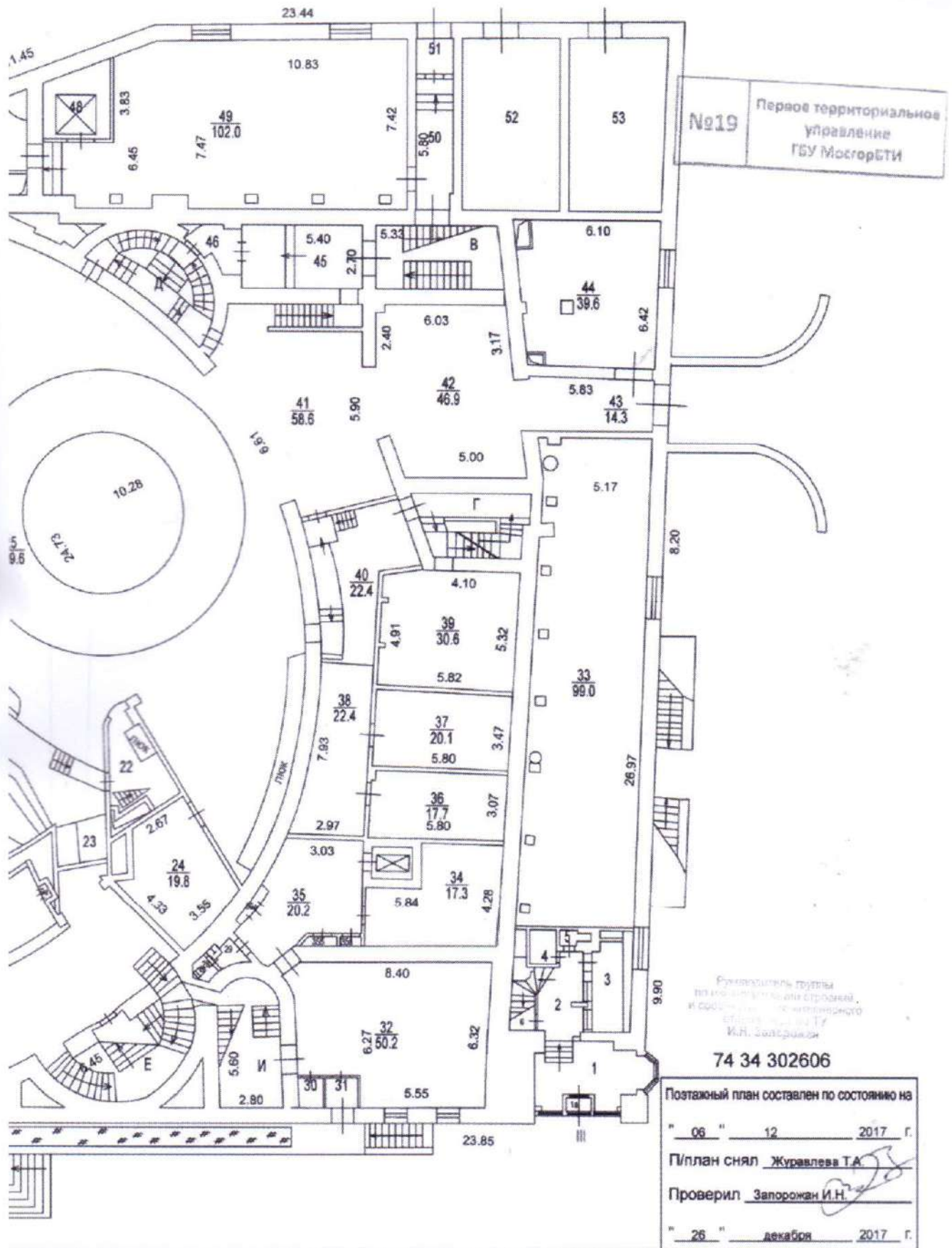














### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

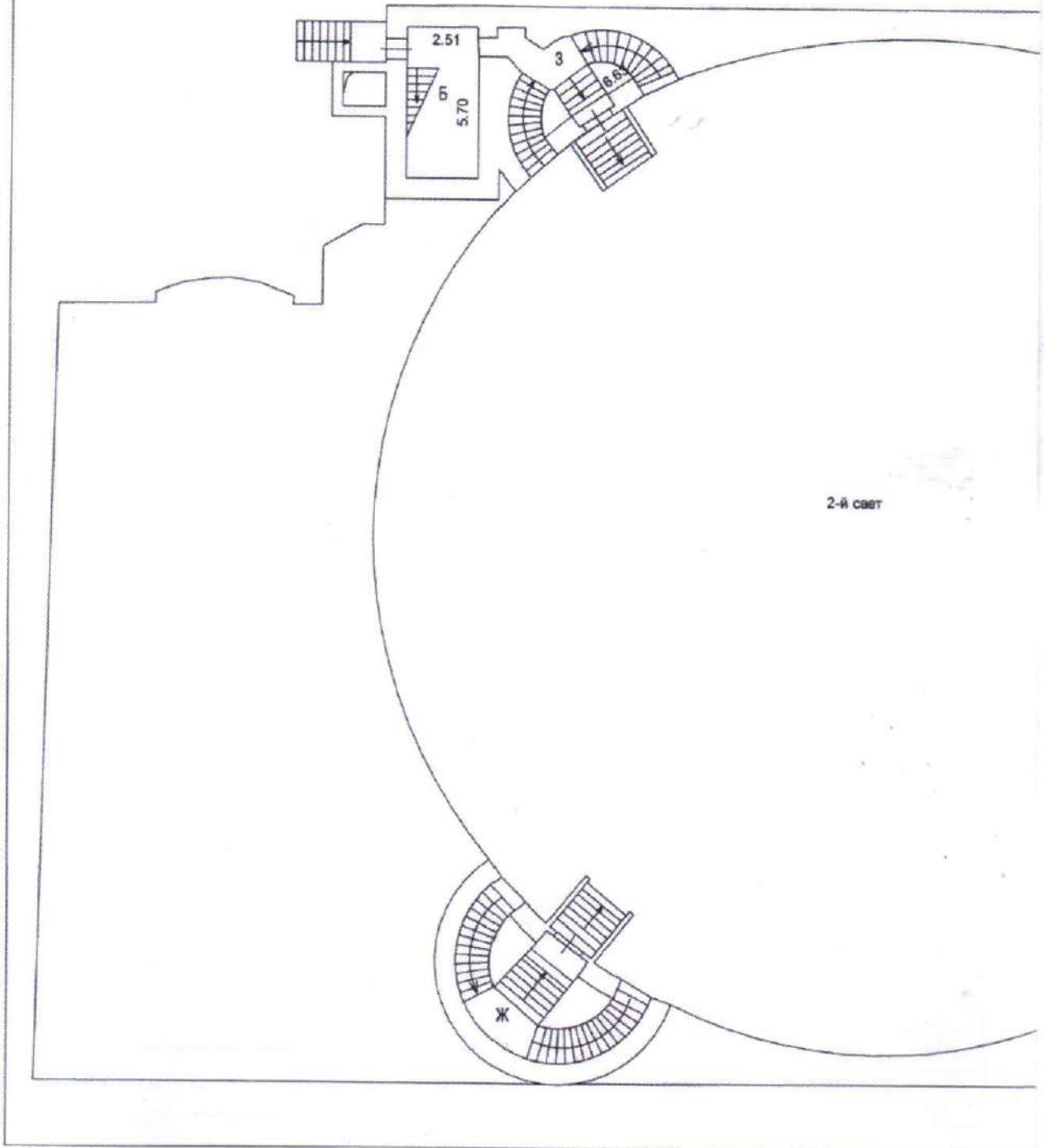
по адресу: Триумфальная пл.  
наименование ул. (проект. линия и т.д.)

домовл. (вл.) — дом 2  
улицы (направление)

