Общество с ограниченной ответственностью
ЭКСПЕРТНО-КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР

НАГАТИНО

Основано в 1992 году
115280 г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1, т. /495/674-10-10, 674-11-00, 799-21-07,
факс 674-10-10, E-mail: ocenka-nagatino@yandex.ru, www.экц-нагатино.рф
ИНН/КПП 7724009201/772501001, ОГРН 102770557719 от 21.12.2002 года,
р/сч. 40702810638160102563 в Московском банке Сбербанка России ПАО г. Москвы,
к/сч. 30101810400000000225, БИК 044525225

ОТЧЕТ № 05.02-6/18Н

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Имущественного комплекса в составе: нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0001018:1155, право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001018:1011,
адрес (местонахождение) объекта: г. Москва,
ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6

Заказчик:	**Закрытое акционерное общество «ВинНет Р» (ЗАО «ВинНет Р»)**
Исполнитель:	**ООО Экспертно-Консалтинговый Центр «НАГАТИНО» (ООО ЭКЦ «НАГАТИНО»)**
Цели и задачи оценки:	**Определение рыночной стоимости объекта оценки**
Дата проведения оценки:	**На 01.02.2018 года**
Дата составления отчета:	**26.02.2018 года**

Москва 2018

Общество с ограниченной ответственностью
ЭКСПЕРТНО-КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР

НАГАТИНО

Основано в 1992 году
115280 г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1, т. /495/674-10-10, 674-11-00, 799-21-07, факс 674-10-10, E-mail: ocenka-nagatino@yandex.ru, www.экц-нагатино.рф
ИНН/КПП 7724009201/772501001, ОГРН 102770557719 от 21.12.2002 года,
р/сч. 40702810638160102563 в Московском банке Сбербанка России ПАО г. Москвы,
к/сч. 30101810400000000225, БИК 044525225

г. Москва, 26 февраля 2018 г.

Исполняющему обязанности конкурсного управляющего ЗАО «ВинНет Р» г-ну Пименову Е.Р.

Уважаемый Евгений Романович!

В соответствии с Договором от 05.02.2018 года № 05.02-6/18Н на проведение оценки рыночной стоимости имущественного комплекса в составе:

	Здание	Земельный участок (право собственности)
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6
Общая площадь объекта оценки	5 382,8 кв.м	2 313,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки:	77:04:0001018:1155	77:04:0001018:1011

оценщик ООО ЭКЦ «НАГАТИНО произвел оценку рыночной стоимости - имущественного комплекса (далее именуется - Объект оценки).

Оценка произведена по состоянию на 01 февраля 2018 года после получения исходных данных, ознакомления с документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи объекта оценки.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также в соответствии с ССО РОО 2015.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01 февраля 2018 года составляет округленно:

326 607 000 рублей (Триста двадцать шесть миллионов шестьсот семь тысяч) рублей с учетом НДС, в том числе:

	Здание	Земельный участок (право собственности)
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6
Общая площадь объекта оценки	5 382,8 кв.м	2 313,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки	77:04:0001018:1155	77:04:0001018:1011
Рыночная стоимость	**293 373 000,00[1] рублей**	**33 234 000,00[2] рублей**
	Двести девяносто три миллиона триста семьдесят три тысячи рублей	Тридцать три миллиона двести тридцать четыре тысячи рублей

Генеральный директор Н.Н. Лазарев

Оценщик 1 категории Н. С. Князева

[1] В том числе НДС 18%
[2] НДС не облагается

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), «Оценка недвижимости (ФСО № 7), а также в соответствии со Сводом Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков ССО РОО 2015.
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Оценщик лично осмотрел оцениваемое имущество 20 февраля 2018 года.
9. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Оценщик 1 категории Н. С. Князева

Оглавление

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ **4**
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ **7**
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **9**
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ **10**
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ **12**
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ **12**
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **13**
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ **14**
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **16**
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **16**
7.1.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ ИНФОРМАЦИИ **16**
7.1.2. АНАЛИЗ ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ **16**
7.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ **17**
7.3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ **17**
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **19**
7.4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ **19**
7.4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ **20**
7.4.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **20**
7.4.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **25**
7.4.5. СВЕДЕНИЯ ОБ УСТАРЕВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **25**
7.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ **25**
7.6. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **33**
7.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ **33**
7.8. РЕКВИЗИТЫ БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **33**
7.9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ **34**
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ **36**
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ **36**
Офисная недвижимость 48
Офисная недвижимость 50
8.2. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ **72**
8.3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА **77**
8.4. ДРУГИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ **77**
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ **78**
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ **78**
9.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ **78**
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ **81**
9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ **90**
9.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ **102**
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ **114**
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ **114**
10.2. ВЫВОДЫ **116**
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ **117**
ПРИЛОЖЕНИЕ **118**
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ **119**
ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ (ПРОДАЖА) **155**

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ (АРЕНДА) 159
АНАЛОГИ ДЛЯ АНАЛИЗА РЫНКА (ПРОДАЖА) 163
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 174

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки (состав объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</td><td>Имущественный комплекс в составе:
<table>
<tr><td></td><td>Здание</td><td>Земельный участок (право собственности)</td></tr>
<tr><td>местоположение объекта оценки</td><td>г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6</td><td>г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6</td></tr>
<tr><td>общая площадь объекта оценки</td><td>5 382,8 кв.м</td><td>2 313,0 кв.м</td></tr>
<tr><td>кадастровый номер объекта оценки</td><td>77:04:0001018:1155</td><td>77:04:0001018:1011</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</td><td>1. Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое здание 77-АМ 584110, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 27.10.2010 г., кадастровый номер 77:04:0001018:1155, запись регистрации № 77-77-04/082/2010-442 от 09.08.2010;
2. Технический паспорт на строение №6 по состоянию на 19.05.2017г.;
3. Поэтажный план, экспликация помещений стр.6 по состоянию на 19.05.2017г.;
4. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 77-АО 075615, выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28.04.2012 г., кадастровый номер 77:04:0001018:1011, запись регистрации № 77-77-14/009/2012-912 от 28.04.2012 г.;
5. Кадастровый паспорт на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001018:1011 от 18.03.2013г.
6. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.01.2018.</td></tr>
<tr><td>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)</td><td>Для здания и земельного участка - право собственности</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной стоимости</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки</td><td>Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи объекта оценки. Стоимость указывается без указания возможных границ интервала.</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>Рыночная стоимость.</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>01 февраля 2018 года</td></tr>
<tr><td>Допущения, на которых должна основываться оценка</td><td>1. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
2. При проведении оценки оценщики (далее - Оценщик) предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</td></tr>
</table>

