

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## № 104-18

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Русичи - технологии успеха»
Сокращенное наименование	ООО «РТУ»
ОГРН	1127746467969
Дата присвоения ОГРН	14.06.2012 года
Место нахождения	107140, г Москва, 1-й Красносельский переулок, 3
Объект оценки:	
Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	77:05:0004015:2360
Назначение недвижимости:	Нежилое
Адрес	г. Москва, Каширское ш., д. 144, к. 1; этаж 1, пом. II, ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 7-11
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Цель оценки:	
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).	

ИП БАТУЛИН Д. Н.  
тел. 8-933-933-1661  
e-mail: [dbatulin@mail.ru](mailto:dbatulin@mail.ru)

**1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Информация по отчету об оценке			
Дата составления отчета об оценке	16 октября 2018 года.	Порядковый номер отчета об оценке	104-18

**2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	
Договор на проведение оценки б/н между ООО «РТУ» в лице конкурсного управляющего Красноперова А. Ю. ИП Батулиным Д. Н. от 20.08.2018 года	

Общая информация, идентифицирующая объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение	77:05:0004015:2360	г. Москва, Каширское ш., д. 144, к. 1; этаж 1, пом. II, ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 7-11	Собственность	Ипотека, Запрещение сделок с имуществом	5055156,48
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Стоимость, руб., полученная с применением			Итоговая стоимость, руб. без НДС
		затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	
Нежилое помещение	77:04:0004016:8439	Не применялся	15575769,00	Не применялся	15576000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки					
Результат оценки предполагается использовать при реализации объектов оценки, в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство). Иное применение итоговой стоимости объекта оценки не предусмотрено.					

**3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Объект оценки					
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение	77:05:0004015:2360	г. Москва, Каширское ш., д. 144, к. 1; этаж 1, пом. II, ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 7-11	Собственность	Ипотека, Запрещение сделок с имуществом	5055156,48
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки					
<i>Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77/100/412/2018-268 от 19.01.2018г.</i>					
Реквизиты лица, владеющего объектом оценки					
Организационно-правовая форма		Общество с ограниченной ответственностью			
Полное наименование		Общество с ограниченной ответственностью «Русичи - технологии успеха»			
Сокращенное наименование		ООО «РТУ»			
ОГРН		1127746467969			
Дата присвоения ОГРН		14.06.2012 года			
Место нахождения		107140, г Москва, 1-й Красносельский переулок, 3			
Имущественные права на объекты оценки					
Вид права		Собственность			
Цель оценки					
Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.					
Предполагаемое использование результатов оценки					
Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).					
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки					
Отчет об оценке объекта оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.					
Вид стоимости					
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.					
Дата оценки					
Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки				16.10.2018 года	
Срок проведения оценки					
Дата оценки – дата составления отчета об оценке.					
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка					
1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.					
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.					
3. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.					
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.					
5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.					
6. Информация, предоставленная заказчиком и собственником объекта оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.					
7. Информация используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.					
8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы.					
9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.					
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.					
11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обреме-					

нений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

13. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (27.08.2018г.) и дату оценки одинаково.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Русичи - технологии успеха»
Сокращенное наименование	ООО «РТУ»
ОГРН	1127746467969
Дата присвоения ОГРН	14.06.2012 года
Место нахождения	107140, г Москва, 1-й Красносельский переулок, 3
Сведения об оценщике	
Наименование	Индивидуальный предприниматель
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом Партнерстве Саморегулируемая Организация союз Оценщиков «СИБИРЬ» № 039 от 04.09.2009 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат № 012518-1 от 21.05.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 21.05.2018 г. №66, срок действия квалификационного аттестата – 3 года (до 21.05.2021г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 22/0264/18 от 08 февраля 2018 года. Страховщик: АО АСК «Инвестстрах». Страховая сумма: 3000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 20 января 2018 года по 19 января 2019 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:dbatulin@mail.ru">dbatulin@mail.ru</a>
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Отсутствует.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	Отсутствует.
Сведения о независимости оценщика	
1. Оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.	
2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве.	
3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора.	
4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика.	
5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.	
6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иные заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.	
7. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

#### 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объект оценки. Предполагается, что права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
- Информация, предоставленная заказчиком и собственником объекта оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
- Информация используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
- Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объект оценки, технологической экспертизы объекта оценки; экологической экспертизы.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотогра-

фии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объекте оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.

10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объекта оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

11. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объекта оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

13. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (27.08.2018г.) и дату оценки одинаково.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки
1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)
<b>Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки при проведении оценки данных объектов оценки</b>
Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).
Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.).
Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.).
Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.).
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ»)

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)

Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.

Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017.

### Прочая информация:

Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.

Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.

Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

### Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77/100/412/2018-268 от 19.01.2018г.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРивЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источник информации	Результаты осмотра, справочник 2gis
Округ	Южный АО
Район	Орехово-Борисово Южное
Территория вокруг объекта	Неогороженная, неохраняемая
Благоустройство территории	Территория вокруг объекта оборудована стандартным способом: зелёные насаждения, благоустройство территории (асфальт).
Парковка	Имеется (общего пользования), в состав объекта оценки не входит
Подъездные пути	Подъезд с Каширского шоссе
Транспортная доступность	Отличная (личным и общественным транспортом)

Ближайшая остановка общественного наземного транспорта	Остановка «Каширское шоссе д.148» (менее 100 метров) – 7 маршрутов, остановка «16 автобусный парк» (менее 100 метров) – 31 маршрут.
Ближайшая станция метро	«Домодедовская Замоскворецкая линия (более 1500 метров)
Преобладающая окружающая застройка	Жилые многоквартирные дома, объекты социальной инфраструктуры.
Типовая зона	«Районы крупных автомагистралей»

Схематичное местоположение здания, в котором расположен объект оценки

Москва (октябрь 2018) - 2ГИС

Поиск

Справочники

**Организации**

Вы искали Каширское шоссе, 144 к1  
Найдено: 19 организаций  
Ещё: 1 объект карты

Добавить фильтр

- Вода и пиво, ООО, торговая компания
- Линкер, бюро переводов
- Магазин игрушек
- Магазин табачной продукции
- Мария, салон красоты, ИП Хушинский Б.Н.
- Нотариус Лазарева Л.Н.
- Платежный терминал, КБ ИС Банк, АО
- ПремиумДринкс, ООО, торговая компания
- Престиж-Купе, сеть мебельных салонов
- Приоритет, производственно-торговая компания
- Продуктовый магазин, ИП Дубинская С.В.
- РЕСО-Гарантия, СПАО, страховая компания
- Слетать.ру, сеть туристических агентств
- СПУТНИК стиль, сеть салонов кухонной мебели
- Уютный дом, универсальный магазин
- Фотоцентр

Используйте весь объем данных

Каширское шоссе, 144 к1

Информация Организации Здание обслуживаю

Найденные организации (19)

- Вода и пиво, ООО, торговая компания
- Линкер, бюро переводов
- Магазин игрушек
- Магазин табачной продукции
- Мария, салон красоты, ИП Хушинский
- Нотариус Лазарева Л.Н.
- Платежный терминал, КБ ИС Банк, А
- ПремиумДринкс, ООО, торговая комп
- Престиж-Купе, сеть мебельных салон
- Приоритет, производственно-торгова
- Продуктовый магазин, ИП Дубинская
- РЕСО-Гарантия, СПАО, страховая ко
- Слетать.ру, сеть туристических агент
- СПУТНИК стиль, сеть салонов кухонн

Показать все организации здания в справ

Москва (октябрь 2018) - 2ГИС

Поиск

Справочники

**Организации**

Вы искали Каширское шоссе, 144 к1  
Найдено: 19 организаций  
Ещё: 1 объект карты

Добавить фильтр

- Вода и пиво, ООО, торговая компания
- Линкер, бюро переводов
- Магазин игрушек
- Магазин табачной продукции
- Мария, салон красоты, ИП Хушинский Б.Н.
- Нотариус Лазарева Л.Н.
- Платежный терминал, КБ ИС Банк, АО
- ПремиумДринкс, ООО, торговая компания
- Престиж-Купе, сеть мебельных салонов
- Приоритет, производственно-торговая компания
- Продуктовый магазин, ИП Дубинская С.В.
- РЕСО-Гарантия, СПАО, страховая компания
- Слетать.ру, сеть туристических агентств
- СПУТНИК стиль, сеть салонов кухонной мебели
- Уютный дом, универсальный магазин
- Фотоцентр

Хотите ЭКОНОМИТЬ НА ЛЕКАРСТВАХ? ПОЗВОНИТЕ круглосуточно 369-33-00

Станция метро: Домодедовская  
Поиск проезда: [отсюда](#) – [сюда](#)  
Маршруты этой остановки (1)

Остановка: 16-й автобусный парк  
Поиск проезда: [отсюда](#) – [сюда](#)  
Маршруты этой остановки (31)  
Маршруты этого остановочного пункта (29)

Остановка: Каширское шоссе д.148  
Поиск проезда: [отсюда](#) – [сюда](#)  
Маршруты этой остановки (8)  
Маршруты этого остановочного пункта (7)

Каширское шоссе, 144 к1

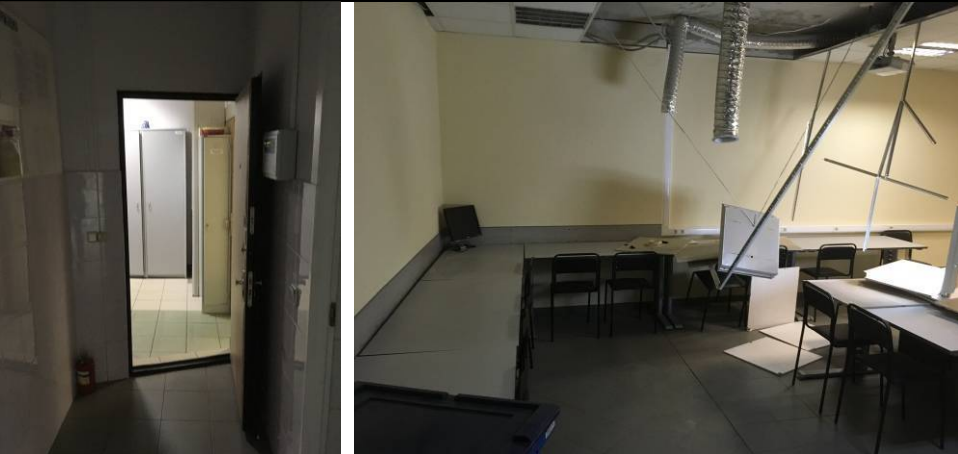
Информация Организации Здание

Найденные организации (19)

- Вода и пиво, ООО, торговая комп
- Линкер, бюро переводов
- Магазин игрушек
- Магазин табачной продукции
- Мария, салон красоты, ИП Хушино
- Нотариус Лазарева Л.Н.
- Платежный терминал, КБ ИС Банк
- ПремиумДринкс, ООО, торговая к
- Престиж-Купе, сеть мебельных са
- Приоритет, производственно-торго
- Продуктовый магазин, ИП Дубинск
- РЕСО-Гарантия, СПАО, страховая
- Слетать.ру, сеть туристических аге
- СПУТНИК стиль, сеть салонов кух

Показать все организации здания в спр

Описание объекта оценки

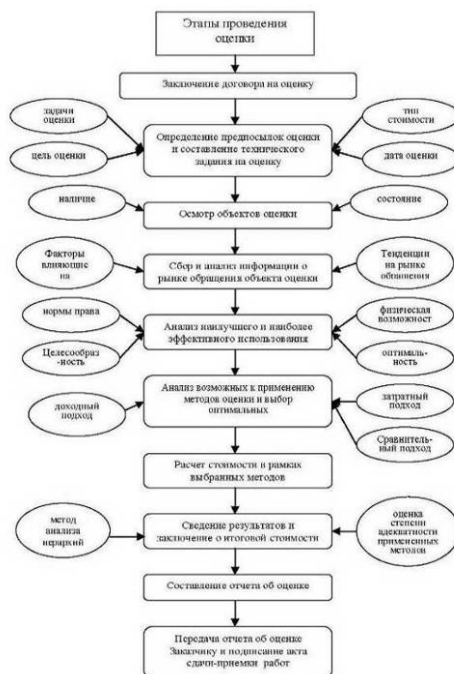
Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Вид объекта недвижимости
Нежилое помещение	77:05:0004015:2360	г. Москва, Каширское ш., д. 144, к. 1; этаж 1, пом. II, ком. 1, 1а, 2-б, 6а, 7-11	Собственность	Ипотека, Запрещение сделок с имуществом	5055156,48
<b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки</b>					
<i>Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77/100/412/2018-268 от 19.01.2018г.</i>					
<b>Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке</b>					
<b>Сведения об имущественных правах на объекты оценки</b>					
Вид права	Собственность				
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки</b>					
Ограничения (обременения) права	Ипотека, Запрещение сделок с имуществом				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объекта оценки не выявлены.				
<b>Сведения о физических свойствах объектов оценки</b>					
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №77/100/412/2018-268 от 19.01.2018г.</i>				
Кадастровый номер	77:05:0004015:2360				
Назначение объекта недвижимости	Нежилое помещение				
Виды разрешенного использования объекта недвижимости	Данные отсутствуют				
Адрес	г. Москва, Каширское ш., д. 144, корп. 1				
Площадь	162,3 кв.м.				
Этажи расположения	Этаж №1				
Вид права	Собственность				
Ограничения (обременения) права	Ипотека				
<b>Сведения об износе объекта оценки</b>					
Сведения об износе	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, отсутствуют.				
<b>Сведения об устареваниях объекта оценки</b>					
Источник сведений	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.				
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки</b>					
Источник информации	Визуальный осмотр объекта оценки.				
<b>Результаты фотофиксации объекта оценки</b>					
					
Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определенные при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта		
Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены		
Общее состояние отделки помещений	Состояние отделки характеризуется как Среднее (типичное состояние отделки аналогичных объектов), требуется косметический ремонт.				
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Нежилое помещение				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Нежилое помещение (не эксплуатируется)				
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены.				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены.				

## 9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объекте оценки и факторах, которые каким либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объекта оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты для определения стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, идентификации востребованных рынком вариантов, совместимых с параметрами оцениваемого объекта, расчет доходности каждого варианта и оценку стоимости объекта оценки при каждом варианте использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, и не является результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика. Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Рыночные факторы, используемые для формулирования вывода о наиболее эффективном использовании объекта оценки на дату оценки, рассматриваются в общем, массиве данных, собираемых и анализируемых для определения стоимости объекта. Следовательно, наиболее эффективный вид использования можно квалифицировать как основу, на которую опирается рыночная стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость собственности. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование, изложенное в данном отчете об оценке, не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования объектов оценки, исходя из анализа текущих рыночных условий.

### Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта оценки, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

### Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

*Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. Приложение 1 к отчету об оценке) позволяют классифицировать объект оценки, как объект нежилой недвижимости. Юридически допустимым использованием объекта оценки является использование его в качестве объекта нежилой (коммерческой) недвижимости. Использование объекта в качестве объекта жилой недвижимости при дальнейшем анализе наиболее эффективного использования объекта оценки не рассматривалось.*

### Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

*В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования рассматривалось физическое состояние объекта оценки для определения возможности его дальнейшей эксплуатации. Объект в настоящее время не эксплуатируется, состояние основных конструктивных элементов в хорошем состоянии. Состояние отделки в удовлетворительном состоянии (требуется косметический ремонт). Таким образом, возможно использование объекта в качестве нежилого помещения (офисного или торгового) с учетом его текущего физического состояния физически осуществимо.*

### Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

*Объект оценки расположен в районе Орехово-Борисово Южное г. Москвы. Транспортная доступность отличная. Преобладающая застройка района – многоэтажные жилые дома и объекты социальной инфраструктуры. Местонахождение объекта не является административным центром района и города. Типовая зона местонахождения объекта может быть охарактеризована как «Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» (кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезидентными зданиями). Оценщик придерживается мнения, что с учетом юридически допустимого и физически осуществимого варианта использования финансово обеспеченным использованием объекта оценки будет использование его в качестве торгового или административного помещения.*

### Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки, как такового. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки.