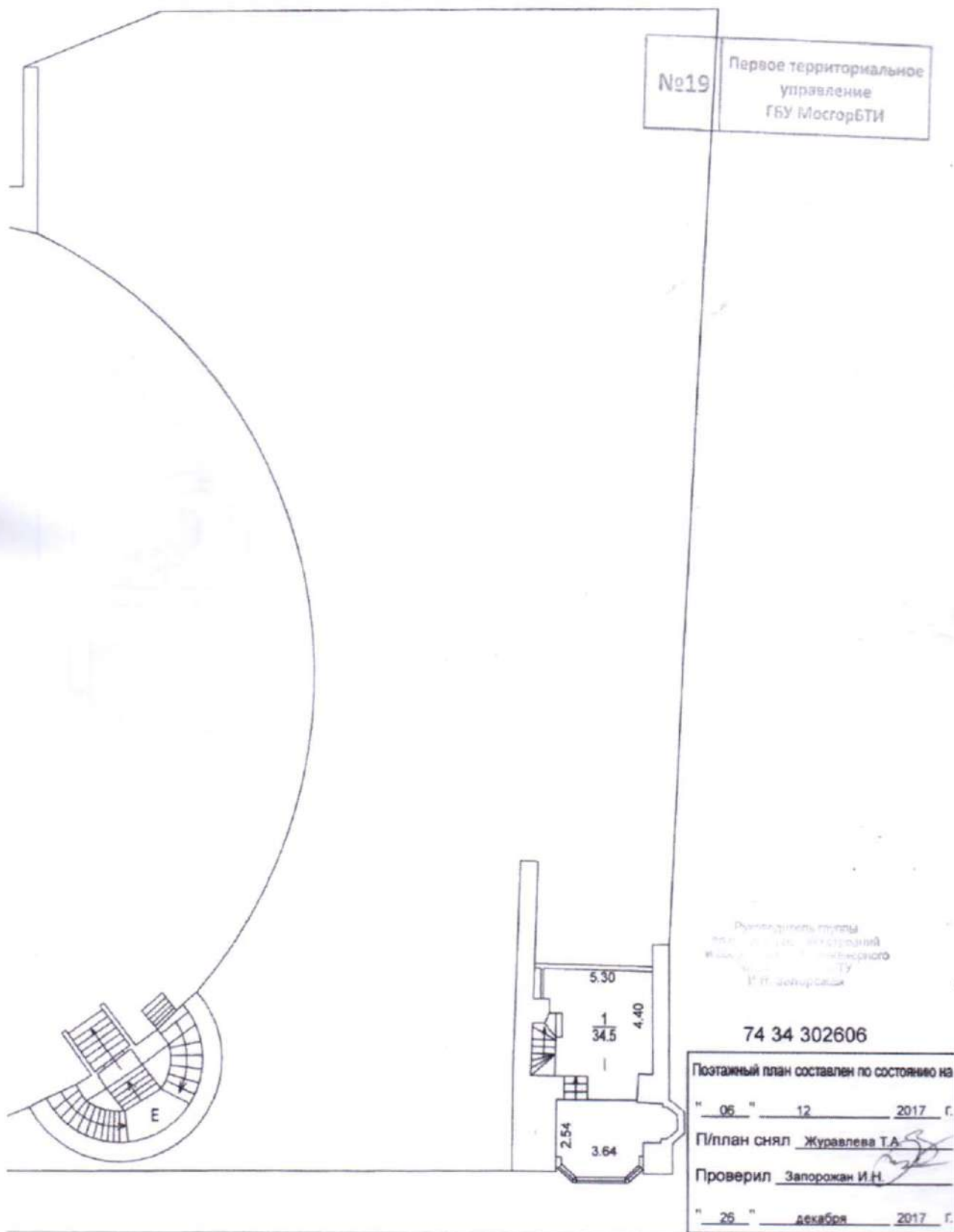
корпус — строение (сооружение) 1  
улицы (направление)