	4. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 6. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют. 7. Настоящий отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Дата обследования объекта оценки	20 февраля 2018 года
График проведения оценки (срок проведения оценки)	с 05 февраля 2018 года по 26 февраля 2018 года
Дата составления отчета	26 февраля 2018 года

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Принимая во внимание цель и предполагаемое использование результатов, оценка проводилась в соответствии с:

– Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

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

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

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

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

– ССО РОО 2015 (Свод стандартов и правил оценки Российского общества оценщиков).

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. определяет одну из обязанностей Оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Действующие стандарты оценочной деятельности, указанные выше, являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при проведении оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях и предполагаемом использовании результатов оценки (определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи объекта оценки).

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

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

В результате проведенного анализа документов, предоставленных Заказчиком, выявлены следующие права ЗАО «ВинНет Р»: право собственности на имущественный комплекс.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

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

Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Расчет рыночной стоимости данных объектов произведен на основании данных Заказчика и обследовании объекта оценки.

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

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Авторские права на отчет принадлежат исполнителю. Копирование и распространение отчета без согласования с автором являет нарушением закона об авторских правах.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

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

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

Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителей относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителями. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Оценщик не принимает на себя обязательства по конфиденциальности расчетов.

Специальные допущения.

Земельный участок оценивался как свободный от обременений, т.к. договор аренды здания был расторгнут и договор аренды земельного участка с бывшим арендатором здания также подлежит расторжению.

При наличии расхождений в документах технической инвентаризации и ЕГРН Оценщик использовал данные ЕГРН.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «ВинНет Р» (ЗАО «ВинНет Р»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН	ОГРН 1107746330251 дата присвоения - 27.04.2010 года
Местонахождение	115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.11, стр. 6

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество оценщика	Князева Надежда Сергеевна
№ трудового договора, дата	№ 3 от 31 декабря 2014 г. (договор бессрочный).
Информация о членстве в СРО	Член Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков», находящейся по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д.21, стр.1, включен в реестр членов РОО с 19.11.2010 г. года, рег. № 007004
№ и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	«Сертифицированный РОО оценщик недвижимости», Сертификат ООО «РОО» № 0237 от 27.12.2013 года сроком до 27.12.2018 г., Победитель регионального этапа Всероссийского конкурса «Лучший молодой оценщик РОО-2013». Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 608804 от 24.06.2005 г., Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» от 30.01.2010 г., регистрационный номер 1178/2010.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности: № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-007004 от 07.04.2017 г., страхователь: Князева Надежда Сергеевна, сострахователи: ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование» на срок с 01.07.17 г. по 31.12.18 г. - страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Местонахождение	115280, г. Москва, ул. Восточная, д. 2, к.1
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет
Степень участия	Все разделы отчета

Сведение о Юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Экспертно-Консалтинговый Центр «НАГАТИНО»
ОГРН и дата присвоения	1027700557719 от 21.12.2002 г.
Местоположение	Юридический адрес: 115280, г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1. Фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные специалисты - не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<table>
<tr><td>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</td><td>Договор об оценке № 05.02-6/18Н от 05.02.2018</td></tr>
<tr><td>Порядковый номер отчета</td><td>05.02-6/18Н</td></tr>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</td><td>Имущественный комплекс в составе:
<table>
<tr><td></td><td>Здание</td><td>Земельный участок (право собственности)</td></tr>
<tr><td>местоположение объекта оценки</td><td>г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6</td><td>г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6</td></tr>
<tr><td>общая площадь объекта оценки</td><td>5 382,8 кв.м</td><td>2 313,0 кв.м</td></tr>
<tr><td>кадастровый номер объекта оценки</td><td>77:04:0001018:1155</td><td>77:04:0001018:1011</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, с учетом НДС[3]</td><td>293 372 976,96 рублей</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, с учетом НДС</td><td>322 118 490,82 рублей</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, с учетом НДС</td><td>331 095 335,50 рублей</td></tr>
<tr><td colspan="2">Итоговая величина стоимости объекта оценки, с учетом НДС</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС</td><td>326 607 000 рублей (Триста двадцать семь миллионов шестьсот семь тысяч) рублей, в том числе:
<table>
<tr><td></td><td>Здание</td><td>Земельный участок (право собственности)</td></tr>
<tr><td>Местоположение объекта оценки</td><td>г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6</td><td>г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6</td></tr>
<tr><td>Общая площадь объекта оценки</td><td>5 382,8 кв.м</td><td>2 313,0 кв.м</td></tr>
<tr><td>Кадастровый номер объекта оценки</td><td>77:04:0001018:1155</td><td>77:04:0001018:1011</td></tr>
<tr><td>Рыночная стоимость</td><td>293 373 000,00[4] рублей</td><td>33 234 000,00[5] рублей</td></tr>
<tr><td></td><td>Двести девяносто три миллиона триста семьдесят три тысячи рублей</td><td>Тридцать три миллиона двести тридцать четыре тысячи рублей</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Ограничения и пределы примене-</td><td>1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке</td></tr>
</table>

[3] Использовался для определения рыночной стоимости здания в составе сравнительного и доходного подходов. В данной таблице приведен справочно.
[4] В том числе НДС 18%
[5] НДС не облагается

ния полученной итоговой стоимости	иначе, чем это предусмотрено договором на оценку 2. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки имущественный комплекс в составе:

	Здание	Земельный участок (право собственности)
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6
Общая площадь объекта оценки	5 382,8 кв.м	2 313,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки:	77:04:0001018:1155	77:04:0001018:1011

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке):

1. Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое здание 77-АМ 584110, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 27.10.2010 г., кадастровый номер 77:04:0001018:1155, запись регистрации № 77-77-04/082/2010-442 от 09.08.2010;
2. Технический паспорт на строение №6 по состоянию на 19.05.2017г.;
3. Поэтажный план, экспликация помещений стр.6 по состоянию на 19.05.2017г.;
4. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 77-АО 075615, выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28.04.2012 г., кадастровый номер 77:04:0001018:1011, запись регистрации № 77-77-14/009/2012-912 от 28.04.2012 г.;
5. Кадастровый паспорт на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001018:1011 от 18.03.2013г.
6. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.01.2018.