**С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объекта оценки в качестве нежилого помещения (административного или торгового).**

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

### Картина экономики. Август 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта.

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных. В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья.

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима.

В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе.

Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

### Производственная активность

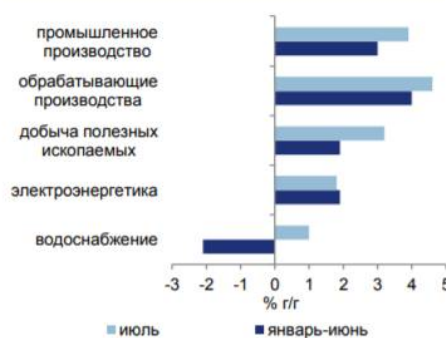
По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле составил 1,8 % г/г (в июне – 1,1 %, во 2кв18 – 1,8 % г/г). В целом за январь–июль ВВП, по оценке, увеличился на 1,7 % г/г. Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых. С другой стороны, темпы роста оборота розничной торговли снизились до 2,5 % г/г после июньского ускорения (до 3,0 % г/г), что было связано в том числе с завершением группового этапа Чемпионата мира по футболу. Выпуск продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует слабый рост (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Рис. 1. Рост ВВП в июле ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...благодаря улучшению динамики промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Темпы роста промышленного производства в июле увеличились до 3,9 % г/г (с 2,2 % в июне) благодаря улучшению ситуации как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях. Основной вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности (до 4,6 % г/г в июле с 2,2 % г/г месяцем ранее) внесла нормализация динамики металлургии, которая в июне показала существенный спад. При этом все остальные обрабатывающие виды деятельности продолжили демонстрировать позитивную динамику.

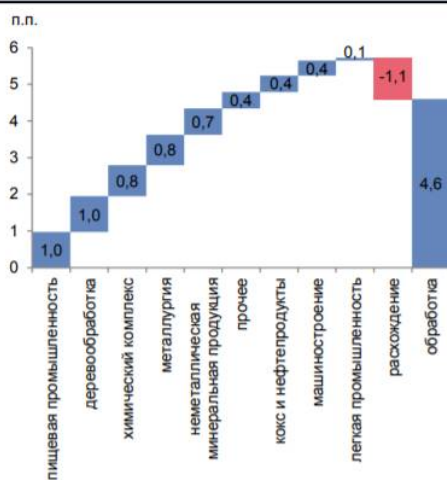
Драйверами роста по-прежнему остаются химическая, пищевая и деревообрабатывающая отрасли, которые в июле обеспечили более половины годового прироста обрабатывающей промышленности (их совокупный вклад составил 2,8 п.п.). На годовую динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца оказывал влияние календарный фактор. Количество рабочих дней в июне и июле было соответственно на 1 меньше и на 1 больше, чем в аналогичные месяцы 2017 года. С исключением календарного фактора ускорение роста обрабатывающей промышленности было более умеренным (до 3,9 % г/г в июле с 3,0 % г/г месяцем ранее). Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в июле составил 3,0 % г/г после 3,2 % в июне.

<sup>1</sup> Данные Росстата о динамике ВВП за 2кв18 совпали с оценкой Минэкономразвития России, осуществленной на основе оперативных данных.

<sup>2</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

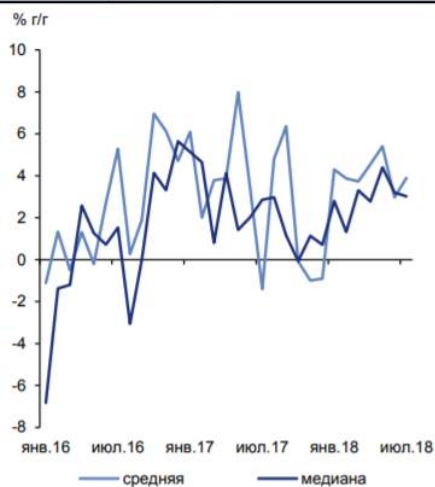
Рост добычи полезных ископаемых в июле продолжил ускоряться (до 3,2 % г/г с 2,8 % г/г в июне) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. После изменения параметров сделки ОПЕК+ в июне нефтяная отрасль активно наращивает выпуск. В июле средневзвешенная добыча нефти достигла 11,21 млн. баррелей в сутки, приблизившись к максимумам октября 2016 года. Кроме того, положительный вклад в показатели добывающей промышленности вносит производство сжиженного природного газа, которое с начала года растет двузначными темпами (в июле – 59,3 % г/г, в январе–июне – 51,9 % г/г).

**Рис. 3. Позитивная динамика в июле наблюдалась во всех обрабатывающих отраслях**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности демонстрирует устойчиво положительную динамику**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд растет умеренными темпами (0,9 % г/г в июне и июле). В ежемесячном выражении индекс в июле увеличился на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после снижения на 0,2 % м/м месяцем ранее. Относительно низкие темпы роста выпуска сельскохозяйственной продукции в июне–июле связаны с продолжающимся замедлением динамики в животноводстве. По данным Росстата, производство скота и птицы в хозяйствах всех категорий в июне и июле увеличилось на 2,6 % г/г и 2,8 % г/г соответственно после роста на 4,5 % г/г в январе–мае. Рост производства молока в июне замедлился до 0,6 % г/г, а в июле приостановился (за первые пять месяцев года наблюдался рост на 1,9 % г/г). Производство яиц в июле также показало нулевую динамику после роста на 0,7 % г/г в июне и на 1,4 % г/г в январе–мае.

**Рис. 5. Выпуск продукции сельского хозяйства в летние месяцы рос умеренными темпами**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

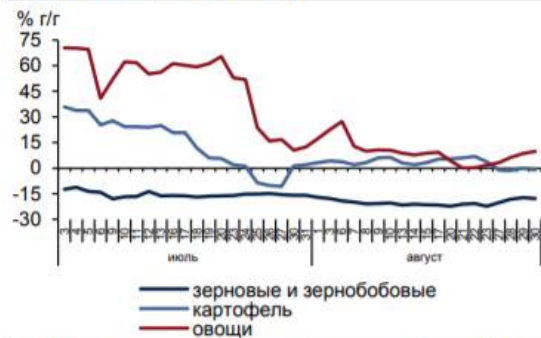
**Рис. 6. Рост производства продукции животноводства замедляется**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

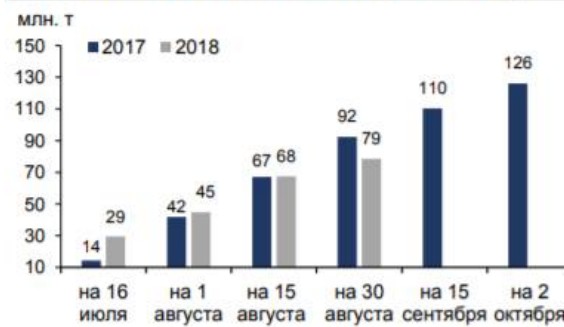
В то же время в июле поддержку показателям сельского хозяйства оказывала динамика растениеводства. По оперативным данным Минсельхоза России, по состоянию на 1 августа намолот зерновых превышал показатель на аналогичную дату прошлого года на 6,9 %, сбор картофеля и других овощей – на 26,2 % и 70,9 % соответственно. Основной вклад в рост показателей растениеводства в июле внесло увеличение обработанных площадей по сравнению с прошлым годом, когда ход уборочной кампании отставал от обычного календарного графика из-за неблагоприятных погодных условий весной и в начале лета и более позднего созревания сельскохозяйственных культур (см. «Картина экономики в июле 2017 года»). По данным Минсельхоза России, размер обработанных посевных площадей по зерновым и зернобобовым культурам на 1 августа превысил прошлогодние значения на 29,1 %, по овощам – на 45,7 %, по картофелю – на 22,3 %.

**Рис. 7. Урожайность зерновых и зернобобовых ниже, чем в прошлом году**



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 8. Сбор зерновых и зернобобовых культур начал отставать от показателей прошлого года**



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Вместе с тем последующие месяцы ожидается ухудшение динамики растениеводства из-за снижения урожайности, а также сокращения посевных площадей ряда сельскохозяйственных культур в текущем году (по зерновым и зернобобовым, сахарной свекле, овощам – на 3–6 % по сравнению с 2017 годом). Так, по состоянию на 30 августа разрыв в размере обработанных площадей по зерновым и зернобобовым относительно прошлого сократился до 3,3 %, при этом урожайность была ниже на 6,2 ц/га. В результате намолот зерновых снизился на 15,0 % по сравнению с аналогичной датой прошлого года.

**Таблица 1. Показатели производственной активности**

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\*Оценка Минэкономразвития России.

### Внутренний спрос

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

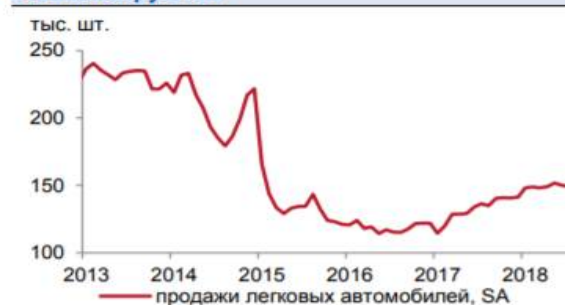
В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле снизились до 3,3 % г/г с 4,6 % г/г месяцем ранее. В частности, в июле темпы роста розничного товарооборота после июньского ускорения вернулись на уровни января–мая, главным образом за счет замедления роста в сегменте продовольственных товаров. Помесячные темпы роста оборота розничной торговли (с устранением сезонности) снизились до 0,18 % м/м SA в среднем за январь–июль (с 0,30 % м/м SA в среднем за 2017 год), что соответствует годовым темпам роста на уровне около 2,2 %. В то же время годовые темпы роста оборота организаций общественного питания в июле оставались на относительно высоких уровнях (4,2 % после 4,6 % в июне и 3,0 % в январе–мае).

**Рис. 9. В июле наблюдалось замедление роста розничного товарооборота**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 10. Продажи легковых автомобилей стабилизируются**



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России

Стабилизация динамики наблюдается и на автомобильном рынке, который в течение 2017 года показывал динамичный восстановительный рост. Продажи новых легковых автомобилей (с коррекцией на сезонность) в последние месяцы держатся на уровне около 150 тыс. шт. в месяц, а их годовые темпы роста в июне и июле снизились до 10,8 % г/г и 10,6 % г/г соответственно (с 21,1 % г/г в январе–мае). Аналогичные тенденции наблюдаются и в динамике авиаперевозок, которые со 2кв18 демонстрируют околонулевую динамику в терминах последовательных приростов.

В июле дополнительное сдерживающее влияние на потребительскую активность оказало дальнейшее ухудшение потребительских настроений. Снижение индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России, произошло за счет компонента, характеризующего ожидания респондентов. Вместе с тем оценки текущей ситуации остались стабильными. В дальнейшем поддержку показателям потребительской уверенности продолжают оказывать позитивные тенденции в динамике фундаментальных факторов потребительского спроса, в том числе активный рост заработных плат в текущем году (см. раздел «Рынок труда»).

**Рис. 11. В июле замедлился рост авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях**



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 12. Индекс потребительских настроений вернулся на уровни середины прошлого года**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

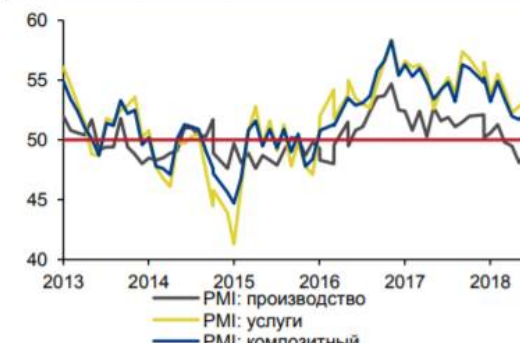
Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных (см. «Картина экономики. Июль 2018 года»). На рост инвестиций в основной капитал начиная с апреля оказывало негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках. В этих условиях индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающей промышленности (с коррекцией на сезонность) снизился до 96,6 во 2кв18 с 97,1 в 1кв18 и 98,3 в 4кв17. Ухудшение настроений бизнеса косвенно характеризует и снижение индекса PMI в последние месяцы, которое происходит несмотря на расширение производственной активности, фиксируемое как официальной статистикой, так и «жесткими» данными.

**Рис. 13. Ухудшение настроений бизнеса внесло вклад в замедление инвестиционной активности**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 14. Индекс PMI в последние месяцы демонстрирует слабую динамику**



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, который упал на 6,5 % г/г в июле после роста на 8,6 % г/г во 2кв18. Строительный сектор в текущем году демонстрирует волатильную динамику, однако в целом объем строительных работ продолжает стагнировать на уровнях, достигнутых в середине 2017 года. Производство машиностроительной продукции инвестиционного назначения и стройматериалов в июле продолжило уверенно расти в годовом выражении (18,3 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), однако по отношению к июню (с коррекцией на сезонность) по обоим показателям наблюдалось снижение после нескольких месяцев положительной динамики.

**Рис. 15. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья снижается**



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 16. В строительстве продолжается стагнация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели потребительской активности**

	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,7	0,4	0,0	0,3	0,4		0,7	
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	2,4	3,2	2,0	2,0	1,9	1,1	3,5	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,4	0,5	0,5	0,0	0,2	0,0		0,5	
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,0	2,9	2,7	3,4	2,8	1,5	3,0	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,7	0,4	0,2	0,2	0,8		0,8	
<b>Платные услуги</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	4,0	3,9	3,1	3,9	2,0	1,4	0,5	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,8	0,9	0,4	0,0	0,7	0,7		0,5	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 3. Показатели инвестиционной активности**

	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года		2,8				3,6	4,4	6,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,6				0,2		1,8	
<b>Строительство</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,7	-1,2	0,1	1,8	-0,2		-0,2	
<b>Производство инвестоваров<sup>3</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	12,6	8,9	13,6	4,9	8,1	6,8	12,9	10,5	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	0,5	2,6	1,0	0,9	1,6	1,5		2,1	
<b>Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-6,5	8,6	-1,0	11,4	17,2	25,1	28,5	25,9	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-3,2	0,5	-4,0	1,0	-1,8	0,0		-2,6	
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>4</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года		-1,3	-0,1	-5,5	1,8	28,8	40,6	52,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-9,1	-1,6	-8,2	1,9	-8,2		3,6	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>5</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,9	-7,3	-9,5	-5,3	-7,2	2,4	-4,8	4,0	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-1,7	-7,6	-3,2	-0,3	-0,6	-1,5		3,2	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

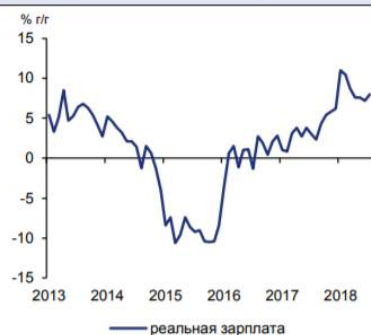
<sup>3</sup> Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки по каждому виду деятельности.