квартал № 234 Центральный АО г. Москвы

### АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА











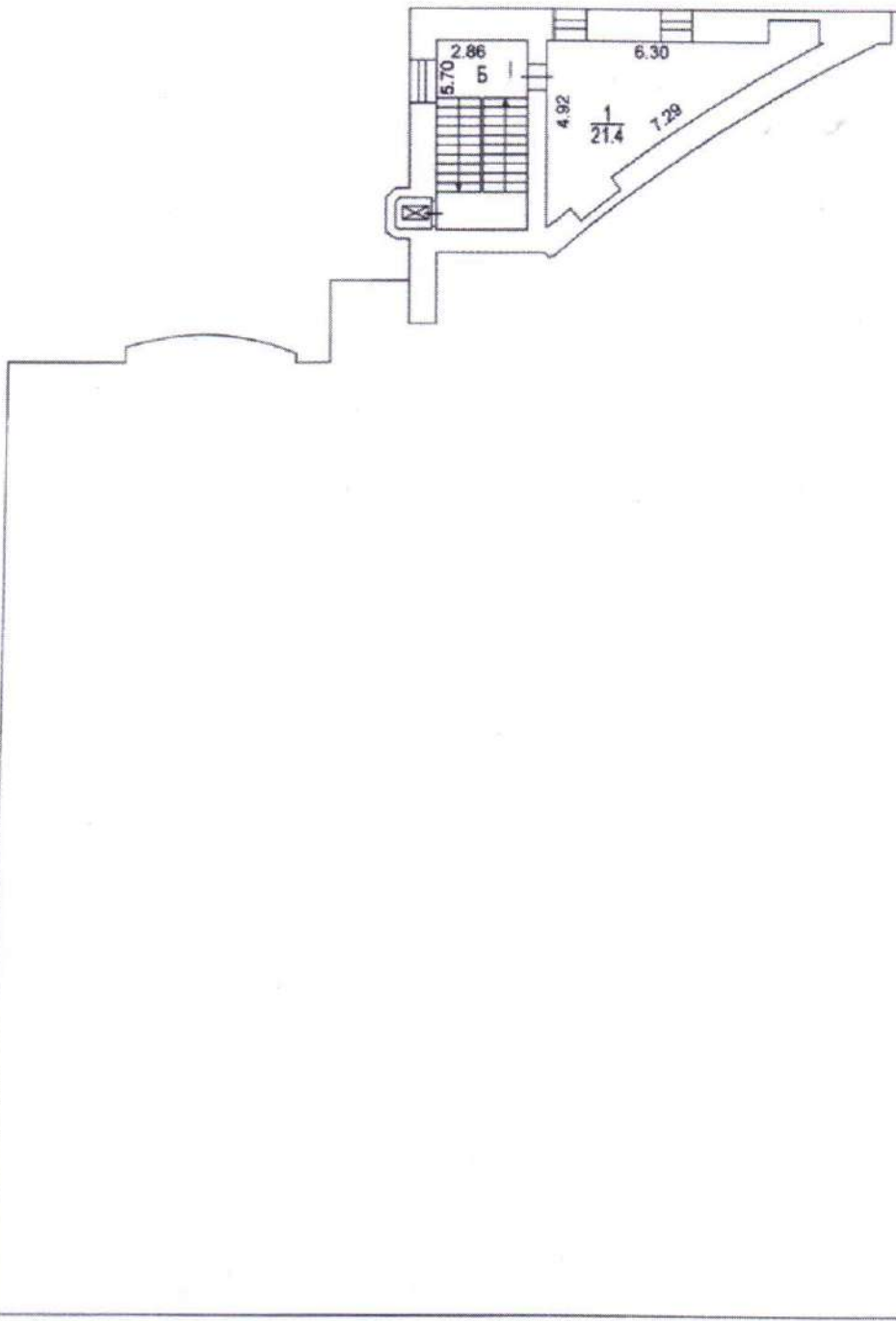






<b>ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН</b>	
по адресу:	Триумфальная пл. <small>наименование ул. (проект), №№ и т.д.</small>
домовл. (эл.) <small>исходя от квартала</small>	--- дом 2
корпус	строения (сооружение) 1 <small>исходя от квартала</small>
квартал №	234 Центральный АО г.Москвы