7.1.1. Анализ достаточности информации

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

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень использованных при проведении оценки данных представлены в Приложении к Отчету.

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется вся необходимая информация.

7.1.2. Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Фотографии Объекта оценки указывают на то, что перечень оцениваемого имущества соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

7.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик такими сведениями не пользовался.

7.3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

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

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с да-

ты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

рыночная стоимость;

инвестиционная стоимость;

ликвидационная стоимость;

кадастровая стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

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

при изъятии имущества для государственных нужд;

при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдатель-

ного совета) общества;

при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;

при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Остальные термины и определения приводятся в отдельных разделах настоящего отчета.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.4.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

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

Собственник может передавать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Право собственности на здание установлено на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на нежилое здание 77-АМ 584110, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 27.10.2010 г., кадастровый номер 77:04:0001018:1155, запись регистрации № 77-

77-04/082/2010-442 от 09.08.2010 г.

Земельный участок под зданием - в собственности - Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 77-АО 075615, выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28.04.2012 г., кадастровый номер 77:04:0001018:1011, запись регистрации № 77-77-14/009/2012-912 от 28.04.2012 г.

7.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

По данным сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request имущественный комплекс находится в ипотеке:

	Здание	Земельный участок (право собственности)
местоположение объекта оценки:	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6
общая площадь объекта оценки:	5 382,8 кв.м	2 313,0 кв.м
кадастровый номер объекта оценки:	77:04:0001018:1155	77:04:0001018:1011
обременения объекта оценки[6]:	№ 77:04:0001018:1155-77/004/2018-5 от 26.01.2018 (Ипотека)	№ 77-77/004-77/004/014/2016-1675/2 от 19.04.2016 (Аренда), № 77-77-14/013/2012-943 от 10.05.2012 (Прочие ограничения (обременения) - запрет на строительство/реконструкцию)

Проверка юридической чистоты прав на оцениваемое имущество не проводилась. Оценка производилась из предположения, что права собственника на оцениваемое имущество бесспорны, их гражданский оборот на территории России возможен, все необходимые лицензии, решения законодательных и исполнительных властей местного и федерального уровня существуют и действуют или могут быть получены в разумные сроки.

7.4.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

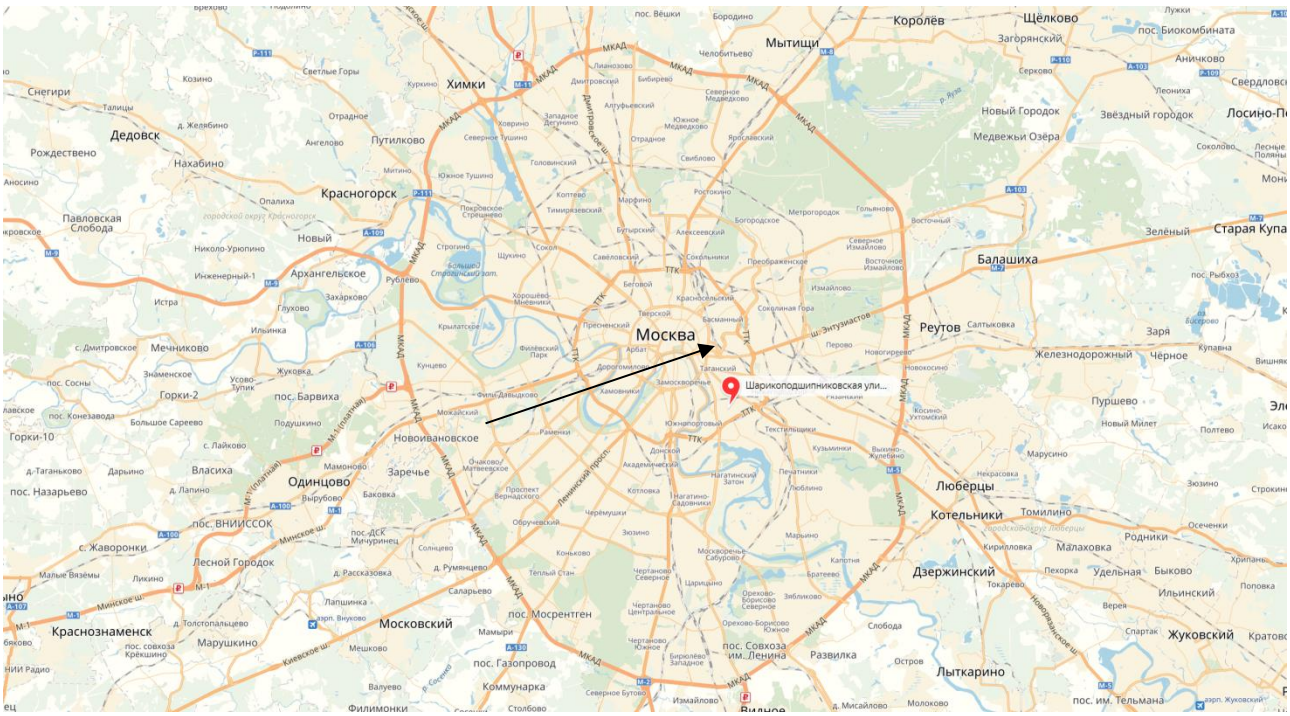
Таблица 2. Физические свойства

Наименование показателя	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
Характеристики года постройки, этажности и состава площадей:	
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1965, год последнего переоборудования по данным БТИ - 1975г.
Этажность	4 этажа
Наличие подземных, цокольных этажей	нет
Общая площадь, кв. м	5 382,8
Площадь застройки здания, кв. м	1 503,0
Высота этажа (по наибольшей, основной площади), м	1 этаж 2,7-5,87 м, 2 этаж – 5,7 м, 3 этаж 2,5-5,7 м, 4 этаж - 5,7 м
Строительный объем здания, куб. м[7]	37 901,0
Общие характеристики, характеристики местоположения и транспортной доступности:	
Наименование объекта недвижимого имущества	Нежилое здание