<sup>4</sup> Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

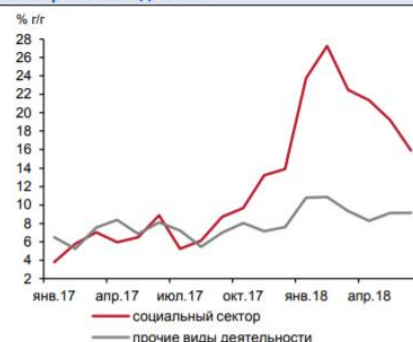
<sup>5</sup> Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования.

## Рынок труда

Годовой темп роста реальной заработной платы в июне снизился до 7,2 % г/г с 7,6 % г/г в апреле и мае. Номинальный рост заработных плат в июне замедлился до 9,7 % г/г с 10,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет социального сектора, где годовые темпы роста оплаты труда снизились до 15,9% г/г с 19,2% г/г в мае. Волатильность годовой динамики заработных плат в социальном секторе обусловлена особенностями выполнения целевых ориентиров по среднегодовому уровню оплаты труда, установленных указами Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы. Из-за более равномерного, чем в прошлые годы, распределения выплат по месяцам оплата труда указанных работников в этом году не имеет обычной сезонности, что ведет к колебаниям ее годовых темпов роста. В то же время во внебюджетном секторе рост номинальных заработных плат сохранился практически на уровне предыдущего месяца – 9,1 % г/г в июне после 9,2 % г/г в мае. В июле, по оценке Росстата, рост заработной платы составил 10,7 % г/г в номинальном выражении и 8,0 % г/г – в реальном.

**Рис. 17. Реальные заработные платы по-прежнему уверенно растут**


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Июль 2018 г. – оценка Росстата.

**Рис. 18. Темпы роста номинальных заработных плат в социальном секторе остаются высокими, несмотря на замедление**


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Безработица сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. На рынке труда третий месяц подряд продолжается сокращение численности занятых (-57,1 тыс. чел. SA в июле и -170,5 тыс. чел. SA в мае-июле). Численность безработных в июле несколько выросла (+12,7 тыс. чел. SA), однако в целом за три месяца изменилась незначительно (+12,0 тыс. чел. SA). В условиях продолжающегося роста экономики указанные тенденции свидетельствуют о том, что потенциал перераспределения рабочей силы между занятыми и безработными практически исчерпан, и наращивание выпуска происходит главным образом за счет повышения производительности труда. По данным государственных служб занятости, среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения. При этом по состоянию на 15 августа 2018 года численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, снизилась на 2420 человек относительно 8 августа и составила 684 760 человек (-0,4%). Это исторический минимум регистрируемой безработицы за всю историю наблюдений этого показателя – с 1991 года.

**Рис. 19. Безработица близка к исторически минимальным уровням...**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

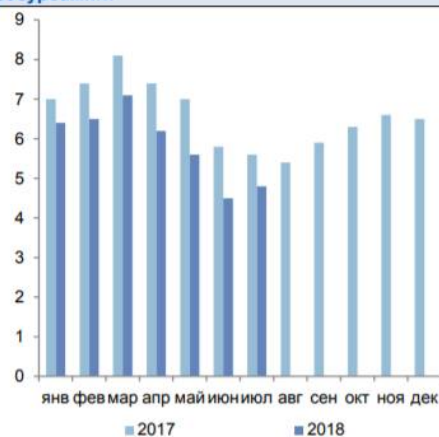
**Рис. 20. ... что соответствует данным государственных служб занятости**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

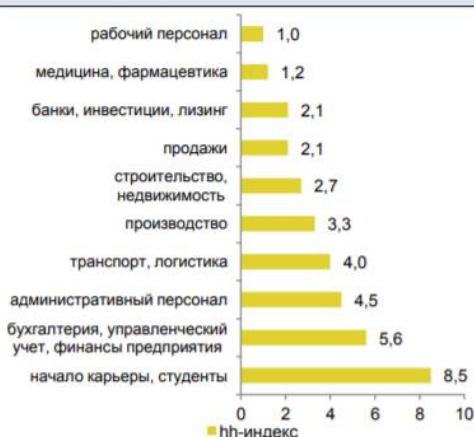
Наличие ограничений, связанных с трудовыми ресурсами, подтверждают и данные онлайнсервисов по поиску работы. Индекс портала HeadHunter (hh-индекс), который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, с начала года находится ниже уровней соответствующих месяцев 2017 года. При этом в отдельных областях (медицина и фармацевтика, рабочий персонал) значение индекса близко к 1, что говорит об ограниченном предложении кадров требуемой квалификации в данных сферах экономической деятельности.

**Рис. 21. Динамика hh-индекса подтверждает наличие ограничений, связанных с трудовыми ресурсами...**



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России. hh-индекс рассчитывается как отношение количества активных резюме к вакансиям. Чем ниже значение индекса, тем выше дефицитность специалистов.

**Рис. 22...которые особенно остро проявляются в отдельных сферах экономической деятельности**



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 4. Показатели рынка труда**

	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	2016
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,0	7,6	7,2	7,6	7,6	10,2	2,9	5,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,5	0,8	0,4	0,7	-0,1	4,0		2,4	
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,7	10,1	9,7	10,2	10,2	12,7	6,7	8,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,0	1,9	0,8	1,0	0,4	4,0		2,9	
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,2	0,7	0,1	5,6	1,1/ 3,2 <sup>б</sup>	-1,7	-1,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	-0,2	0,5	-1,5	0,4	1,4		0,4	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,9	1,7	0,6	-0,1	4,6	0,9/ 3,0 <sup>1</sup>	-1,0	-1,0	-4,8
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7	-0,6	0,1
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,3	76,3		76,3	
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,6	72,5	72,6	72,6	72,5		72,5	
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,8	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-5,7	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7		3,9	
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,7	59,8	59,8	59,8	59,9	59,8		59,7	
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,8	4,8/4,8	4,7/4,8	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,1/5,0	5,5/-

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

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>б</sup> С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

## Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в июле сократился на 0,1 трлн. руб. (до 3,4 трлн. руб. по состоянию на 1 августа). Этому способствовал отток средств по бюджетному каналу в размере 481 млрд. рублей, который сформировался за счет значительных налоговых платежей (включая квартальный НДС), а также перечисления Сбербанком России дивидендов Банку России. Отток ликвидности за счет данных факторов существенно превысил приток по каналам бюджетных расходов, операций Федерального казначейства, а также операций Минфина России по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке (369 млрд. рублей за июль). Совет директоров Банка России 27 июля третий раз подряд сохранил ключевую ставку на уровне 7,25 % годовых. Решение совпало с консенсус-прогнозом, при этом накануне заседания все опрошенные агентством Bloomberg аналитики не ожидали изменения ключевой ставки. При этом по итогам июньского и июльского заседания Банк России заявил о том, что переход к нейтральной денежно-кредитной политике более вероятен в 2019 году. Данная фраза была воспринята участниками рынка как ужесточение риторики, что повлекло за собой коррекцию ожиданий по уровню ключевой ставки.

**Рис. 23. В июне долгосрочные кредитные и депозитные ставки продолжали снижение**



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

**Рис. 24. В июле ставки по ипотечным кредитам пошли вверх**



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Пересмотр участниками рынка прогнозной траектории ключевой ставки начиная с апреля отразился на динамике банковских процентных ставок. В мае–июне приостановилось снижение краткосрочных кредитных ставок как в корпоративном, так и в розничном сегменте банковского рынка, в то время как снижение долгосрочных кредитных ставок продолжалось. Вместе с тем в июле ставки по ипотечным кредитам после полугодия поступательного снижения пошли вверх (+0,1 п.п., до 9,6 %).

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в июле выросла на 3,3 % г/г, с учетом корпоративных облигаций – на 3,9 % г/г (в июне – на 2,8 % г/г и 3,3 % г/г соответственно). При этом прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в июле замедлился до 4,1 % г/г после 4,5 % г/г в июне. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами – 19,7 % г/г в июле после 18,8 % г/г в июне. Рост ипотечных кредитов в июле ускорился до 23,5 % г/г (22,8 % г/г в июне). Потребительские кредиты, за исключением ипотечных, в июле выросли на 16,9 % г/г (15,9 % г/г месяцем ранее). При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значительно превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

<sup>7</sup> Здесь и далее валютная переоценка исключена.

**Рис. 25. Сохраняется разрыв между динамикой кредитования в розничном и корпоративном сегменте банковского рынка**



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

**Рис. 26. Рост потребительского кредитования продолжает ускоряться**



Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 5. Показатели банковского сектора**

	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	2кв17	1кв17	2016
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
<b>Процентные ставки, % годовых</b>									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,6	8,5	9,0	9,2	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,6	9,5	9,6	9,6	9,8	9,7	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,7	6,0	5,8	6,4	6,2	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	7,8	7,2	6,7	7,1	6,6	7,4	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	23,5	22,8	21,9	19,7	17,6	18,8	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	16,9	15,9	15,1	14,1	12,7	13,3	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	3,3	2,8	2,6	3,7	3,6	4,4	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	59,1	54,2	62,3	66,4	80,9	59,8	31,9	-1,0	26,7

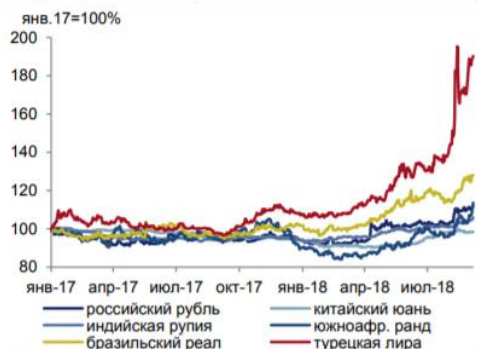
Источники: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Данные с исключением валютной переоценки.

## Глобальные рынки

С начала августа ситуация на финансовом рынке Турции резко ухудшилась на фоне обострения отношений с США. В начале августа США объявили о повышении вдвое импортных пошлин на турецкий алюминий и сталь (до 20 % и 50 % соответственно). В ответ Турция объявила о резком повышении ввозных пошлин на ряд импортируемых из США товаров, включая легковые автомобили, табачные изделия и косметику, алкоголь. Ситуацию усугубили недостаточно решительные, по мнению международных инвесторов, действия турецких властей по поддержанию финансовой стабильности. Участники

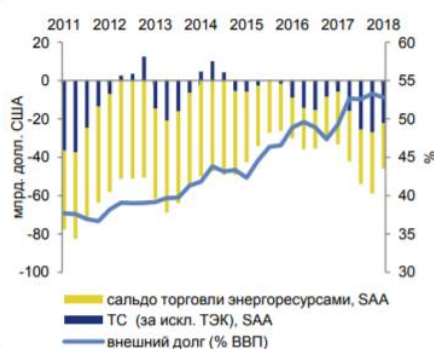
рынка ожидали, что Центральный банк Турции отреагирует на отток капитала и ослабление лиры резким повышением процентных ставок по операциям денежно-кредитной политики. Однако регулятор ограничился точечными мерами, такими как умеренное повышение эффективной ставки предоставления ликвидности банкам за счет переключения на более дорогие кредиты «овернайт», снижение нормативов резервирования по иностранной валюте и др.

**Рис. 27. Валюты развивающихся стран в начале августа ослаблились на фоне снижения аппетита к риску на глобальных рынках**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 28. Нестабильность на рынке Турции усугубляется внешними дисбалансами**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

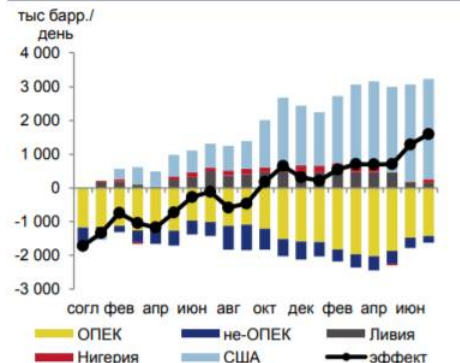
В результате с 1 по 13 августа турецкая лира потеряла более 40 % к доллару США, а в моменте ее курс поднимался выше отметки 7. Турецкий 5-летний CDS-спред за тот же период расширился более чем на 200 б.п. – до 535 пунктов по состоянию на 13 августа. Рейтинговые агентства Moody's и S&P 17 августа снизили кредитный рейтинг Турции на 1 ступень до Ba3 и B+ соответственно, что на 3–4 ступени ниже инвестиционного уровня (агентство Fitch понизило рейтинг еще в середине июля). Стабилизировать ситуацию на валютном рынке помогло введение 15 августа ограничений на короткие продажи лиры, а также достижение договоренности с Катаром о предоставлении 15 млрд. долл. США (подробные условия соглашения не раскрывались). Вместе с тем после коррекции во второй половине августа курс лиры продолжил ослабляться, что свидетельствует о сохраняющейся обеспокоенности участников рынка относительно перспектив развития ситуации в турецкой экономике. События в Турции, а также дальнейшее нарастание внешне-торговых противоречий между США и Китаем спровоцировали новую волну распродаж активов стран с формирующимися рынками. С 23 августа вступили в силу объявленные ранее Китаем и США взаимные 25 % тарифы на импорт стоимостью 16 млрд. долл. США. Кроме того, в начале месяца в прессе появились сообщения о том, что американская администрация может ввести 25 % пошлины на импорт из Китая общей стоимостью 200 млрд. долл. США (раньше сообщалось о возможности введения 10 % тарифов на те же товары). В ответ Китай заявил о готовности обложить пошлинами американский импорт на сумму 60 млрд. долл. США. Торговые переговоры между Китаем и США, прошедшие в Вашингтоне 22–23 августа, не принесли значимых результатов. Достижение США и Мексикой договоренности о заключении нового двустороннего торгового соглашения оказалось лишь временной поддержкой настроениям инвесторов. В этих условиях в августе индекс MSCI EM потерял 2,9 %<sup>8</sup>, а индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan снизился на 6,2 %. Наряду с турецкой лирой, наиболее существенное ослабление в августе продемонстрировали южноафриканский ранд (-10,6 %) и аргентинский песо (-34,5 %). На фоне нарастания рисков для финансовой стабильности власти Аргентины в конце августа резко подняли ставку денежно-кредитной политики (до 60 %) и сделали заявление о необходимости ускорить предоставление средств в рамках кредитной линии МВФ на 50 млрд. долл. США. Цены большинства сырьевых товаров в августе демонстрировали понижательную тенденцию. На фоне опасений относительно перспектив роста в развивающихся экономиках снизились цены на основные промышленные металлы: медь с начала августа потеряла 5,0%, никель – 8,8 %. В то же время цена на алюминий увеличилась на 2,0%. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в августе составила 71,5 долл. США за баррель (по сравнению с 72,8 долл. США за баррель в июле). Снижению цен на нефть способствовало продолжающееся увеличение добычи странами ОПЕК+ по результатам договоренностей, достигнутых на заседании в Вене. В июле предложение нарастили Россия, Кувейт и ОАЭ (в то же время добыча в Саудовской Аравии сократилась). Вместе с тем рынок нефти остается нестабильным. В последние две недели августа котировки росли на фоне перебоев поставок из Канады и Ливии, продолжающегося снижения добычи в Венесуэле, а также ожидаемого возобновления санкций США против Ирана в связи с ядерной программой.