## АНТРЕСОЛЬ 2 ЭТАЖА



Масштаб 1:200

№19

Первое территориальное  
управление  
ГБУ МосгорБТИ

Руководитель группы  
по кадастровому делению  
Ирина Моисеевна Гуртовая  
И.И. Золотарова

74 34 302606

Позлаженный план составлен по состоянию на  
" 06 " 12 2017 г.  
П/план снял Журавлева Т.А.  
Проверил Залсройан И.Н.  
" 26 " декабрь 2017 г.



### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

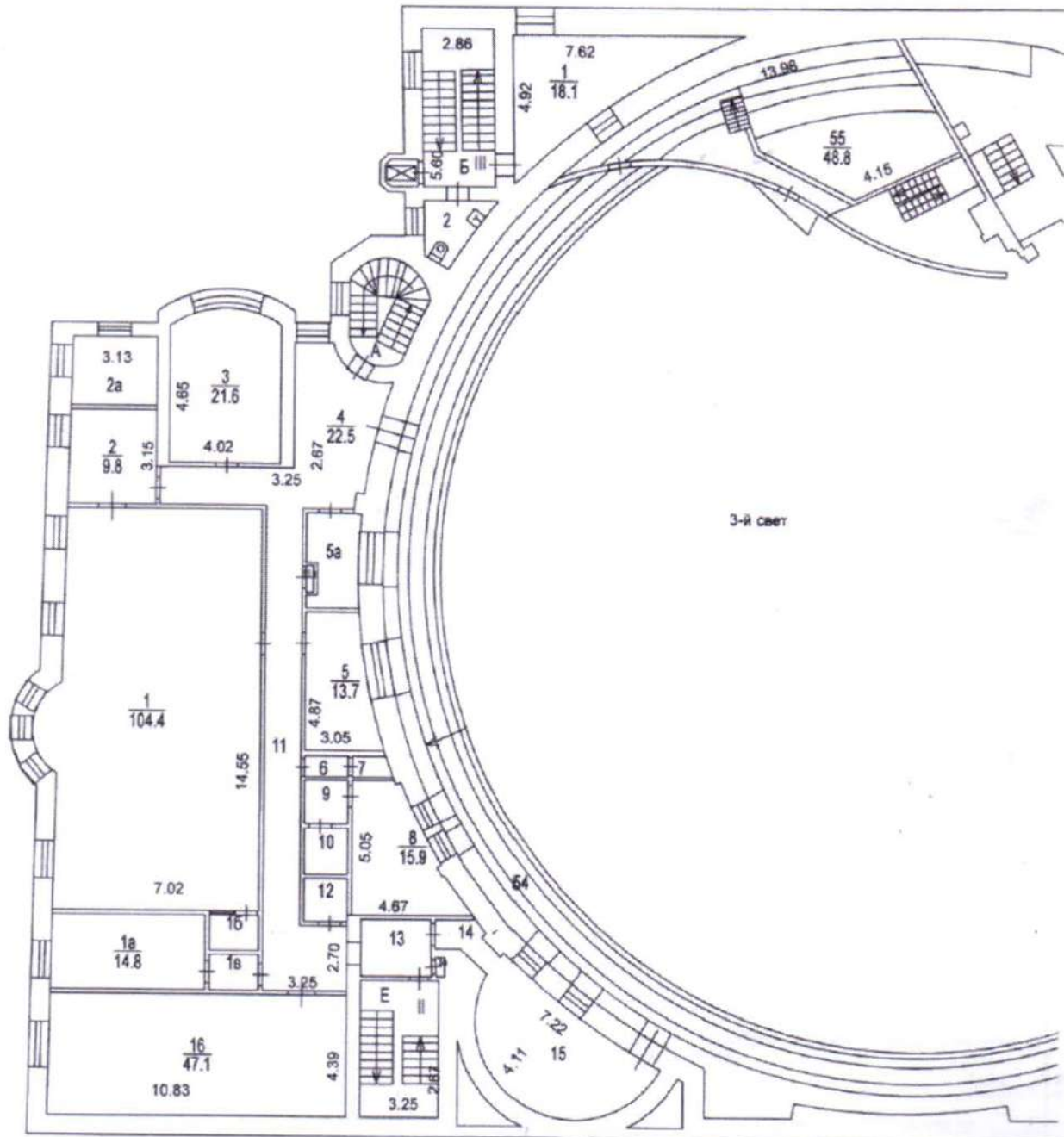
по адресу: Триумфальная пл.