[6] Согласно сведениям в публичном доступе на сайте https://rosreestr.ru

[7] Расчеты Оценщика на основании данных Технического паспорта (паспорт приведен в Приложении к настоящему Отчету)

Наименование показателя	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
Назначение	Нежилое
Функциональное назначение (согласно документам)	Нежилое здание
Текущее использование	Не используется. Переоборудовано для размещения офиса (Административное здание)
Адрес расположения	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
Район, округ	Юго-Восточный округ (ЮВАО), район Южнопортовый г. Москвы
Расположение объекта в системе области, населенного пункта, района (территориальная приближенность к общегородским центрам, крупным магистралям, ст. метро, ж/д. станциям, аэропортам, водному транспорту и т. д.)	Здание расположено на ул. Шарикоподшипниковская Ближайшее метро: Дубровка - 240 метров Дубровка (станция МЦК) - 870 метров Волгоградский проспект - 900 метров Ближайшие ЖД станции: Калитники - 3 400 метров Текстильщики - 4 500 метров Остановки городского транспорта: «Шинный завод» - 130 метров «Метро Дубровка» - 340 метров
Транспортная доступность, ближайшая станция метрополитена, МЦК	до 5 мин. пешком от станции метро Дубровка 340 м, до 10 мин. Пешком до станции МЦК Дубровка 870 м.
Характеристика юридических прав на здание, кадастровая стоимость:	
Вид права	Собственность
Собственник (правообладатель)	ЗАО «ВинНет Р»
Ограничения (обременения) прав	ипотека[8]
Кадастровый номер	77:04:0001018:1155
Кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.	249 197 210,45


Москва
Шарикоподшипниковская ули...
Химки
Мытищи
Королёв
Щёлково
Красногорск
Одинцово
Балашиха
Люберцы
Котельники
Дзержинский
Реутов
Московский
Краснознаменск
Лыткарино
Жуковский
Железнодорожный
Новоивановское
Дедовск
Павловская Слобода
Архангельское
Мечниково
Горки-2
Горки-10
Власиха
Заречье
Пос. Барвиха
Пос. ВНИИССОК
Лесной Городок
Пос. Мосрентген
Пос. Газопровод
Коммунарка
Пос. Совхоза им. Ленина
Развилка
Дубровка
Текстильщики
Кузьминки
Выхино-Жулебино
Рязанский
Ярославский
Савёловский
Белорусский
Курский
Павелецкий
Киевский
Смоленский
Филёвский Парк
Кунцево
Крылатское
Строгино
Щукино
Сокол
Аэропорт
Беговой
Хорошёво-Мнёвники
Пресненский
Арбат
Таганский
Замоскворечье
Хамовники
Раменки
Очаково-Матвеевское
Проспект Вернадского
Тропарёво
Ломоносовский
Академический
Донской
Нагатинский Затон
Нагатино-Садовники
Печатники
Люблино
Марьино
Братеево
Капотня
Чертаново Северное
Чертаново Центральное
Чертаново Южное
Орехово-Борисово Северное
Орехово-Борисово Южное
Зябликово
Царицыно
Кантемировский
Каширский
Варшавское ш.
Ленинский пр.
Нагатинская
Нагорная
Шаболовская
Ленинские горы
Воробьёвы горы
Университет
Спортивная
Фили
Давыдково
Кутузовская
Парк Победы
Минская
Ломоносовская
Раменки
Мичуринец
Очаково
Рассказовка
Румянцево
Саларьево
Лапшинка
Толстопальцево
Марушкино
Мешково
Внуково
Рублево
Ильинка
Захарково
Глухово
Опалиха
Истра
Нахабино
Рождествено
Отрадное
Ангелово
Путилково
Митино
Южное Тушино
Северное Тушино
Головинский
Коптево
Войковский
Сокольники
Преображенская
Измайлово
Восточное Измайлово
Северное Измайлово
Гольяново
Богородское
Ростокино
Марфино
Свиблово
Бибирево
Алтуфьевский
Лианозово
Дмитровский
Челобитьево
Лосиноостровский
Бабушкинский
Медведково
Северное Медведково
Южное Медведково
Новогиреево
Перово
Кусково
Новокосино
Ухтомский
Косино
Вешняки
Выхино
Рязанский
Салтыковка
Заря
Черное
Купавна
Пушкино
Новый Милет
Полетово
Марусино
Некрасовка
Зюзино
Строкино
Томилино
Малаховка
Родники
Осеченки
Кирилловка
Пехорка
Удельная
Быково
Ильинский
Хрипань
Половка
Верея
Спартак
Кратово
Новый Городок
Звёздный городок
Лосино-Петровский
Леониха
Аничково
Свердловский
Загорянский
Пос. Биокомбината
Серково
Лужки
Бородино
Пос. Вёшки
Снегири
Светлые Горы
Козино
Куркино
Дмитровское ш.
Ховрино
Западное Дегунино
Алтуфьевское ш.
Ярославское ш.
Щербинка
Троицк
Новая Москва
Московский
Внуковское
Рассказовка
Филимонки
Столбово
Валуево
Коммунарка
Пос. Газопровод
Пос. Мосрентген
Мамыри
Слобода
Остров
Молоково
Мисайлово
Измайлово
Северное Бутово
Южное Бутово
Бирюлево Западное
Бирюлево Восточное
Каховка
Баковка
Рыбацкое
Пос. ДСК Мичуринец
Пос. Назарьево
Пос. Сосны
Пос. Конезавода
Большое Сареево
Подушкино
Усово-Тупик
Жуковка
Знаменское
Ильинка
Николо-Урюпино
Новый
Инженерный-1
Павловская Слобода
Красногорск
Дедовск
Нахабино
Рождествено
Путилково
Ангелово
Отрадное
Химки
Снегири
Талицы
Д. Желябино
Аносино
Опалиха
Истра
Глухово
Ильинка
Мечниково
Горки-2
Горки-10
Пос. Барвиха
Власиха
Одинцово
Заречье
Новоивановское
Пос. ВНИИССОК
Лесной Городок
Краснознаменск
Марушкино
Пос. Мосрентген
Пос. Газопровод
Коммунарка
Пос. Совхоза им. Ленина
Развилка
Дубровка
Текстильщики
Кузьминки
Выхино-Жулебино
Люберцы
Котельники
Дзержинский
Реутов
Балашиха
Железнодорожный
Лыткарино
Жуковский
Московский
Краснознаменск
Новоивановское
Одинцово
Химки
Мытищи
Королёв
Щёлково
Красногорск
Павловская Слобода
Дедовск
Архангельское
Новый
Николо-Урюпино
Инженерный-1
Рублево
Ильинка
Мечниково
Горки-2
Горки-10
Пос. Барвиха
Власиха
Заречье
Пос. ВНИИССОК
Лесной Городок
Краснознаменск
Марушкино
Пос. Мосрентген
Пос. Газопровод
Коммунарка
Пос. Совхоза им. Ленина
Развилка
Дубровка
Текстильщики
Кузьминки
Выхино-Жулебино
Люберцы
Котельники
Дзержинский
Реутов
Балашиха
Железнодорожный
Лыткарино
Жуковский
Пос. им. Тельмана
Филимонки
Столбово
Валуево
Коммунарка
Пос. Газопровод
Пос. Мосрентген
Мамыри
Слобода
Остров
Молоково
Мисайлово
Измайлово
Северное Бутово
Южное Бутово
Бирюлево Западное
Бирюлево Восточное
Каховка
Баковка
Рыбацкое
Пос. ДСК Мичуринец
Пос. Назарьево
Пос. Сосны
Пос. Конезавода
Большое Сареево
Подушкино
Усово-Тупик
Жуковка
Знаменское
Ильинка
Николо-Урюпино
Новый
Инженерный-1
Рублево
Архангельское
Захарково
Глухово
Опалиха
Истра
Нахабино
Рождествено
Путилково
Ангелово
Отрадное
Химки
Снегири
Талицы
Д. Желябино
Аносино
Козино
Куркино
Дмитровское ш.
Ховрино
Западное Дегунино
Алтуфьевское ш.
Ярославское ш.
Щербинка
Троицк
Новая Москва
Внуковское
Рассказовка