**Рис. 29. В августе наблюдалось снижение цен на промышленные металлы и золото**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 30. Страны ОПЕК наращивают добычу нефти**



Источник: Bloomberg, ОПЕК, расчеты Минэкономразвития России.

В августе российский рынок находился под давлением из-за глобальной волатильности и заявлений США о возможном введении новых санкций в отношении России. Новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима. Вместе с тем как Конгресс США, так и администрация президента США в настоящее время прорабатывают возможность введения дополнительных ограничений, масштаб и охват которых остаются неопределенными.

<sup>8</sup> Здесь и далее приведены цены по состоянию на закрытие торгов 31 августа, если не указано иное.

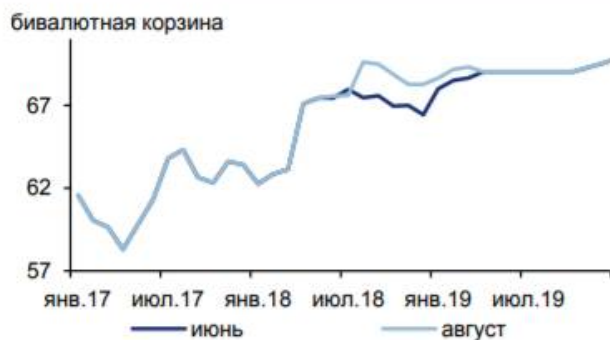
На фоне оттока капитала с развивающихся рынков и опасений инвесторов относительно санкционной политики США российский 5-летний CDS-спред расширился до 157,5 в среднем в августе по сравнению со 133,0 в июле. В то же время агентство Fitch 17 августа подтвердило рейтинг России на уровне BVB- с «позитивным» прогнозом. Российские рынки акций и облигаций в августе демонстрировали разнонаправленную динамику. Средняя доходность 10-летних ОФЗ выросла до 8,4 % с 7,7 % месяцем ранее, при этом к концу месяца она достигла максимальных с декабря 2016 года уровней. Индекс ММВБ с 1 до 15 августа потерял 2,3 %, однако во второй половине месяца отыграл падение и в целом за месяц вырос на 1,1 %. Ослабление российской валюты к доллару США за август составило порядка 8 % (по сравнению с концом июля). Среднемесячный курс рубля по отношению к доллару США вырос до 66,0 (в июле – 62,9). В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

### Врезка: О пересмотре прогноза социально-экономического развития

С момента разработки сценарных условий прогноза социально-экономического развития на период до 2024 года на мировых финансовых и товарных рынках произошли события, которые окажут влияние на макроэкономические показатели в краткосрочном периоде. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики. Рынок нефти. Ситуация на рынке энергоносителей и динамика цен на нефть в июне–августе соответствовали

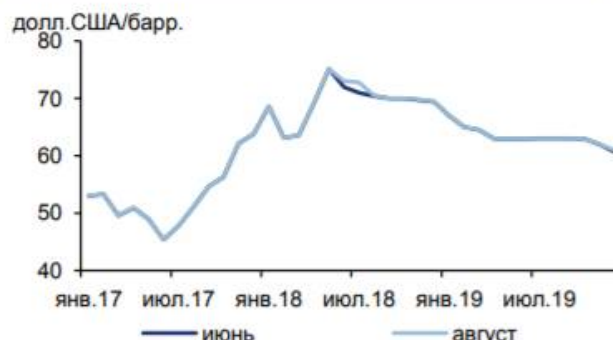
- ожиданиям Минэкономразвития России. В то же время перебои с поставками нефти в ряде крупных стран – нефтепроизводителей обуславливают нестабильность рынка энергоносителей. В среднесрочной перспективе плавному снижению цен будет способствовать быстрый рост
- добычи нефти в США и постепенное увеличение объемов добычи странами ОПЕК+ и Россией. С учетом этого Минэкономразвития России по-прежнему ожидает снижения цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долл. США за баррель в среднем за 2019 г., до 59,7 долл. США за баррель в среднем за 2020 г. и до 53,5 долл. США за баррель в 2024 году. Прогноз повторяет форму форвардных кривых и соответствует ожиданиям рынка.

Рис. 31. Изменение прогноза курса рубля



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 32. Изменение прогноза цен на нефть



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

### Финансовые рынки

- Последовательное ужесточение денежно-кредитной политики ФРС США оставалось одним из основных факторов низкой склонности к риску глобальных инвесторов.
- На фоне общей тенденции оттока капитала из стран с формирующимися рынками в июле–августе начал разворачиваться полномасштабный финансово-экономический кризис в Турции (процесс девальвации турецкой лиры начался в мае текущего года, в августе – значительно ускорился). Это в свою очередь создало дополнительное давление на валюты развивающихся стран, в том числе и рубль.
- Еще одним фактором повышенной волатильности на глобальных рынках было дальнейшее усиление внешнеторговых ограничений.
- В августе дополнительным фактором ослабления рубля стало объявление США о возможном введении нового пакета санкций.

В результате во второй половине августа произошло заметное ослабление рубля (в начале сентября курс рубля к доллару США был примерно на 8 % выше, чем в начале августа). В этих условиях Минэкономразвития России пересмотрело прогноз курса рубля к доллару США на период до конца 2018 г. и первое полугодие 2019 г. в сторону ослабления. Одновременно был повышен прогноз по оттоку капитала (сальдо финансового счета) на текущий год до 41 млрд. долл. США с 18 млрд. долл. США, ожидаемых ранее.

Вместе с тем фундаментальные условия функционирования российской экономики в средне- и долгосрочном периоде существенно не изменятся. В связи с этим Минэкономразвития России сохраняет неизменным прогноз курса рубля на 2020–2024 годы. Ожидается, что курс рубля к доллару США вернется к уровням 63–64 рубля за доллар во второй половине 2019 г. и в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами.

### Денежно-кредитные условия

- На фоне ускорения оттока капитала и, в частности, выхода нерезидентов из российских государственных ценных бумаг, значительно выросли доходности ОФЗ (в начале сентября 10-летняя бескупонная доходность ОФЗ достигла 8,8 %, что является самым высоким значением за прошедший годовой период).
- Изменение ситуации в долговом сегменте российского финансового рынка создает риски разворота сформировавшегося понижательного тренда банковских кредитных ставок. Это в свою очередь негативно повлияет на темпы роста корпоративного кредитования (которые даже при снижающихся процентных ставках оставались слабыми).

### Инфляция

Прогноз инфляции на конец 2018 г. повышен с 3,1 % г/г до 3,4 % г/г. Основными факторами стали:

- Более слабый курс рубля в конце 2018 г.
- Ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции). Это является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире. Описанные инфляционные факторы являются временными и к началу 2019 г. их действие практически исчерпывается. Кроме того, стабилизирующее влияние на инфляцию в 2019 г. будет оказывать динамика курса рубля. В этих условиях инфляция на конец 2019 г. по-прежнему прогнозируется на уровне 4,3 % г/г (оценка вклада повышения НДС в годовую инфляцию в 2019 г. составляет 1,3 п.п.).

### Экономический рост

Прогноз экономического роста на 2018 и 2019 годы снижен на 0,1 п.п. – до 1,8 % и 1,3 % соответственно.

- Развитие ситуации за период с начала текущего года в целом соответствует ожиданиям. За январь–июль темп роста ВВП оценивается на уровне 1,7 % г/г (в июле – 1,8 % г/г).
- С другой стороны, ухудшение настроений бизнеса из-за объявлений о введении дополнительных санкционных мер, повышенная волатильность на финансовых рынках, ускорение оттока капитала и рост доходностей долговых ценных бумаг формируют риски для экономического роста. Временное снижение темпов экономического роста в 2019 году будет связано со следующими факторами:
- смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января следующего года;
- умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

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

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры.
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности;
- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения (в прогнозе учтены последние изменения пенсионной реформы, озвученные Президентом РФ 29 августа).

<sup>9</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0% начиная с 2021 года. Выход на новую траекторию роста позволит России постепенно нарастить долю в мировой экономике и выйти на пятое место по размеру ВВП по ППС, оказавшись выше основных конкурентов – Германии и Индонезии.

При этом структура валового внутреннего продукта существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.



На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 процентов их доли в валовом внутреннем продукте. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, за счет обеспечения стабильных и необременительных условий ведения бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развития конкуренции и снижения доли государства в экономике.

**Таблица 6. Основные параметры прогноза социально-экономического развития (август 2018 г.)**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки URALS, долл. США /баррель	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
ВВП, %	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Номинальный ВВП, млрд. руб.	101 164	105 820	110 732	118 409	126 998	136 745	147 173
Дефлятор ВВП	8,0	3,3	2,6	3,7	3,9	4,2	4,2
Инфляция, % дек/дек	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, % в сред. за год	2,7	4,6	3,4	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
Промышленное производство, %	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
Розничный товарооборот, %	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
Инвестиции в основной капитал, %	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
Отношение объема инвестиций в основной капитал к объему ВВП	20,7	21,4	23,0	23,9	24,8	25,6	26,4
Экспорт товаров, млрд. долл. США	439	437	435	445	461	483	505
% ВВП	26,8	26,4	25,1	24,0	23,5	23,4	23,3
Экспорт ТЭК, млрд. долл. США	251	235	229	224	216	212	209
Импорт товаров, млрд. долл. США	258	272	289	309	327	346	365
% ВВП	15,7	16,4	16,7	16,7	16,7	16,8	16,9
Счет текущих операций, млрд. долл. США	94,3	72,4	49,8	37,5	30,1	27,2	24,7
% ВВП	5,8	4,4	2,9	2,0	1,5	1,3	1,1
Финансовый счет, млрд. долл. США	41,1	19,2	7,5	1,8	0,2	2,7	6,2
% ВВП	2,5	1,2	0,4	0,1	0,0	0,1	0,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
Реальная заработная плата, %	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
Производительность труда, %	1,4	1,3	1,9	2,9	3,2	2,9	3,1
Безработица, %	4,8	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

(Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046>).

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

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

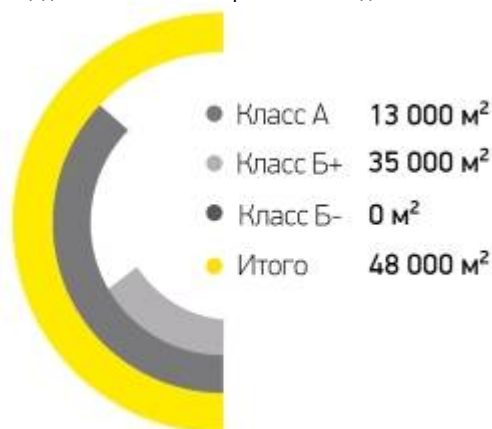
Объект можно отнести к сегменту как офисной, так и торговой недвижимости, то есть объект можно охарактеризовать как универсальное торгово-офисное помещение.

#### Обзор рынка офисов Москвы по итогам I квартала 2018 года

Аналитики компании ILM подготовили краткое исследование состояния офисного рынка Москвы за первые три месяца 2018 года. По итогам I квартала 2018 совокупный объем рынка **качественных офисных площадей** в Москве составляет 20,4 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 22% (это 4,5 млн кв.м), офисы класса «В+» – 37% (7,6 млн кв.м), оставшиеся 41% (8,3 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-».

Объем ввода **новых офисов** за I квартал показал, что рынок все еще находится под влиянием последствий кризиса, и темпы прироста предложения являются минимальными. За первые три месяца в эксплуатацию было введено всего 48 000 кв.м офисных площадей. На рынок вышли следующие объекты: бизнес центры «ЛА-5» и «РТС Земляной Вал», а также МФЦ «Лица» (офисной площадью 13 000 кв.м).

Объем введенных в эксплуатацию офисных площадей в Москве в I квартале 2018 года



В начале 2018 года девелоперская активность останется низкой. Объем прироста нового предложения будет на 10-20% меньше, чем в 2017. Согласно анонсированию собственников строящихся объектов, будет введено около 300-350 тысяч кв.м нового офисного предложения. Это может вновь оказаться минимальным значением за последние десять лет. Собственники переносят сроки ввода по уже строящимся объектам, дожидаясь якорных арендаторов. Практика built-to-suite постепенно возвращается на рынок офисной недвижимости. Строительство новых объектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию, может быть завершено под конкретного клиента.

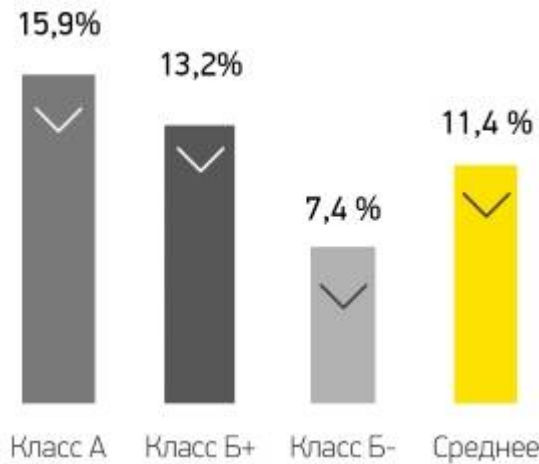
Однако, ряд крупных девелоперов анонсируют рынок о начале новых проектов, которые ранее были придержаны. При этом стоит учитывать, что цикл реализации объекта составляет около 3-х лет.

Децентрализованный характер территориального распределения нового предложения только усиливается. При условии осуществления планов девелоперов, 80% офисных площадей, ожидаемых к вводу до конца 2018 года, будет расположено за пределами ЦАО Москвы.

В ближайшее время большее значение будет иметь сочетание качественного предложения, удобного расположения и профессионального управления/обслуживания **офисных зданий**, что позволит собственникам привлечь новых арендаторов. С развитием Московского центрального кольца будет наблюдаться увеличение популярности объектов, которые ранее находились в отдалении от метро.

Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года

Продолжается положительная динамика в плане роста чистого поглощения. Потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях по-прежнему растет. По итогам I квартала 2018 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 201 000 кв.м. Это более чем на 36% превышает аналогичный показатель прошлого года.



Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании продолжают переезжать в высококачественные помещения и улучшать качество размещения. Благодаря выросшему количеству сделок, самый большой объем чистого поглощения был достигнут в классе «В+», который по сравнению с классом «А» наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев поглощения в таких объектах составило 114 000 кв.м, что составило более 50% от общего объема. В классе «А» показатель по итогам марта равен 43 000 кв.м.

В классе «В-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели в 2017 году положительное значение. Эта тенденция продолжилась и в нынешнем году. За первый квартал 2018 года значение показателя достигло 44 000 кв.м. Это говорит о том, что компании, занимающие офисы в классе «В-» и сокращающие свои занимаемые площади во время кризиса, постепенно восстанавливают свою деловую активность и начинают арендовать дополнительные офисные пространства.

С учетом дефицита на рынке офисов крупных площадей и недостатка новых предложений, активность арендаторов в офисном сегменте будет возрастать. При этом, переезд большинства компаний по-прежнему будет обусловлен желанием оптимизировать расходы на аренду и улучшением эргономики офисного пространства.

В I квартале 2018 года, как и в прошлом году, большинство новых сделок по аренде офисов не превышали площадь 2 000 кв.м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые офисы, тогда как крупные компании чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в том же здании, в котором они арендуют площади.

В свою очередь, в виду ограниченного предложения готовых офисов, эксперты ILM прогнозируют постепенное возвращение к аренде помещений в состоянии «под отделку» и последующей отделкой офиса по техническому заданию арендатора.