домовл. (вл.) --- дом 2

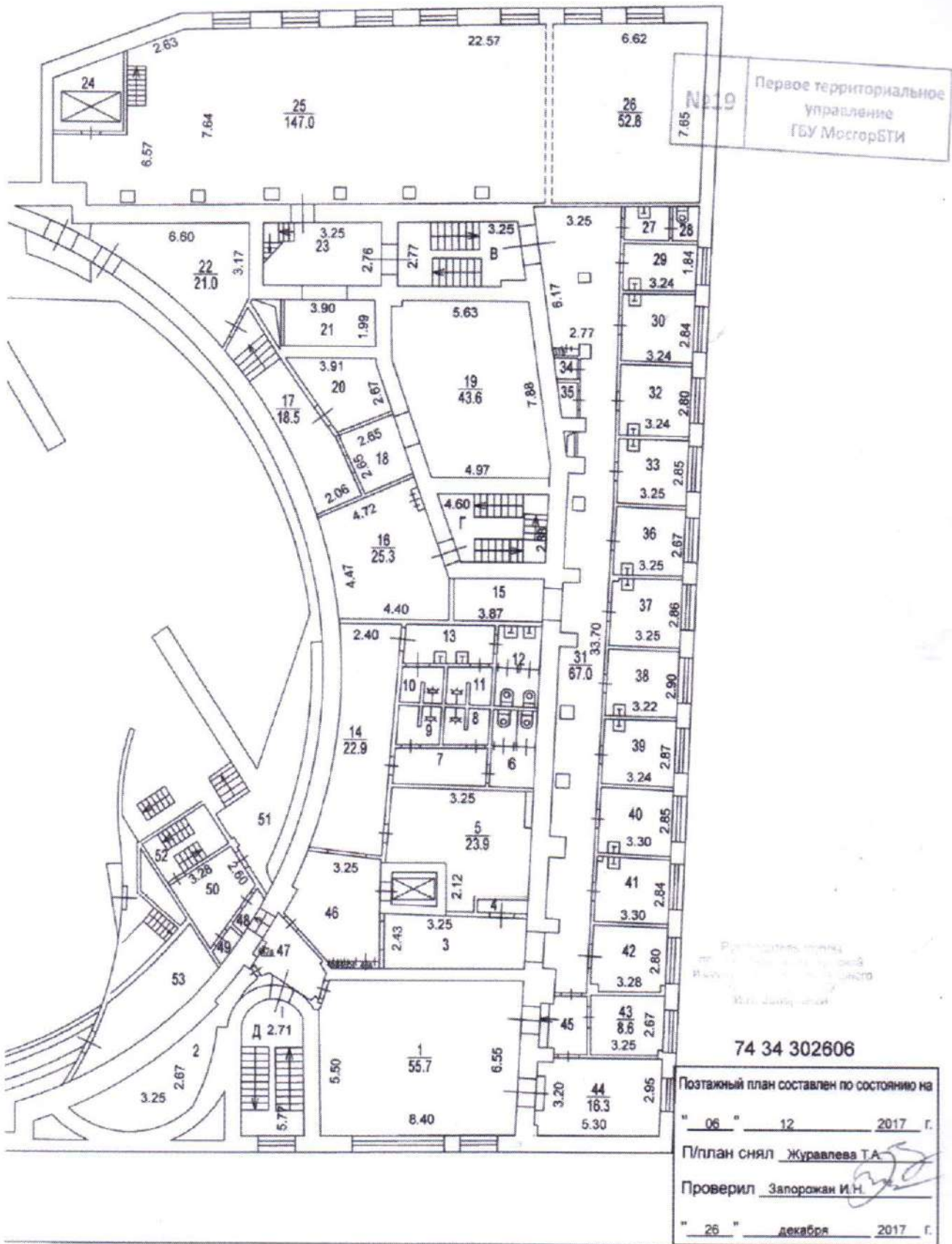
корпус --- строение (сооружение) 1

квартал № 234 Центральный АО г.Москвы

## 3 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

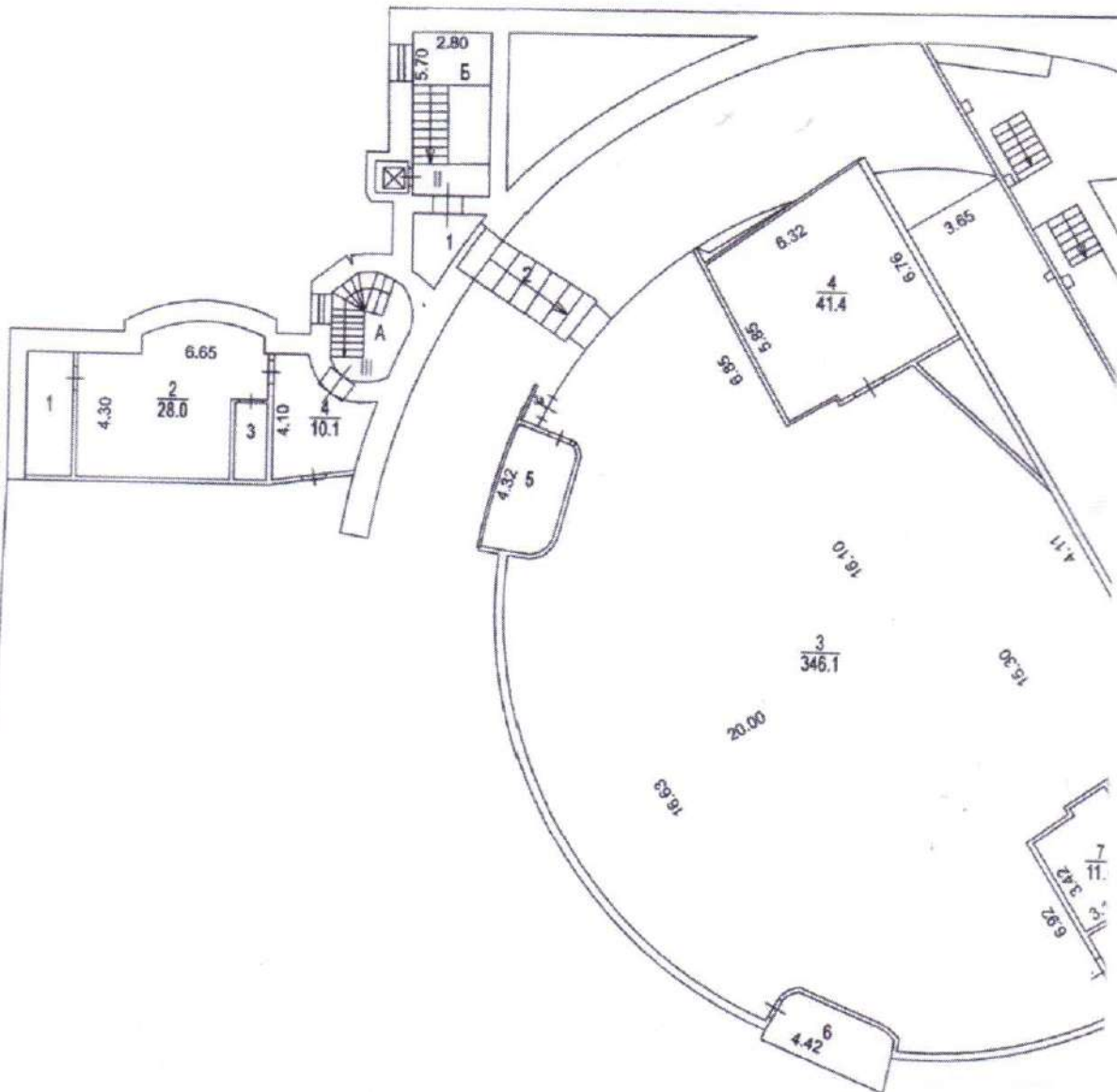




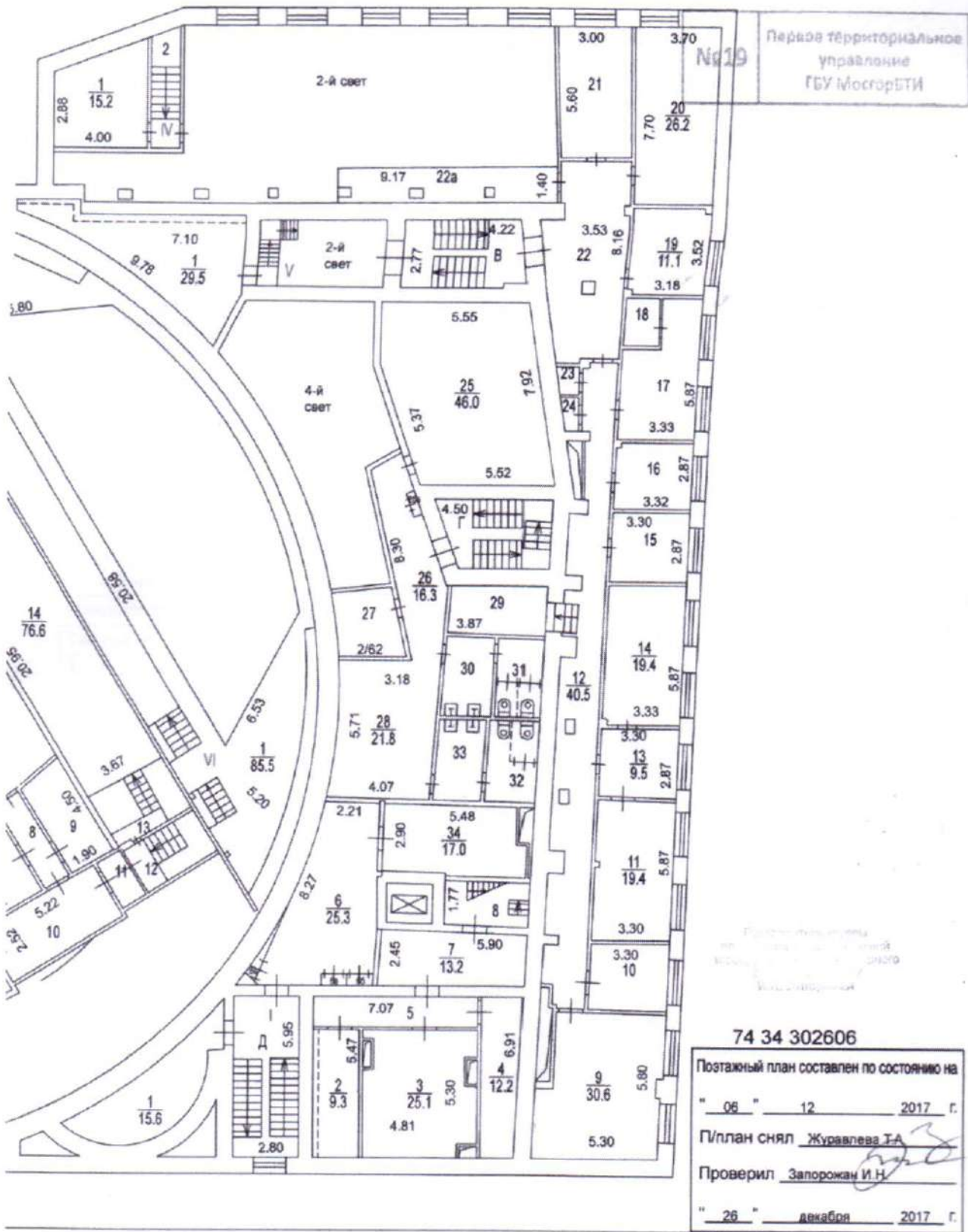
### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Триумфальная пл.  
находящаяся в (район, город, село, д.т.п.)  
домовл. (вл.) — дом 2  
право собственности  
корпус — строение (сооружение) 1  
право собственности  
квартал № 234 Центральный АО г.Москвы


## 4 ЭТАЖ



Масштаб 1:200





ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Первое территориальное управление Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1 Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60 к заказу 74 34 302606 от 15.11.2017 г.	
---	---