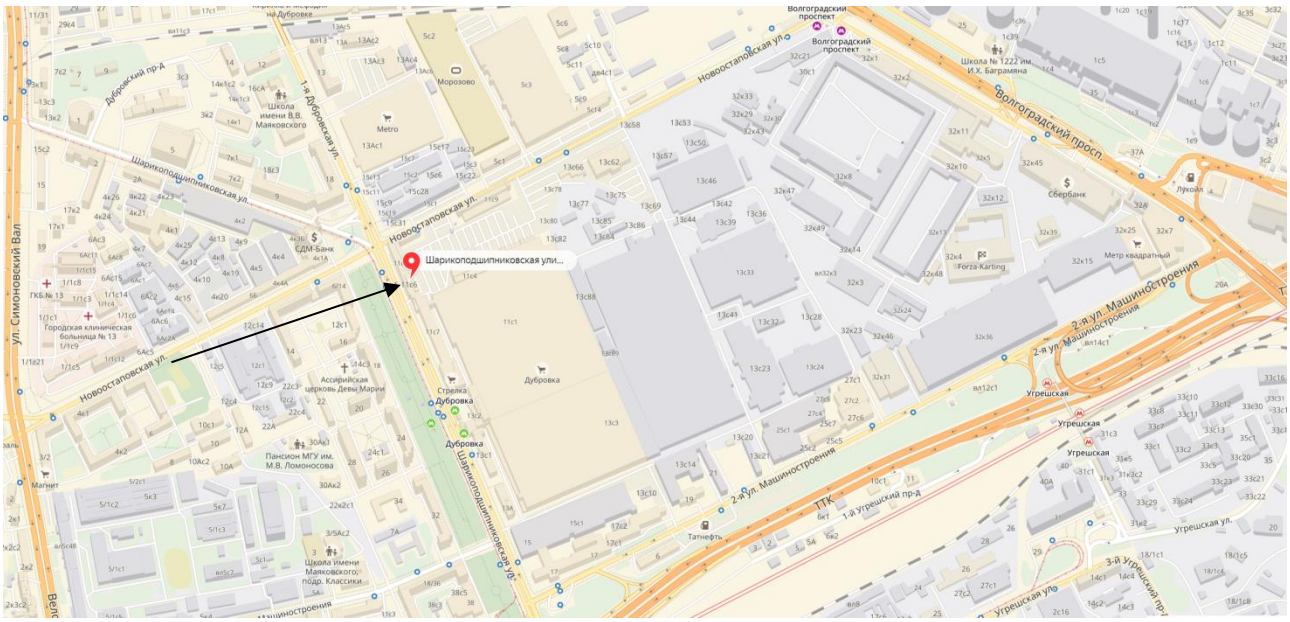


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте района Южнопортовый г. Москвы

Далее представлены данные публичной кадастровой карты г. Москвы.