Рассматривая распределение спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2018 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более-менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех запросов, что на 3 п.п. больше, чем по итогам I квартала 2017. Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось количество обращений от торговых компаний, на 3 п.п. до 15%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании IT отрасли и производственного сектора. В течение первого квартала увеличилась активность со стороны компаний профессиональных услуг. По сравнению с началом 2017 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 8% от всех запросов.

Объем вакантных офисов в столице в I квартале 2018 года

Чистое поглощение в первом квартале превысило объемы нового строительства более чем в 4 раза, что привело к дальнейшему снижению уровню вакантных площадей. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился на 0,9 п.п. и составил 11,4% в среднем по рынку. Если говорить о годовой динамике, то показатель планомерно снижался каждый квартал и по сравнению с концом I квартала прошлого года сократился на 3,4 п.п. В абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 2,3 млн кв.м офисных площадей в столице.

В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных помещений произошло во всех классах. Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса «В+». За счет увеличения объемов чистого поглощения и низкого ввода доля свободных помещений здесь уменьшилась на 1,3 п.п. и на конец марта составила 13,2%.

Уровень вакантных офисов в Москве на конец I квартала 2018 года



В офисных зданиях класса «А» показатель также продемонстрировал понижательную динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,7 п.п. до 15,9%, что в абсолютном выражении 716 000 кв.м. На рынке возникает все больший дефицит высококачественных офисов большой площади, что в скором времени приведет к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также даст старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты.

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе «В-» за квартал показатель продолжил свое снижение. По сравнению с началом года доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,6 п.п. и на конец марта составила 7,4%.

Рынок постепенно входит в цикл дефицита качественных офисных площадей. Крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис по следующим причинам:

из-за сокращения ликвидных площадей готовых к въезду, при выборе нового офиса придется останавливать свой выбор на объектах в состоянии «под отделку»;

арендаторам придется расширять географию поиска, так как исторически востребованные районы центра, северо-запада, запада и юго-запада уже не могут удовлетворить текущий спрос;

по итогам I квартала 2018 г. единые офисные блоки площадью более 15 000 кв.м доступны лишь в 17 введенных офисных зданиях класса «А» / «В+».

Свободные качественные офисы в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, объем вакантных площадей имеет неравномерное распределение по географии города и в некоторых районах очень отличается от среднерыночных показателей.

Уровень свободных офисов в ЦАО Москвы является одним из самых низких. В течение квартала показатель снизился на 0,5 п.п. и по итогам марта составил 7,3% в среднем по всем классам. Принимая во внимание, что равновесное значение доли свободных площадей, когда достигается баланс спроса и предложения, находится близко к 10%, то такая невысокая доля вакантных площадей в ЦАО Москвы говорит о превосходстве спроса над предложением в данном субрынке. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество вакантных площадей, а именно 480 000 кв.м. Это является 1/5 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

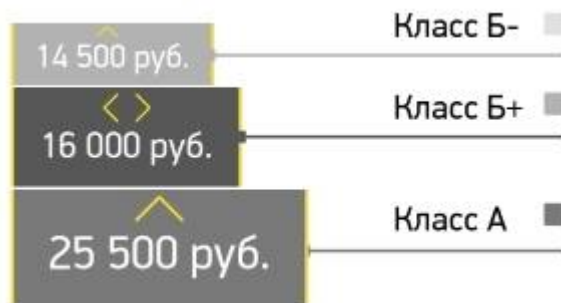
В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов на конец марта составила около 189 000 кв.м. За счет высвобождения небольшого объема площадей, в течение последнего квартала уровень вакантных помещений вырос на 0,3 п.п. и достиг 16,2%.

Среди всех районов Москвы самыми востребованными районами оказались южное и юго-западное направления. Так в «ЮАО до ЧТК» и «ЮАО после ЧТК» снижение уровня свободных площадей за первые три месяца этого года составило 2,4 п.п. и 4 п.п. соответственно. На 2,6 п.п. уменьшилась доля незанятых помещений в районе «ЗАО после ЧТК». В районах «ЗАО до ЧТК» количество свободных площадей также уменьшилось на 2,6 п.п.

Ставки аренды на офисные площади в Москве в I квартале 2018 года

Низкий ввод нового строительства стимулирует уменьшение доли вакантных офисных площадей. Это привело к постепенному восстановлению ставок аренды. В классе «А» средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды офисов в течение квартала вырос на 2% и по итогам марта составил 25 500 руб. за кв.м с год. В классе «В+» рублевые ставки аренды остались на прежнем уровне, 16 000 руб. за кв.м с год. В классе «В-» ставки выросли на 3% до 14 500 руб. за кв.м в год.

Средние запрашиваемые ставки аренды на столичные офисы на конец I квартала 2018 года



Динамика ставок аренды в 2018 году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий. При этом, средний уровень может колебаться в зависимости от корректив структуры предложения и ухода с рынка дешевых предложений, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды. В свою очередь, дефицит крупных офисных блоков в востребованных районах тоже может повлиять на рост арендных ставок в отдельных субрынках.

Дальнейшее снижение темпов прироста в 2018 году офисных площадей на фоне растущего спроса приведет к постепенному росту ставок аренды. В 2019-2020 годах ставки аренды на офисы в востребованных районах столицы могут вырасти на 15-20%.

Обзор подготовлен экспертами ILM. Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/11955>

#### Предварительные итоги I полугодия 2018 года на рынке торговой недвижимости Москвы

Международная консалтинговая компания Knight Frank подвела предварительные итоги первого полугодия на рынке торговой недвижимости столицы. По предварительным данным в I полугодии 2018 года в Москве было введено в эксплуатацию три торговых центра общей арендуемой площадью 97 500 кв.м: «Каширская Плаза» (GLA – 70 200 кв.м), «Миля» (GLA – 18 800 кв.м) и «Петровский» (GLA – 8 500 кв.м).

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 Knight Frank 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 Knight Frank 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%.

По прогнозам Knight Frank, доля вакантных площадей в торговых центрах столицы будет снижаться и к концу года может составить 7-7,5%.



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

#### Условия аренды в качественных торговых центрах Москвы

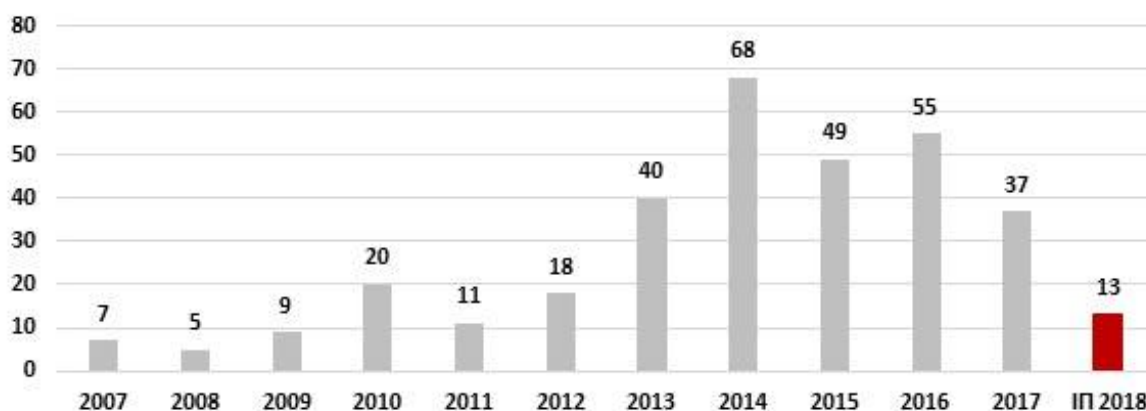
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок (руб./кв.м/год)*	Процент от ТО
Гипермаркет (>7 000 кв.м)	4 500 – 10 000	1,5-4%
DIY (>5 000 кв.м)	3 000 – 9 000	4-6%
Супермаркет (1 000 – 2 000 кв.м)	12 000 – 23 000	4-6%

Супермаркет (450-900 кв.м)	18 000 – 35 000	6-8%
Товары для дома (< 1 500 кв.м)	6 000 – 10 000	10-12%
Бытовая техника и электроника (1 200 – 1 800 кв.м)	8 000 □ 20 000	2,5-5%
Спортивные товары (1 200 – 1 800 кв.м)	6 000 □ 12 000	6-8%
Детские товары (1 200 – 2 000 кв.м)	6 000 □ 16 000	7-9%
<b>Операторы торговой галереи:</b>		
Якоря – более 1 000 кв.м	0 – 12 000	4-12%
Мини-якоря – 700 – 1 000 кв.м	0 – 14 000	6-12%
Мини-якоря – 500-700 кв.м	0 – 16 000	6-12%
300-500 кв.м	0 – 25 000	5-12%
150-300 кв.м	8 000 – 18 000	6-14%
100-150 кв.м	16 000 – 36 000	10-14%
50-100 кв.м	25 000 – 80 000	12-14%
0-50 кв.м	45 000 – 120 000	12-14%
<b>Досуговые концепции:</b>		
Развлекательные центры (2 000 – 4 000 кв.м)	4 000 – 8 000	10-14%
Кинотеатр (2 500 – 5 000 кв.м)	0 – 6 000	8-12%
<b>Общественное питание:</b>		
Food-court	45 000 – 150 000	12-15%
Кафе	15 000 – 90 000	12-15%
Рестораны	0 – 25 000	10-14%

\* Ставки указаны без НДС и ОПЕХ.

С начала текущего года на российский рынок вышло 13 новых международных ритейлеров, что почти в 1,5 раза меньше, по сравнению с аналогичным периодом 2017 года. Среди вышедших на рынок столицы новых операторов – GEOX Kids, Coach, а также премиальный итальянский бренд Liu Jo. Как и прежде, флагманские магазины операторы предпочитают открывать преимущественно в торговых центрах «Метрополис», «Атриум», «Европейский», «Афимолл Сити» и ГУМ.

Динамика выхода новых международных операторов на российский рынок (единиц)



С 2014 года структура новых брендов по профилю остается неизменной – около 54% марок позиционируются в сегменте «одежда/обувь/аксессуары». Однако меняется ценовая категория новых операторов: доля ритейлеров, работающих в среднем ценовом сегменте, по итогам I полугодия 2018 года составила более 50%. Годом ранее доминировали бренды ценовой категории «выше среднего» – 63%.

По словам руководителя отдела торговых центров департамента торговой недвижимости компании Knight Frank Евгении Хакбердиевой, первое полугодие 2018 года характеризуется относительной стабильностью на рынке торговых площадей. «Самым ярким событием этого периода можно с уверенностью назвать ввод в эксплуатацию ТРЦ «Каширская Плаза», который был открыт с высоким процентом заполняемости не только по площадям, но и по количеству магазинов. Мы очень рады, что имеем непосредственное отношение к этому событию и нашими усилиями был закрыт максимальный объем площадей в данном проекте. Мы уверены, что тренд умеренного развития и постепенного ввода в эксплуатацию заявленных торговых центров сохранится. Спрос на качественные торговые проекты остается, так как многие арендаторы также чувствуют себя относительно уверенно и планируют своё дальнейшее развитие».

Обзор подготовлен экспертами Knight Frank. Источники информации: <https://zдание.info/2393/2466/news/12211>

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

### Критерии подбора аналогов

При исследовании рынка объекта оценки Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимый тип объекта (встроенное помещение); сопоставимое функциональное назначение (Оценщик в качестве аналогов рассматривал как торговые, так и офисные объекты, помещения которых расположены как на первом этаже, так и в подвале (цоколе, антресоли)); сопоставимое местонахождение (район Орехово-Борисово Южное, при отсутствии достаточного количества аналогов район поиска расширяется до пределов ЮАО); сопоставимая площадь; сопоставимое техническое состояние. Ограничение выборки по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки не менее 3 объектов.

### На основании анализа рынка Оценщиком установлено:

Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов недвижимости (помещений) позволил выявить следующие предложения к продаже (по объектам сопоставимым с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов):

Адрес: г. Москва,	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб. с НДС*	Цена предложения, руб. без НДС*	Цена предложения за м <sup>2</sup> , руб. без НДС	Источник информации
Задонский проезд, 36, корп. 2	Помещение свободного назначения	180,6	19088000,00	16176271,19	89569,61	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176556871/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176556871/</a>
Гурьевский проезд, 27, корп. 2	Помещение свободного назначения	112,6	12591000,00	10670338,98	94763,22	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169805863/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169805863/</a>
Ул. Братеевская, 21, корп. 3	Торговая площадь	110,4	16300000,00	13813559,32	125122,82	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193329037/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193329037/</a>
Ул. Борисовские пруды, 6, корп. 1	Помещение свободного назначения	133,2	19900000,00	16864406,78	126609,66	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185467097/">https://www.cian.ru/sale/commercial/185467097/</a>
Ул. Загорьевская, 25	Помещение свободного назначения	147,6	23900000,00	20254237,29	137223,83	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185630496/">https://www.cian.ru/sale/commercial/185630496/</a>

\*В соответствии с налоговым кодексом стоимость определяется без учета НДС, в то время как используются предложения с включенным НДС

<b>Диапазон цен предложения, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>		<b>89569,61-137223,83</b>
<b>Среднее значение из диапазона цен предложения, руб./м<sup>2</sup> без НДС</b>		<b>114657,83</b>
<b>Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденном приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. в Приложении 2 к отчету об оценке</b>		
Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости		
Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)
Стоимость объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок.
Торг при приведении цены предложения объекта-аналога к цене сделки с учетом условий сделки	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).
Территориальные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Технические характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Объемно-планировочные характеристики объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (предложений) или нормативно.
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.
<b>Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость</b>		
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.		

#### **Выводы по результатам анализа рынка помещений:**

1. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов, однако предложение значительно превышает спрос, то есть наблюдается диспаритет между предложенной ценой и платежеспособным спросом, то есть для выхода на сделку продавец должен максимально приблизить свои ценовые ожидания к ценовым ожиданиям платежеспособного покупателя, что не всегда выполнимо, ввиду чего на рынке снижается активность сделок, однако рынок можно охарактеризовать как активный.
2. Диапазон цен предложений достаточно небольшой (разброс цен составляет около 35%), что говорит о сбалансированности рынка.
3. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно небольшой, что дополнительно подтверждает высокую активность рынка.
4. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство), ввиду чего определяется рыночная стоимость. На рынке, вероятно, имеются предложения к аренде аналогичных объектов, однако целесообразность исследования данного рынка оценщиком не выявлена, так как целью оценки является отчуждение объекта а на определение возможности получения дохода от его использования и его размера. Кроме того, в отношении объекта оценки рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам).

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ**

**Согласно ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.**

**Подход к оценке** представляет собой 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.

**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.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**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.

### **12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

#### **Обоснование отказа от использования затратного подхода.**

*Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения помещения, когда покупатель приобретал в собственность помещение в объекте недвижимости посредством его строительства. Помимо этого в соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В отношении объектов оценки рынок достаточно развит для применения сравнительного подхода, кроме того, ввиду развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного затратный подход при определении стоимости объектов оценки не применялся.*

#### **Обоснование использования сравнительного подхода.**

*Сравнительный подход применяется, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).*

#### **Обоснование использования доходного подхода.**

*Доходный подход основывается 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 соответствии с п. 11 ФСО-1 при выборе используемых при проведении оценки 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. В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости для реализации объекта оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство), ввиду чего определяется рыночная стоимость. На рынке, вероятно, имеются предложения к аренде аналогичных объектов, однако целесообразность применения подхода отсутствует, так как целью оценки является отчуждение объекта а на определение возможности получения дохода от его использования и его размера. Кроме того, в отношении объекта оценки рынок доста-*

точно развит для применения сравнительного подхода, а при наличии развитого рынка разумный покупатель (или продавец) в первую очередь ориентируется на рыночные показатели (цены сделок или предложений по аналогичным объектам). На основании изложенного доходный подход при определении стоимости объекта оценки не применялся.