форма 5

**СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

Дата заполнения	27.12.2017 г.	объект	здание
Паспорт МосгорБТИ №	234/3	Квартал № 234	

**Адрес (иное описание местоположения)**

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Центральный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Тверской		
Населенный пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Триумфальная площадь		
дом	2	корпус	- строение 1
Иное описание местоположения			
Помещение №	-		
Примечание:			

**Состояние объекта**

Общий процент износа, %	29	на	2017	Год постройки	1910
Материал стен здания	кирпичные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-				
Степень технического обустройства	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - централизованное, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка				
Высота потолков, м.	подвал = 2.76; 2.95; подвал 1 = 2.87; 1 этаж = 2.55; 3.03; антресоль 1 = 2.30; 2 этаж = 2.40; 3.30; 4.20; 4.32; антресоль 2 = 2.41; 3 этаж = 3.75; 4 этаж = 3.75;				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 24.06.2005 г. № 1011239

Начальник Первого территориального управления  
 Исполнитель

Заместитель начальника  
 Первого территориального  
 управления  
 Н.А. Фалева  
 Куц А. В.  
 Журавлева Т.А.



27.12.2017 г.

Руководитель группы  
 по инвентаризации строений  
 и сооружений 3-го технического  
 отдела № 301-01-01  
 Илл. Сахарова



02 34 17 0019377

Примечание

ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА МОСКВЫ  
Государственное бюджетное  
учреждение культуры города Москвы  
«Московский академический театр сатиры»

(ГБУК г. Москвы «Московский академический театр сатиры»)

Триумфальная пл., д.2, стр.1, г. Москва, 125009

Телефон: (495) 699-64-93, факс: (495) 699-94-83

E-mail: [teatrsatire@culture.mos.ru](mailto:teatrsatire@culture.mos.ru)

ОКПО 02190192, ОГРН 1037739001255, ИНН/КПП 7710002492/771001001

03.08.2018 № 49/гс

ИП Гуртовая И.М.

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Бухгалтерская справка о балансовой стоимости здания

По данным бухгалтерского учета ГБУК г. Москвы «Московский академический театр сатиры» на 01.08.2018г. остаточная стоимость здания Театра, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Триумфальная площадь, д. 2, стр. 1, учитываемого в составе основных средств, составляет 27 924 850,47 руб., в т.ч. первоначальная стоимость - 64 359 777,42 руб., амортизация по состоянию на 01.08.2018 г. - 36 434 926,95 руб.

ИО директора



М.А.Гурвич



## Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1800SB4000085

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Радченко Елена Сергеевна</b>			
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	2 000 руб. 00 коп. (Две тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,0666 %		
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок <b>не позднее «23» марта 2018 г.</b>		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «23» марта 2018 г.	по «22» марта 2019 г.	
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.

**От имени Страховщика:**

М.В. Агаджанова/

М.П. для страховых документов  
155

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «23» марта 2018 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28.05.2013

*Дата*

№ 2942-13

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Радченко Елена Сергеевна**

*(Ф.И.О. оценщика)*

Паспорт Серия 4612 № 856320 выдан ТП № 3 МЕЖРАЙОННОГО УФМС РОССИИ В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ РАМЕНСКОЕ 28.07.2012

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Государственный университет управления" диплом о профессиональной подготовке ВСГ 4668526 от 25.06.2010

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1970 от 28.05.2013 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская

*(Ф.И.О.)*



Москва



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011817-1

« 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Радченко Елене Сергеевне

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

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » мая 20 21 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Г. Москва

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Государственный университет управления»

**ДИПЛОМ**


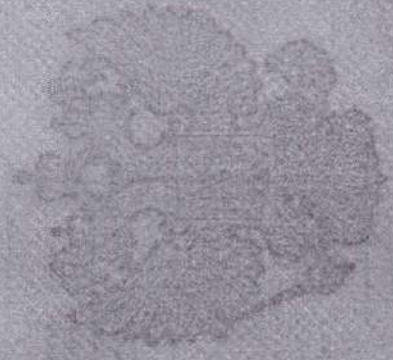
ВСТ 4668526

Государственное учреждение  
«Издательство «Госстатинформ»

03 июня 2010  
Павленко  
Елене Сергеевне

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ  
МЕНЕДЖЕР  
по специальности  
«Менеджмент организации»

Ректор

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О БУДУЩЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер: **НМ-3072** 25 июня 2010 года

ем  
ке  
8,  
й  
»,  
е  
1,  
7:



Пронумеровано,  
прошито и  
скреплено печатью  
листов  
ИИ Гуртовая И.М.  
(подпись)