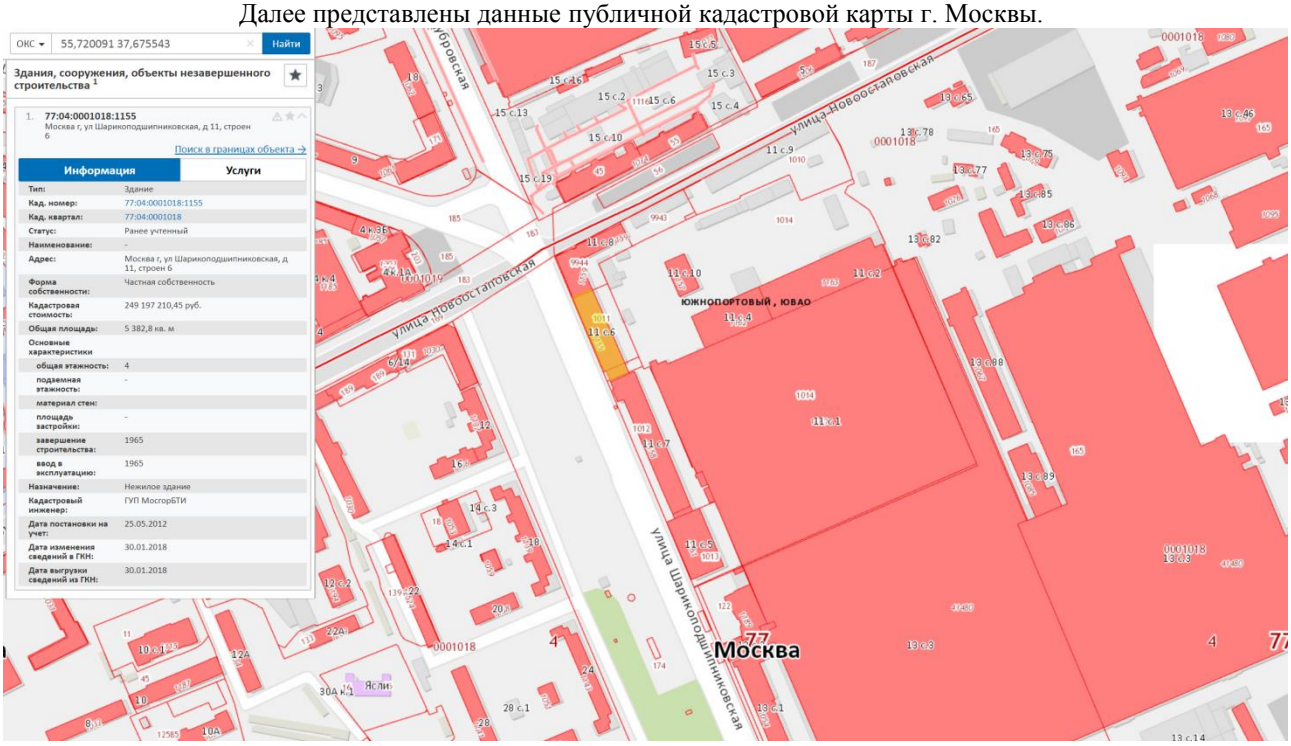


Рисунок 3. Местоположение и границы здания, расположенного по адресу: ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6 на публичной кадастровой карте г. Москвы

Характеристика района месторасположения Объекта оценки

Стоимость объектов недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Объект оценки расположен в районе Южнопортовый Юго-Восточного административного округа города Москвы.

Юго-Восточный административный округ.

Юго-Восточный административный округ г. Москвы является одним из двенадцати столичных округов. В его территорию входят 12 районов Москвы. Площадь ЮВАО составляет 117,56 кв. км, что на карте Москвы занимает около 11% всей столицы. На его террито-

рии проживает более 1,3 миллиона человек, что делает этот округ пятым в Москве по количеству населения.

ЮВАО г. Москвы на северо-восточной стороне ограничен Казанским направлением Московской ЖД, на юго-западной - долинами Москвы-реки и реки Яузы. С юго-восточной и восточной стороны его территория выходит за пределы МКАДа. На территории Юго-Восточного округа располагается мощный промышленный потенциал, который ориентирован в основном на машиностроение, металлургию, нефтепереработку и химическую отрасль. Всего в ЮВАО работают около 14 тыс. предприятий, которые обеспечивают более 100 тыс. рабочих мест. Несмотря на то, что территория ЮВАО имеет множество зеленых зон, экологическая ситуация в округе не самая благоприятная. Поэтому цены на недвижимость здесь ниже, чем в других округах Москвы. В округе находится множество уникальных архитектурных и исторических памятников: часовни, храмы, соборы. Дворцово-парковый ансамбль «Кузьминки», расположенный здесь, даже находится в списке объектов мировой культуры ЮНЕСКО.[9]