### 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

Адрес: г. Москва,	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб. без НДС	Цена предложения за м <sup>2</sup> , руб. без НДС	Источник информации
Задонский проезд, 36, корп. 2	Помещение свободного назначения	180,6	16176271,19	89569,61	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176556871/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176556871/</a>
Гурьевский проезд, 27, корп. 2	Помещение свободного назначения	112,6	10670338,98	94763,22	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169805863/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169805863/</a>
Ул. Братеевская, 21, корп. 3	Торговая площадь	110,4	13813559,32	125122,82	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193329037/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193329037/</a>
Ул. Борисовские пруды, 6, корп. 1	Помещение свободного назначения	133,2	16864406,78	126609,66	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185467097/">https://www.cian.ru/sale/commercial/185467097/</a>
Ул. Загорьевская, 25	Помещение свободного назначения	147,6	20254237,29	137223,83	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/185630496/">https://www.cian.ru/sale/commercial/185630496/</a>

Сводная информация об объектах оценки и аналогах:

Адрес: г. Москва	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Типовая зона*	Расположение относительно Остановок общественного транспорта*	Тип (состояние) отделки**
Каширское ш., д. 144, к. 1; этаж 1, пом. II, ком. 1, 1а, 2-6, 6а, 7-11	Нежилое помещение	162,3	«Районы крупных автомагистралей»	в непосредственной близости от остановки общественного транспорта (остановка в зоне видимости)	Среднее состояние
Задонский проезд, 36, корп. 2	Помещение свободного назначения	180,6	«Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	на удалении от остановки (от остановки не просматривается)	Среднее состояние
Гурьевский проезд, 27, корп. 2	Помещение свободного назначения	112,6	«Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	на удалении от остановки (от остановки не просматривается)	Среднее состояние
Ул. Братеевская, 21, корп. 3	Торговая площадь	110,4	«Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	в непосредственной близости от остановки общественного транспорта (остановка в зоне видимости)	Среднее состояние
Ул. Борисовские пруды, 6, корп. 1	Помещение свободного	133,2	«Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» (кварталы застройки после	в непосредственной близости от остановки общественного	Среднее состояние

	назначения		90-х годов современными высокоэтажными зданиями»	транспорта (остановка в зоне видимости)	
Ул. Загорьевская, 25	Помещение свободного назначения	147,6	«Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы» (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями»	в непосредственной близости от остановки общественного транспорта (остановка в зоне видимости)	Среднее состояние
*Типовая зона, расположение относительно остановок общественного транспорта определено оценщиком исходя из местоположения объектов (по картографическому материалу имеющемуся в отчете), а также исходя из типичной зоны застройки района объекта оценки и аналогов и описания объекта, содержащегося в объявлении, а в отношении объекта также по результатам осмотра. * Тип (состояние) отделки определено Оценщиком в соответствии с описанием объекта, содержащимся в объявлении, а в отношении объекта оценки по результатам осмотра.					

**Выбор единицы сравнения.** Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта. Ввиду того, что объекты оценки с аналогами отличаются по ряду ценообразующих факторов, необходимо внесение в стоимость использованных аналогов корректировок.

**Обоснование проведенных корректировок:**

**Поправка на торг** применялась для объектов-аналогов, выставленных на продажу. Величина поправки на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке в соответствии с таблицей 169. Справочника оценщика недвижимости. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 273 в размере – **10,0%**.

**Поправка на местоположение (типовую зону):** учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. Различные районы (типовые зоны) характеризуются различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). Поправка на местоположение (типовую зону) может быть принята в соответствии с таблицей 69. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 141:

Цены объект оценки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

Градации типовых зон принята в соответствии с таблицей 66. Справочника оценщика недвижимости. (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода) Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 137

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

**Поправка на тип (состояние) отделки:** учитывает различия объекта оценки с аналогами по типу и состоянию отделки. Поправка на тип (состояние) отделки может быть принята в соответствии с таблицей 147. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 240:

Цены офисно-торговых объектов	аналог	аналог		
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79
	требуется косметический ремонт	1,08	1	0,85
	среднее состояние	1,27	1,18	1
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22
	отделка "люкс"			1

В данном случае подобранные аналоги имеют сопоставимый тип (состояние отделки), ввиду чего поправка не вводится.

**Поправка на площадь:** учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. Поправка на площадь может быть принята в соответствии с таблицей 103. Справочника оценщика недвижимости-2017 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2017, стр. 184:

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

В данном случае подобранные аналоги имеют сопоставимую площадь, ввиду чего поправка не вводится.

**Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.** Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов ( $V_i$ ) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{\frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a}}{\sum_{i=1}^n \left( \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right)}, \text{ где}$$

- $V_i$  - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;  
 $P_i^a$  - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;  
 $\sum_{i=1}^n K_i^a$  - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,  
 $n$  - количество объектов-аналогов.

#### РАСЧЕТ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		16176271,1 9	10670338, 98	13813559,3 2	16864406,7 8	20254237,2 9
Площадь, м <sup>2</sup>	м.кв	162,30	180,60	112,60	110,40	133,20	147,60
Цена предложения за м <sup>2</sup>	руб.		89569,61	94763,22	125122,82	126609,66	137223,83
Поправка на торг	%		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
	руб.		-8956,96	-9476,32	-12512,28	-12660,97	-13722,38
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		80612,65	85286,90	112610,54	113948,69	123501,45
Поправка на местоположение (Типовую зону)	%		-7,00	-7,00	-7,00	-7,00	-7,00
	руб.		-5642,89	-5970,08	-7882,74	-7976,41	-8645,10
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		74969,76	79316,82	104727,80	105972,29	114856,35
Поправка на тип (состояние) отделки	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		74969,76	79316,82	104727,80	105972,29	114856,35
Поправка на площадь	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена единицы площади	руб.		74969,76	79316,82	104727,80	105972,29	114856,35
Сумма поправок по модулю	руб.		14599,85	15446,41	20395,02	20637,37	22367,48
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м <sup>2</sup>			0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м <sup>2</sup> с учетом весовых коэффициентов	руб.	95969,00					
Стоимость объекта оценки	руб.	15575769,00					

Значения откорректированной цены за м<sup>2</sup> объекта оценки, с учетом внесенных поправок, вполне соответствуют рыночным данным. (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ).

#### 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

**В данном случае стоимость объекта оценки определялась в рамках только сравнительного подхода, поэтому необходимость в процедуре согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке отсутствует.**

#### 15. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговое значение стоимости объекта представлено в округленной форме по правилам округления и составляет без учета НДС:

**15576000,00 (Пятнадцать миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч рублей 00 копеек)**

#### 16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ

  
**Батулин Даниил Николаевич**







**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

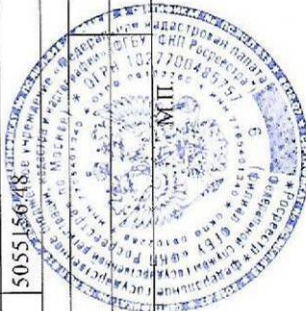
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 17.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 17.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела I	Всего листов раздела I: <u>    </u>
19.01.2018 № 77/100/412/2018-268	
Кадастровый номер: <b>77:05:0004015:2360</b>	
Всего листов выписки: <b>7</b>	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0011003
Дата присвоения кадастрового номера:	2014-02-17
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	97647, 3677/25
Адрес:	г Москва, ш Каширское, д 144, корп 1
Площадь:	162.3
Назначение:	Нежилос помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	505518648

полное наименование должности	ИНЖЕНЕР
подпись	
Пучина Л. Б.	
инициалы, фамилия	

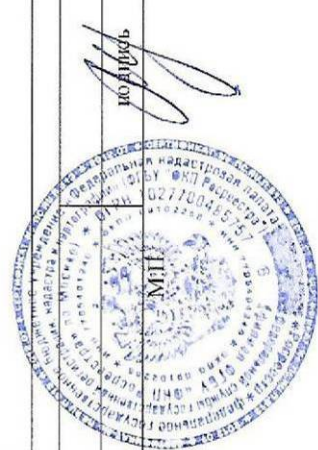


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>
19.01.2018 № 77/100/412/2018-268	Всего листов выписки: <u>  7  </u>
Кадастровый номер:	77:05:0004015:2360

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0011003:1073
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	97647, 3677/25
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

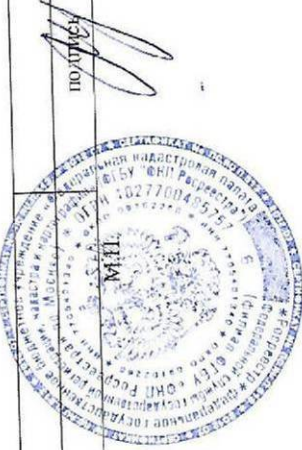
ИНЖЕНЕР	Пучнина Л. Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Помещение		(или объекта недвижимости)		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	—	Всего разделов:	7
19.01.2018 № 77/100/412/2018-268		77:05:0004015:2360			
Кадастровый номер:					

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	этаж I, помещение II - комнаты I, 1а, с 2 по 6, ба, с 7 по 11. В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:05:0004015:2360 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:05:0004015:2360 присвоен статус «Архивный».
Получатель выписки:	Дронов Юрий Николаевич

ИНЖЕНЕР	Пучнина Л. Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

**Помещение**

Лист № 2 Раздела 2 Всего листов раздела 2:        Всего листов выписки: 7

19.01.2018 № 77/100/412/2018-268

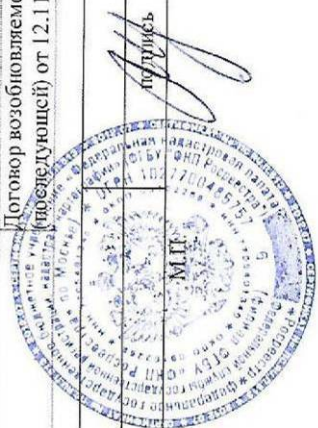
Кадастровый номер: 77:05:0004015:2360

1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Русини-Технология Успеха", ИПП: 7708764863
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-05/042/2014-408 от 08.12.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, г. Москва, ш. Каширское, д. 144, корп. 1, кат. № 77-05-0004015:2360, весь объект 08.05.2015
дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/004/2015-871/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок исполнения основного обязательства, - до 27.07.2016
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Инвестиционный Банк "ФИНАМ", ИНН: 7709315684
основание государственной регистрации:	Договор возобновляемой кредитной линии от 29.07.2014 №079/ВКЛ-14; Договор об ипотеке (залоге) от 17.03.2015 №079/ДИ-14
вид:	Ипотека, г. Москва, ш. Каширское, д. 144, корп. 1, весь объект 09.03.2016
дата государственной регистрации:	
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/001/2016-476/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок исполнения основного обязательства по 21.10.2016
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Инвестиционный Банк "ФИНАМ", ИНН: 7709315684
основание государственной регистрации:	Договор возобновляемой кредитной линии от 25.11.2014 №142/ВКЛ-14; Договор ипотеки (предупреждающей) от 12.11.2015 №142/ДИ-14

ИНЖЕНЕР

Пучина Л. Б.

полное наименование должности: инженер, фамилия



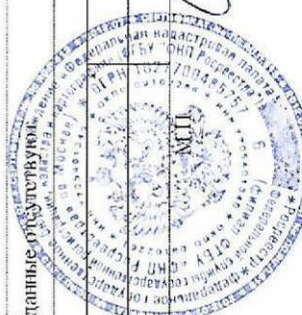
Помещение		(еще объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u>7</u>	Всего листов выписки: <u>7</u>
19.01.2018 № 77/00/412/2018-268			
Кадастровый номер: <u>77:05:0004015:2360</u>			
вид:	Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 144, корп. 1, кад. № 77:05:0004015:2360, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 162,3 кв.м		
дата государственной регистрации:	29.05.2017		
номер государственной регистрации:	77:05:0004015:2360-77/015/2017-1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Выписка №3402771287 из постановления №15147312/7739 (ИП № 8374/17/7039-ИП от 18.04.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС 015811416 от 26.01.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы) от 18.05.2017, выдавший орган: МО по ОИПНХ УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель Макашев Нуртали Рашидович		
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 144, корп. 1, кад. № 77:05:0004015:2360, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 162,3 кв.м		
дата государственной регистрации:	23.06.2017		
номер государственной регистрации:	77:05:0004015:2360-77/015/2017-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Выписка №3431173815 из постановления №379243103/7711 (ИП № 38226/17/77011-ИП от 13.06.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС003526506 от 07.06.2017, выдавший орган: Хамовнический районный суд) от 16.06.2017, выдавший орган: МО по ОИП УФССП России по Москве, СПИ Пауков А.В		
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 144, корп. 1, кад. № 77:05:0004015:2360, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 162,3 кв.м		
дата государственной регистрации:	29.06.2017		
номер государственной регистрации:	77:05:0004015:2360-77/015/2017-3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Выписка №3434864921 из постановления №379393498/7713 (ИП № 38326/17/77011-ИП от 13.06.2017, возбужденный на основании ИЛ: ФС003526506 от 07.06.2017, выдавший орган: Хамовнический районный суд) от 21.06.2017, выдавший орган: МО по ОИП УФССП России по Москве, СПИ Пауков А.В		



Пучнина Л. Б.

ИНЖЕНЕР

Помещение		(лиц. объект недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u>7</u>	Всего листов выписки:
<u>19.01.2018 № 77/100/412/2018-268</u>		<u>77:05:0004015:2360</u>	
Кадастровый номер:			
вид:	Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Каширское, д. 144, корп. 1, кад. № 77:05:0004015:2360, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 162,3 кв. м		
дата государственной регистрации:	02.11.2017		
номер государственной регистрации:	77:05:0004015:2360-77/012/2017-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Выписка № 3487387829 из постановления № 1555455291/7743 (ИП № 1551344/1777043-ИП от 27.03.2017, возбужденный на основании ИЛ: 5400 от 24.03.2017, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы России № 24 по г. Москве) от 02.10.2017, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель: Денисова Кристина Александровна		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правопризвания и сведения о наличии посупивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		



ИИЖЕНЕР

Пучнина Л. Б.

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

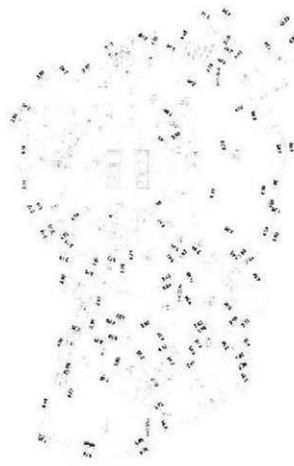
наименование: \_\_\_\_\_ (или объекта недвижимости)

г. № \_\_\_\_\_ Раздела 8 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела: 8 \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: 7 \_\_\_\_\_

11.2018 № 77/100/412/2018-268 \_\_\_\_\_ 77:05:0004015:2360 \_\_\_\_\_

островной номер: \_\_\_\_\_

1 этаж  
Кварталов шоссе д. 144 к1



Информация об объекте недвижимости

№ 77:05:0004015:2360

Вид объекта недвижимости: Помещение

Категория объектов недвижимости: Земельный участок

Содержатель: ООО «Сити-Групп»

Адрес: г. Москва, м. Битумное, д. 144 к1

Дата: 11.2018

№ документа: 77/100/412/2018-268

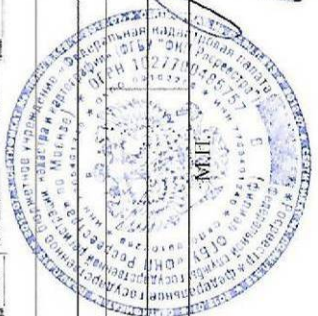
Дата: 11.2018

№ документа: 77/100/412/2018-268

Дата: 11.2018

№ документа: 77/100/412/2018-268

Дата: 11.2018



Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР

Пучнина Л. Б.