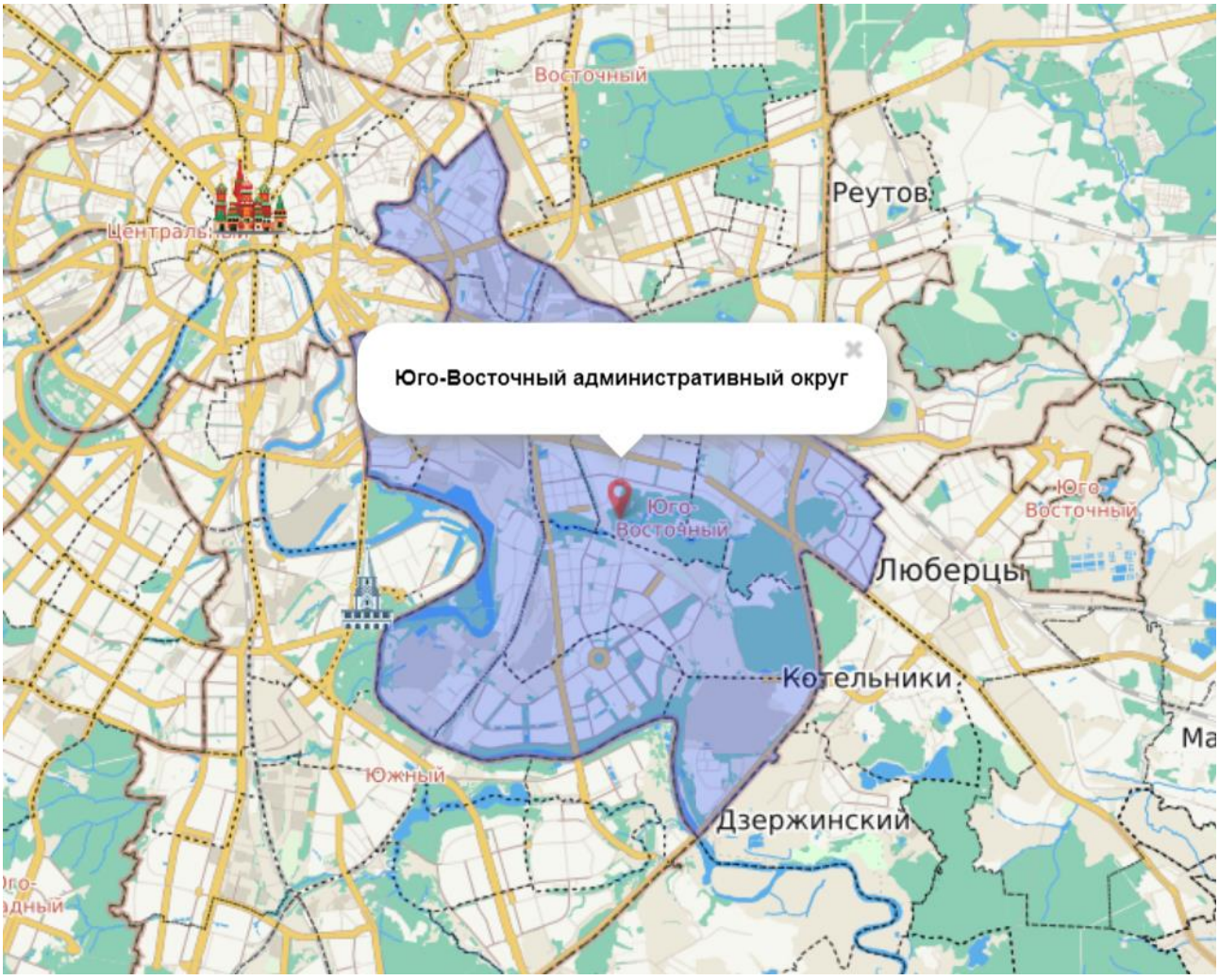


Рисунок 5. Местоположение и границы Юго-Восточного округа города Москвы

Характеристика локального расположения Объекта оценки

Краткая характеристика района Южнопортовый.

Южнопортовый район территориально относится к Юго-Восточному административному округу города Москвы. Его общая площадь насчитывает 4,53 квадратных километров. Согласном данным последней проведённой переписи населения (2010 год), здесь проживает

[9] https://www.moscowmap.ru/okruga/yuvao.html

более 60 тысяч человек при средней плотности 13311 граждан на квадратный километр.

Площадь жилого фонда района составляет 1340 тысяч квадратных метров.

Данная административная единица на севере граничит с Центральным административным округом, на юге и западе — с Южным административным округом, а на востоке — с районами Нижегородский и Печатники.

Район получил своё название по местной улице Южнопортовой и Южному речному порту, который расположен в соседнем районе Печатники. Южнопортовый находится на территории исторической местности Дубровка. С 1925 по 1928 года здесь проводилось комплексное жилищное строительство, в результате чего были сооружены 25 пятиэтажных зданий для рабочих. Все они отличаются особыми архитектурными решениями, которые заключаются в разнообразном оформлении угловых секций. Современный район Южнопортовый получил свой статус в 1995 году.

Ранее на территории района функционировали 1-й Государственный подшипниковый завод, Московский шинный завод, КЖБИ 7 и 5. Это стало причиной сложившейся неблагоприятной экологической обстановки[10].