полное наименование должности  
инициалы, фамилия



10 окт, 15:51 764 просмотр, 6 за сегодня

**Свободное назначение, 180,6 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЮАО, р-н Зябликово, Задонский проезд, 36К2 [На карте](#)  
 Шипиловская, 14 мин. пешком Красногвардейская, 18 мин. пешком  
 Зябликово, 18 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [⌂](#) [▲ Пожаловаться](#)



12 фото

Площадь Этаж Помещение  
**180,6 м<sup>2</sup>** **1 из 1** **Свободно**

Назначение: продукты, аптека, банк, коммерция, медицинский центр  
 Встроенное помещение в отдельно стоящем помещении. Расположено в районе Зябликово на первой линии.  
 Общая площадь: 180,6 м<sup>2</sup>  
 Высота потолков: 2,90 м  
 Планировка: свободная  
 Расположение: смешанно изолированное  
 Помещение имеет: 2 входные группы

**19 088 000 Р** ↑ ↓

105 692 Р за м<sup>2</sup>

PRO ID 314108

[Показать телефон](#)


[Написать сообщение](#)

**БАНК ЗЕНИТ**  
 Ипотека от 199 600 Р/мес  
Подтвержденный расчет  
[Оставить заявку](#)

10 окт, 15:51 764 просмотр, 6 за сегодня

**Свободное назначение, 180,6 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЮАО, р-н Зябликово, Задонский проезд, 36К2 [На карте](#)  
 Шипиловская, 14 мин. пешком Красногвардейская, 18 мин. пешком  
 Зябликово, 18 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [⌂](#) [▲ Пожаловаться](#)



12 фото

Площадь Этаж Помещение  
**180,6 м<sup>2</sup>** **1 из 1** **Свободно**

Назначение: продукты, аптека, банк, коммерция, медицинский центр  
 Встроенное помещение в отдельно стоящем помещении. Расположено в районе Зябликово на первой линии.  
 Общая площадь: 180,6 м<sup>2</sup>  
 Высота потолков: 2,90 м  
 Планировка: свободная  
 Расположение: смешанно изолированное  
 Помещение имеет: 2 входные группы

**19 088 000 Р** ↑ ↓

105 692 Р за м<sup>2</sup>

PRO ID 314108

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**БАНК ЗЕНИТ**  
 Ипотека от 199 600 Р/мес  
Подтвержденный расчет  
[Оставить заявку](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/176556871/>

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо

**Свободное назначение, 180,6 м<sup>2</sup>**

Общая площадь: 180,6 м<sup>2</sup>  
 Высота потолков: 2,90 м  
 Планировка: свободная  
 Расположение: смешанно изолированное  
 Помещение имеет: 2 входные группы  
 Наличие инженерных коммуникаций: отопление, водоснабжение, канализация, электричество.

**Транспортная доступность:**  
 - Станция метро Шипиловская - 5 минут пешком;  
 - Ближайшая транспортная магистраль Беседенское шоссе;  
 - Удаленность от МКАД 1,7 км.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	19 088 000 ₽
Ставка	105 692 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 2 911 728 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

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

Высота потолков: 2,9 м  
 Вход: Отдельный с улицы  
 Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЮАО, р-н Зябликово, Задонский проезд, 36К2  
 ▲ Шипиловская, 14 мин. пешком ▲ Красновардейская, 18 мин. пешком  
 ▲ Зябликово, 18 мин. пешком

**19 088 000 ₽**

105 692 ₽ за м<sup>2</sup>  
[Следи за изменением цены](#)  
 Включены НДС

PRO  
 ID 314108

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)


<https://www.cian.ru/sale/commercial/169805863/>

сегодня 02:35 1601 просмотр, 11 за сегодня

**Свободное назначение, 112,6 м<sup>2</sup>**

Москва ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Гурьевский проезд, 27К2 На карте  
 ▲ Зябликово, 11 мин. пешком ▲ Красновардейская, 15 мин. пешком  
 ▲ Шипиловская, 24 мин. пешком

[В избранное](#) [Показать телефон](#)



12 фото

Площадь	Этаж	Помещение
112,6 м <sup>2</sup>	1 из 17	Свободно

**Назначение:** аптекария, свободное назначение, торговая площадь, коммерция, алкомаркет  
 Встроенное помещение на первом этаже многоэтажного жилого дома. Расположено в густонаселенном массиве в районе Орехово-Борисово Южного административного округа Москвы.


Общая площадь: 112,6 м<sup>2</sup>  
 Высота потолков: 2,65 м  
 Планировка: свободная


**12 591 000 ₽**


111 821 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
 ID 314108

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)


**Угол Европы, две подземки - Парк Мира**  
 В том же офисе в бизнес-квартале с развитой инфраструктурой европейского уровня 5 нянутот и. Алексеевская  
 Тел: (495) 477-27-71


**LOFT - офисы в новом БЦ**  
 Продажа оф-в и ПСМ в БЦ Riverside, Певелева наб. От 107 т/м2.  
 Бюджетность 100% Аренд. Скидка 5% на любой арендный бизнес  
 Тел: (495) 120-00-38  
 Скидка действует до 31.10.2018. Подробности аренды на сайте [www.gfco.com](http://www.gfco.com)


**DM Tower — БЦ класса «А»**  
 Выше своего уровня! Продажа левостороннего офиса от 133 000 руб/м2! Площадь от 68 м2!  
 Тел: (495) 021-12-65  
 Проектная декларация на русском языке на сайте KR Pro projects

[https://ads.adfox.ru/202100/goLink?pid10=no\\_agent&pid8=125...](https://ads.adfox.ru/202100/goLink?pid10=no_agent&pid8=125...)

Прод. Прод. Прод. Прод. Прод. Пись. Прод. Прод. Прод. Прод. Купи. Купи. What. Купи.

https://www.cian.ru/sale/commercial/169805863/


сегодня 02:35 1601 просмотр, 11 за сегодня

Премии Выделение цветом

### Свободное назначение, 112,6 м<sup>2</sup>

Москва ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Гурьевский проезд, 27К2 [На карте](#)  
 ▲ Зябликово, 11 мин. пешком ▲ Красногвардейская, 15 мин. пешком  
 ▲ Шипиловская, 24 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [+](#) [-](#) [▲ Пожаловаться](#)



12 фото

Площадь: **112,6 м<sup>2</sup>** Этаж: **1 из 17** Помещение: **Свободно**

Назначение: аптекария, свободное назначение, торговая площадь, коммерция, алкомаркет  
 Встроенное помещение на первом этаже многоквартирного жилого дома. Расположено в густонаселенном массиве в районе Орехово-Борисово Южного административного округа Москвы.

Общая площадь: 112,6 м<sup>2</sup>  
 Высота потолков: 2,65 м  
 Планировка: свободная  
 Расположение: смешанно изолированное

12 591 000 Р [↓](#)  
 111821 Р за м<sup>2</sup>

PRO ID 314108

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**Уголок Европы, две всеподрной - Парк Мира**  
 В то же офисе в бизнес-квартале с развитой инфраструктурой европейского уровня 5 минут от н. Алексеевская  
 Тел.: (495) 477-27-71

**LOFT - офисы в новом БЦ**  
 Продажа оф-в в ПСМ в БЦ Riverside, Павловская наб. От 107 т/м<sup>2</sup>.  
 В то время 100% Акции! Скидка 5% на покупку аренды! Бизнес  
 Тел.: (495) 120-00-38  
 Скидка действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте [www.gfsoo.com](#)

**DM Tower — БЦ класса «А»**  
 Ваше новое окружение! Продажа малоэтажных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>! Площадь от 68 м<sup>2</sup>!  
 Тел.: (495) 021-12-65  
 ОБЪЕМЫ ОТ 133 000 РУБ  
 Проектная декларация на рекламную и сайте KR Properties

ПУСК

Продажа помещени... 104-18 РТУ помещен... Москва (октябрь 20... Microsoft Excel - Лис...

RU 20:55

https://www.cian.ru/sale/commercial/169805863/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо

Общая площадь: 112,6 м<sup>2</sup>  
 Высота потолков: 2,65 м  
 Планировка: свободная  
 Расположение: смешанно изолированное  
 Наличие инженерных коммуникаций: отопление, водоснабжение, канализация, электричество.

Транспортная доступность:  
 Ближайшие станции метро - Зябликово, Красногвардейская;  
 Ближайшая транспортная магистраль Каширское шоссе;  
 Удаленность от МКАД 3,5 км.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	12 591 000 Р
Ставка	111820 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 1920 661 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

Высота потолков: 2,64 м  
 Вход: Отдельный с улицы  
 Состояние: Типовой ремонт

Москва ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Гурьевский проезд, 27К2  
 ▲ Зябликово, 11 мин. пешком ▲ Красногвардейская, 15 мин. пешком  
 ▲ Шипиловская, 24 мин. пешком

12 591 000 Р [↓](#)  
 111821 Р за м<sup>2</sup>

PRO ID 314108

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**Уголок Европы, две всеподрной - Парк Мира**  
 В то же офисе в бизнес-квартале с развитой инфраструктурой европейского уровня 5 минут от н. Алексеевская  
 Тел.: (495) 477-27-71

**LOFT - офисы в новом БЦ**  
 Продажа оф-в в ПСМ в БЦ Riverside, Павловская наб. От 107 т/м<sup>2</sup>.  
 В то время 100% Акции! Скидка 5% на покупку аренды! Бизнес  
 Тел.: (495) 120-00-38  
 Скидка действует до 31.10.2018. Подробности акции на сайте [www.gfsoo.com](#)

**DM Tower — БЦ класса «А»**  
 Ваше новое окружение! Продажа малоэтажных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>! Площадь от 68 м<sup>2</sup>!  
 Тел.: (495) 021-12-65  
 ОБЪЕМЫ ОТ 133 000 РУБ  
 Проектная декларация на рекламную и сайте KR Properties

ПУСК

Продажа помещени... 104-18 РТУ помещен... Москва (октябрь 20... Microsoft Excel - Лис...

RU 20:56

12 окт, 14:39 57 просмотров, 6 за сегодня

## Торговая площадь, 110,4 м<sup>2</sup>

Москва ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 21К3 [На карте](#)  
 ▲ Алма-Атинская, 11 мин. пешком ▲ Бороксово, 10 мин. пешком  
 ▲ Шипиловская, 20 мин. пешком


**БАНК ЗЕНИТ**  
 Ипотечка от 170 447 руб/мес  
 \*Подательный расчет  
 Оставить заявку

16 300 000 руб

147 645 руб за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

ID 13411525

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)



13 фото

Площадь	Этаж	Помещение
110,4 м <sup>2</sup>	1 из 25	Свободно

Назначение: торговая площадь, свободное назначение

Предлагается к продаже помещение свободного назначения 110,4 м<sup>2</sup> м. Алма-Атинская 7 минут пешком. Ул. Братеевская д. 21 кор 3. Отдельный вход с фасада здания. Находится рядом с автобусной остановкой. Большие витринные окна, с удобными решетками, тепло, уютно. До 6ти мокрых точек, вода холодная и горячая. Санузел в кафе. Подвесной потолок высота 3,5 м. На полу плитка. Все чисто и аккуратно. В хорошем состоянии, ремонта не требует. Массивная железная дверь. Мощности оформлены до 10 кв. Густонаселенный район. Рядом м. Бороксово или Алма-Атинская 7 мин. пешком. В стоимость полностью входит оборудование салона!! Использовать под любые цели. Частично сдано. Собственник, личный телефон

ПУСК

Продан торговую п... 104-18 РТУ помещен... Москва (октябрь 20... Microsoft Excel - Лис...

12 окт, 14:39 57 просмотров, 6 за сегодня

## Торговая площадь, 110,4 м<sup>2</sup>

Москва ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 21К3 [На карте](#)  
 ▲ Алма-Атинская, 11 мин. пешком ▲ Бороксово, 10 мин. пешком  
 ▲ Шипиловская, 20 мин. пешком


**БАНК ЗЕНИТ**  
 Ипотечка от 170 447 руб/мес  
 \*Подательный расчет  
 Оставить заявку

16 300 000 руб

147 645 руб за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

ID 13411525

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)



13 фото

Площадь	Этаж	Помещение
110,4 м <sup>2</sup>	1 из 25	Свободно

Назначение: торговая площадь, свободное назначение

Предлагается к продаже помещение свободного назначения 110,4 м<sup>2</sup> м. Алма-Атинская 7 минут пешком. Ул. Братеевская д. 21 кор 3. Отдельный вход с фасада здания. Находится рядом с автобусной остановкой. Большие витринные окна, с удобными решетками, тепло, уютно. До 6ти мокрых точек, вода холодная и горячая. Санузел в кафе. Подвесной потолок высота 3,5 м. На полу плитка. Все чисто и аккуратно. В хорошем состоянии, ремонта не требует. Массивная железная дверь. Мощности оформлены до 10 кв. Густонаселенный район. Рядом м. Бороксово или Алма-Атинская 7 мин. пешком. В стоимость полностью входит оборудование салона!! Использовать под любые цели. Частично сдано. Собственник, личный телефон

ПУСК

Продан торговую п... 104-18 РТУ помещен... Москва (октябрь 20... Microsoft Excel - Лис...

https://www.cian.ru/sale/commercial/193329037/

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

холодная и горячая. Санузел в кареле, иудесной потолок высота 3,5 м. на полу плитка. все чисто и аккуратно. В хорошем состоянии, ремонта не требует. Массивная железная дверь. Мощности оформлены до 10 кв. Густонаселенный район. Рядом м. Бороново или Алма-Атинская 7 мин. пешком. В стоимость полностью входит оборудование салона! Использовать под любые цели. Частично сдано. Собственник, разумный торг.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	16 300 000 ₽
Ставка	147 644 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 486 440 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	3,5 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Есть
Мощность, кВт	6

Москва, ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 21К3  
 Алма-Атинская, 11 мин. пешком Бороново, 10 мин. пешком Шипиловская, 20 мин. пешком

Торговая площадь, 110,4 м²

16 300 000 ₽  
147 644 ₽ за м²

ID 13411525

Показать телефон

Написать сообщение

Угол Европы, девятиподъездной - Парк Мира  
 Выезжайте офисы в бизнес-квартале с развитой инфраструктурой в 5 минутах от Алма-Атинская.  
 Тел.: (495) 477-27-71

DM Tower — БЦ класса «А»  
 Выше своего окружения! Продажа ликвидных офисов от 133 000 руб/м²! Площадь от 68 м²!  
 Тел.: (495) 021-12-65  
 Проектная декларация на рекламную и сайте KR Properties

«Банка Федерация»  
 Свет продаж, торговый зал от 35 до 5200 м². Эксклюзивные лоты. Поток 22000 человек.  
 Тел.: (495) 432-50-75

https://www.cian.ru/sale/commercial/185467097/

15 окт, 17:06 174 просмотра, 16 за сегодня


Свободное назначение, 133,2 м²

Москва ЮАО, р-н Братеево, ул. Бороковские Пруды, 6К1 На карте  
 Бороново, 8 мин. пешком Шипиловская, 21 мин. пешком  
 Алма-Атинская, 29 мин. пешком

Ипотека от 208 091 ₽/мес  
Оставить заявку

В избранное

Показать фото



17 фото

Площадь	Этаж	Помещение
133,2 м²	1 из 14	Свободно

Назначение: продукты, салон красоты, медицинский центр

Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 133,2 кв. м в г. Москва, ул. Бороковские пруды д. 6к1. Собственность. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Первая линия. Два отдельных входа. Свой санузел. Косметический ремонт. Все договора с поставщиками коммунальных услуг. Можно использовать под любой вид деятельности. Подходит как для инвестиции так и для собственного бизнеса. Есть арендаторы. Возможна рассрочка! Агенту бонус! Оперативный показ! Собственник.

19 900 000 ₽  
149 399 ₽ за м²

Агентство Недвижимости

Показать телефон

Написать сообщение

DM Tower — БЦ класса «А»  
 Выше своего окружения! Продажа ликвидных офисов от 133 000 руб/м²! Площадь от 68 м²!  
 Тел.: (495) 021-12-65  
 Проектная декларация на рекламную и сайте KR Properties

Торговая помещения  
 Помещения под навесом от 20 до 574 м² на выезде из м. Пятитку, 3 ЖК рядом, высокий трафик.  
 Тел.: (495) 191-30-36


«Банка Федерация»  
 Свет продаж, торговый зал от 35 до 5200 м². Эксклюзивные лоты. Поток 22000 человек.  
 Тел.: (495) 432-50-75

15 окт, 17:06 174 просмотр, 16 за сегодня Платное

## Свободное назначение, 133,2 м<sup>2</sup>

Москва ЮАО, р-н Братеево, ул. Борисовские Пруды, 6К1 На карте  
 🟢 Борисово, 8 мин. пешком 🟢 Шипиловская, 21 мин. пешком  
 🟢 Алма-Атинская, 29 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [▲ Пожаловаться](#)



17 фото

Площадь	Этаж	Помещение
133,2 м <sup>2</sup>	1 из 14	Свободно

**Назначение:** продукты, салон красоты, медицинский центр

Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 133,2 кв.м в г. Москва, ул.Борисовские пруды д. 6к1. Собственность. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Первая линия. Два отдельных входа. Свой санузел. Косметический ремонт. Все договора с поставщиками коммунальных услуг. Можно использовать под любой вид деятельности. Подходит как для инвестиций так и для собственного бизнеса. Есть арендаторы. Возможна рассрочка! Агенту бонус! Оперативный показ! Собственник.


**19 900 000 Р** 149 399 Р за м<sup>2</sup>

ПРО

Агентство Недвижимости

[Показать телефон](#)


[Написать сообщение](#)




DM Tower — БЦ класса «А»  
Выше своего уровня! Продажа  
лавок бизнес-офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>!  
Площадь от 68 м<sup>2</sup>!  
Тел.: (495) 021-12-65

Объем от 133 000 руб

Проектная декларация на рекламную и сайте KR Properties



Торговая недвижимость  
Помещение под магазин от 20 до 574  
м<sup>2</sup> на выходе на н. Ниткино, 3 ЖК  
рядом, высокий трафик.  
Тел.: (495) 191-30-36



«Башня Федерация»  
Свист продаж: торговый центр от 35 до  
5200 м<sup>2</sup>. Эксклюзивные лоты. Поток  
22000 человек.  
Тел.: (495) 432-50-75

Фотографии (17) Описание На карте Контактное лицо

## Свободное назначение, 133,2 м<sup>2</sup>

**133,2 м<sup>2</sup> 1 из 14 Свободно**

**Назначение:** продукты, салон красоты, медицинский центр

Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 133,2 кв.м в г. Москва, ул.Борисовские пруды д. 6к1. Собственность. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Первая линия. Два отдельных входа. Свой санузел. Косметический ремонт. Все договора с поставщиками коммунальных услуг. Можно использовать под любой вид деятельности. Подходит как для инвестиций так и для собственного бизнеса. Есть арендаторы. Возможна рассрочка! Агенту бонус! Оперативный показ! Собственник.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	19 900 000 Р
Ставка	149 399 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 3 035 593 Р
Тип сделки	Свободная продажа

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

**Юридический адрес** Предоставляется

Высота потолков	3 м
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	1

Москва, ЮАО, р-н Братеево, ул. Борисовские Пруды, 6К1  
 🟢 Борисово, 8 мин. пешком 🟢 Шипиловская, 21 мин. пешком 🟢 Алма-Атинская, 29 мин. пешком


**19 900 000 Р** 149 399 Р за м<sup>2</sup>

ПРО

Агентство Недвижимости

[Показать телефон](#)


[Написать сообщение](#)




DM Tower — БЦ класса «А»  
Выше своего уровня! Продажа  
лавок бизнес-офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>!  
Площадь от 68 м<sup>2</sup>!  
Тел.: (495) 021-12-65

Объем от 133 000 руб

Проектная декларация на рекламную и сайте KR Properties



Торговая недвижимость  
Помещение под магазин от 20 до 574  
м<sup>2</sup> на выходе на н. Ниткино, 3 ЖК  
рядом, высокий трафик.  
Тел.: (495) 191-30-36




«Башня Федерация»  
Свист продаж: торговый центр от 35 до  
5200 м<sup>2</sup>. Эксклюзивные лоты. Поток  
22000 человек.  
Тел.: (495) 432-50-75

15 окт, 17:06 48 просмотров, 2 за сегодня

## Свободное назначение, 147,6 м<sup>2</sup>


Москва ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Загорьевская ул., 25 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [Пожаловаться](#)



**Ипотека от 249 919 ₽/мес**  
Подарочный расчет

[Оставить заявку](#)



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
147,6 м <sup>2</sup>	1 из 24	Свободно

**Назначение:** продукты, офис, детский клуб, детский центр

Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 147,6 кв.м в г. Москва, Загорьевская, д. 25. Собственность. Помещение расположено на первом этаже жилого дома, помещение состоит из двух отдельных блоков с окнами и санузлами по 74кв.м и в каждом по два отдельных входа. Косметический ремонт. Все договора с поставщиками коммунальных услуг. Рядом продуктовый магазин и салон красоты. Можно использовать под любой вид деятельности. Подойдет как для инвестиций так и для собственного бизнеса. Есть арендаторы. Возможна рассрочка! Агенту бонус! Оперативный показ! Собственник.

**23 900 000 ₽** ↓


161924 ₽ за м<sup>2</sup>

ПРО


Агентство Недвижимости

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)




**«Башня Федерация»**  
Сварт продаж: торговый гипермаркет от 35 до 5200 м<sup>2</sup>. Элитные бизнес-лофт. Поток 22000 человек.  
Тел.: (495) 432-50-75



**DM Tower — БЦ класса «А»**  
Выше своего окружения! Продажа ликвидных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>! Площадь от 68 м<sup>2</sup>!  
Тел.: (495) 021-12-65  
**ОФИСЫ ОТ 133 000 РУБ**

Проектная декларация на рекламную и сайте KR Properties



**Бизнес-центр «Васильевское»**  
Бизнес-центр на берегу реки Москва, водоснабжение, электричество, отопление, канализация. Возможна рассрочка платежа.  
Тел.: (499) 263-74-68

ПУСК

Продаю помещение ... 104-18 РТУ помещен... Москва (октябрь 20... Microsoft Excel - Лис...


RU 20:57

15 окт, 17:06 48 просмотров, 2 за сегодня

## Свободное назначение, 147,6 м<sup>2</sup>


Москва ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Загорьевская ул., 25 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [Пожаловаться](#)



**Ипотека от 249 919 ₽/мес**  
Подарочный расчет

[Оставить заявку](#)



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
147,6 м <sup>2</sup>	1 из 24	Свободно

**Назначение:** продукты, офис, детский клуб, детский центр

Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 147,6 кв.м в г. Москва, Загорьевская, д. 25. Собственность. Помещение расположено на первом этаже жилого дома, помещение состоит из двух отдельных блоков с окнами и санузлами по 74кв.м и в каждом по два отдельных входа. Косметический ремонт. Все договора с поставщиками коммунальных услуг. Рядом продуктовый магазин и салон красоты. Можно использовать под любой вид деятельности. Подойдет как для инвестиций так и для собственного бизнеса. Есть арендаторы. Возможна рассрочка! Агенту бонус! Оперативный показ! Собственник.

**23 900 000 ₽** ↓


161924 ₽ за м<sup>2</sup>

ПРО


Агентство Недвижимости

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)




**«Башня Федерация»**  
Сварт продаж: торговый гипермаркет от 35 до 5200 м<sup>2</sup>. Элитные бизнес-лофт. Поток 22000 человек.  
Тел.: (495) 432-50-75



**DM Tower — БЦ класса «А»**  
Выше своего окружения! Продажа ликвидных офисов от 133 000 руб/м<sup>2</sup>! Площадь от 68 м<sup>2</sup>!  
Тел.: (495) 021-12-65  
**ОФИСЫ ОТ 133 000 РУБ**

Проектная декларация на рекламную и сайте KR Properties



**Бизнес-центр «Васильевское»**  
Бизнес-центр на берегу реки Москва, водоснабжение, электричество, отопление, канализация. Возможна рассрочка платежа.  
Тел.: (499) 263-74-68

ПУСК

Продаю помещение ... 104-18 РТУ помещен... Москва (октябрь 20... Microsoft Excel - Лис...

RU 20:57

Прод. Прод. Прод. Прод. П. X Пись. Прод. Прод. Прод. Прод. Купи. Купи. What. Купи.

← → ↻ <https://www.cian.ru/sale/commercial/185630496/> 🔍 ☆ ☰

Фотографии (6) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 147,6 м<sup>2</sup> ❤️ ↶ ↷

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	23 900 000 ₽
Ставка	161 924 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 3 643 762 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

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

Высота потолков: 2,78 м  
Вход: Отдельный со двора  
Состояние: Типовой ремонт  
Мощность, кВт: 45

Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Загорьевская ул., 25

📍 На карте 🗺 Панорама 📷 Похожие рядом

**23 900 000 ₽** ↕  
161 924 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

**Агентство Недвижимости**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

«Башня Федерация»  
Сварт в аренду: торговый центр от 35 до 5200 м<sup>2</sup>. Эскизные планы. Поток: 22000 человек.  
Тел.: (495) 432-50-75

DM Tower — БЦ класса «А»  
Выше своего уровня! Продажа левостороннего офиса от 133 000 руб/м<sup>2</sup>! Площадь от 68 м<sup>2</sup>!  
Тел.: (495) 021-12-65  
Проективая декларация на аренду именуется на сайте KR Pro rentis

База отдыха «Васильевское»  
База отдыха на берегу реки. Москва, водоснабжение, электричество, отопление, канализация. Возле ж/д станции.  
Тел.: (499) 263-74-68

🚀 пуск

Продать помещение ... 104-18 РТУ помещен... Москва (октябрь 20... Microsoft Excel - Лис... RU 20:58





**ПО.ЛИС (договор)**

обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 22/0264/18 от 08.02.2018г.  
 Договор страхования подписан без приложения Заявления на страхование, заполненного и подписанного Страхователем.  
 Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор обязательного страхования ответственности оценщика (далее по тексту «договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 19.01.2018г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков от 12.05.2008г. (далее по тексту – «Правила»).  
 Настоящий Полис является договором обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности. Правила и заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.  
 Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют приоритетное значение.

**СТРАХОВЩИК:** АО АСК «Инвестстрах»  
 Адрес местонахождения: 105120, г. Москва, ул.Кирпичные Высели, дом 2, корп.1, оф.7.  
 Договорной адрес: 656036, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Гоголя, 36.  
 ОГРН 5010181020000000064  
 ИНН 5010181020000000064  
**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Батулин Даниил Николаевич

Адрес регистрации: Алтайский край, г. Барнаул, ул.Романа Глебова, 15/1, кв.12.  
 Договорной адрес: Алтайский край, г. Барнаул, ул.Романа Глебова, 15/1, кв.12.  
 Договор страхования является обязательством Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая), возместить Страхователю (Выгодоприобретателю) в пределах определенной в разделе «Страховая сумма» настоящего Договора страхования страховой суммы расходов, понесенные в связи с возникновением обязанности Страхователя возместить ущерб, причиненный Заявителю (или) третьим лицам.

**СРОК СТРАХОВАНИЯ:** Начало 20/01/2018 Окончание 19/01/2019  
**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Установленный актами в законную силу решением суда (арбитражного суда) или арбитражный суд постановил факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате: Нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;  
**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** по договору в целом: 3 000 000,00 (три миллиона рублей)  
 Лимит ответственности страховщика по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей)

**ФРАНШИЗА** (безубыточного по каждому страховому случаю): без франшизы  
**ТАРИФНАЯ СТАВКА (%)** 0,04 % от страховой суммы за срок страхования.  
**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ** по Договору 1200 руб.00 коп.(одна тысяча двести рублей 00 коп.) за срок страхования  
 Страхователь обязуется уплатить единовременным платежом не позднее 19.01.2018г.

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**  
 Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.  
 Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, начисленные в иностранной валюте, должны быть вышланы в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.  
 Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

**Дополнительные условия договора страхования:**  
 Вновь заключаемый;  
 Возобновление договора страхования

**ПРОЧие УСЛОВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**  
 Страхователь обязан письменно сообщать Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.

**Событиями, имеющими признаки страхового случая,** в целях настоящего Договора считаются предоставление Страхователем либо его работодателем (если страхователь – физическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность на основании трудового договора), либо Страховщику требования о возмещении убытков либо события и обстоятельства, которые могли бы являться основанием для предоставления требования о возмещении убытков, причиненных Заявителю и (или) третьим лицам в связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности. Например, такими обстоятельствами являются: обнаружение Страхователем фактов, подтверждающих причинение убытков Заявителю (или) третьим лицам, или данных основания полагать, что такие убытки были причинены, даже если требования о его возмещении предъявлены не были; получение Страхователем или его работодателем уведомления в любой форме о возможном намерении предъявить требования о возмещении убытков.

В случае, если установленные настоящим договором страхования премии (се первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.  
 Настоящий Полис отключен в ГРЕХ экземплярно. Возможность изменения ущерба, примененного оценщиком в период действия договора страхования ответственности в течение срока исковой давности (3 года).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**  
 1. Заявление Страхователя с приложениями.  
 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 12.05.2008г.  
**СТРАХОВЩИК:** АО АСК «Инвестстрах»  
 ИНН 5010181020000000064  
 ОГРН 5010181020000000064  
 ОГРЮЛ 4070181010200000018 в Алтайском отделении  
 №6644 Собрания Росстат, Барнаул  
 Григорьева Г.В./ Батулин Д.Н./

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012518-1 « 21 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

« Оценка недвижимости »

выдан Батулину Даниилу Николаевичу

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

от « 21 » мая 20 18 г. № 66

Директор  А.С. Бункин

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

ИД-Оценки. Москва, 2017 г. Ф. «Оценки» № 03-05-00000-16/13-2017/ИД-00078/17-ИД-Оценки.ру.ИД