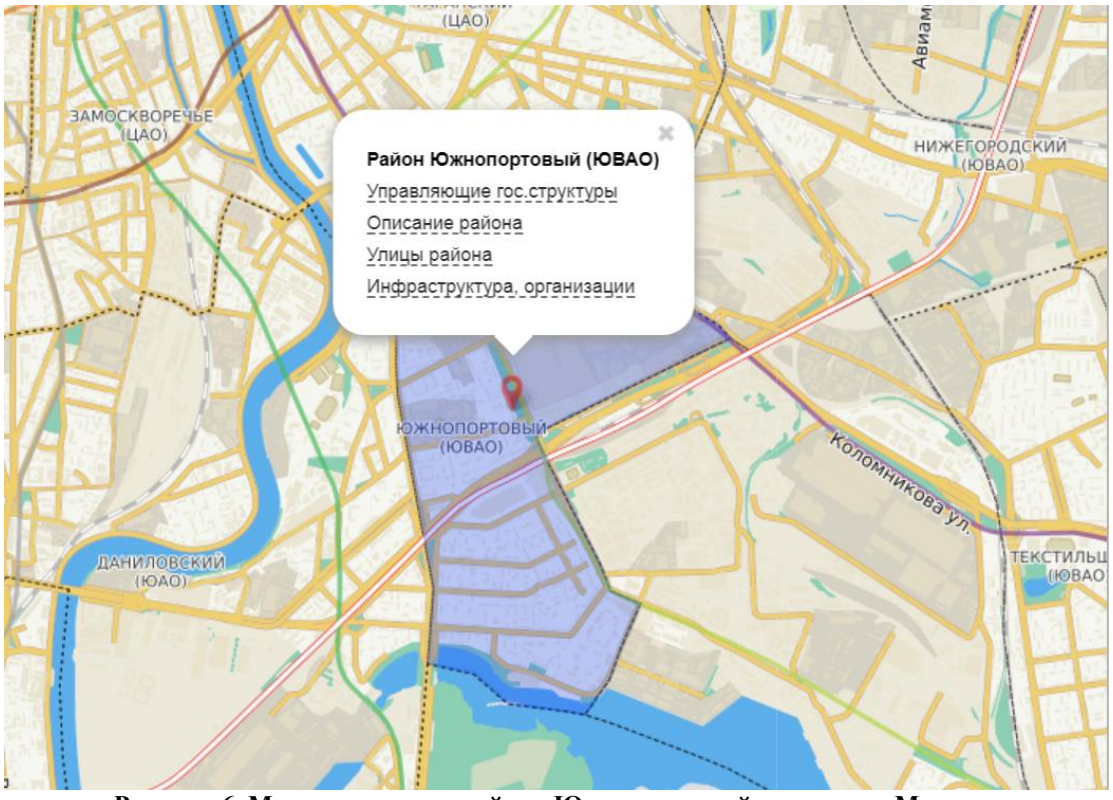


Рисунок 6. Местоположение района Южнопортовый на карте г. Москвы

Местоположение Объекта оценки характеризуется параметрами, приведенными в таблице ниже.

Таблица 3. Характеристика местоположения Объекта оценки

Факторы местоположения Объектов оценки	Характеристика факторов местоположения Объектов оценки
Общая характеристика местоположения	
1. Адрес, расположение	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
2. Плотность застройки	Около 70-80%
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Район преимущественно жилая застройки с отдельными объектами административного, социально-бытового назначения
Транспортная доступность	
1. Характеристика доступности	• Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей

[10] https://www.moscowmap.ru/okruga/yuvao/yujnoportovy.html

	транспортной доступностью • до 5 мин. пешком от станции метро Дубровка 340 м, до 10 мин. Пешком до станции МЦК Дубровка 870 м.
2. Подъезд	Асфальтированный подъезд
3. Интенсивность движения	Высокая
Состояние окружающей среды	
1. Экологическая обстановка[11]	Напряженная
2. Потенциал загрязнения атмосферы (ПЗА)[23]	Высокий
3. Благоустройство	Благоустроенная территория (с улицы), огороженная охраняемая территория, асфальтобетонное покрытие
Основные выводы:	
1. Объект оценки расположен в юго-восточной части города Москвы (в районе Южнопортовый)	
2. Тип застройки окружения - объекты жилого назначения, объекты административного, социально-бытового назначения	
3. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта	
4. Район имеет сложившуюся развитую инфраструктуру	

7.4.4. Сведения об износе объекта оценки

Согласно правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р), а также на основании визуального осмотра объекта оценки физический износ объекта оценки определен в размере:

Таблица 4. Физический износ

	Здание
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
Физический износ, % (расчетный)	71
Физический износ, % (по данным БТИ по состоянию на 2017 г.)	49

7.4.5. Сведения об устаревании объекта оценки

Сведения не выявлены.

7.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Таблица 5. Характеристики[12] нежилого здания

Наименование характеристик и параметров здания	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
Функциональное назначение	Нежилое здание (Производственное)
Текущее использование-	Не используется. Переоборудовано для использования под офис (административное)
Общая площадь, кв. м	5 382,8 0
Этажность	4
Наличие подземных этажей	нет
Площадь застройки, кв. м	1 506,20
Год постройки	1965, год последнего переоборудования по данным БТИ - 1975г.
Год капитального ремонта	-
Преобладающая высота этажа, м	1 этаж 5,73-5,87 м., 2 этаж – 5,7 м, 3 этаж 2,5-5,7 м, 4

[11] Источник информации: http://eco-uvao.ucoz.ru/publ/ehkologicheskie_karty_moskvy/1-1-0-14

[12] Источник информации: данные, приведенные в настоящем подразделе получены по результатам интервьюирования представителя Собственника, личного визуального осмотра Оценщика, проведенного 20 февраля 2018 года, и данных выписки из технического паспорта и экспликаций, представленных в Приложении к настоящему отчету

Наименование характеристик и параметров здания	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
	этаж – 2,57-5,7 м.
Строительный объем, куб. м	37 901,00
Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	КС-4
Группа капитальности	I
Физический износ по данным технического паспорта	49% по состоянию на 2017 г.
Технический паспорт составлен по состоянию на дату	19.05.2017 г.
Описание конструктивных элементов и их состояния	
Фундаменты	ж/б блоки
Стены	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	сб. ж/б
Кровля	рулонная по ж/б настилу
Проемы оконные; дверные	окна – металл, ПВХ, дерево, двери - ПВХ, металлические, деревянные
Полы	бетонные, керамическая плитка, мозаичные, ламинат
Внутренняя отделка	окраска, обои, плитка, облицовочный камень, потолок подвесной типа "Армстронг", окрашен
Прочие работы	-
Описание состояния элементов благоустройства в оцениваемом объекте	
Отопление	есть
Водопровод	есть
Горячее водоснабжение	есть
Канализация	есть
Электроснабжение	есть
Вентиляция	есть

Таблица 6. Характеристика земельного участка, на котором расположено здание

Наименование показателя	Значение
Местоположение	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6
Площадь земельного участка, кв. м	2 313,0
Право	Право собственности (Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 77-АО 075615, выдан Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28.04.2012 г., запись регистрации № 77-77-14/009/2012-912 от 28.04.2012 г.)
Правообладатель	ЗАО «ВинНет Р»
Обременение	№ 77-77/004-77/004/014/2016-1675/2 от 19.04.2016 (Аренда), № 77-77-14/013/2012-943 от 10.05.2012 (Прочие ограничения (обременения))[13]
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (1.2.9))
Кадастровый номер земельного участка для	77:04:0001018:1011

[13] Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online http://rosreestr.ru

Наименование показателя	Значение
эксплуатации зданий	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	37 055 162,07
Форма участка	Правильная прямоугольная
Сведения об имеющихся на земельном участке улучшениях	ОСЗ
Наличие коммуникаций	Все коммуникации
Наличие парковки	Имеется
Сведения об установленных в отношении земельного участка территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий	Данные не предоставлены. В публичных источниках информация отсутствует.

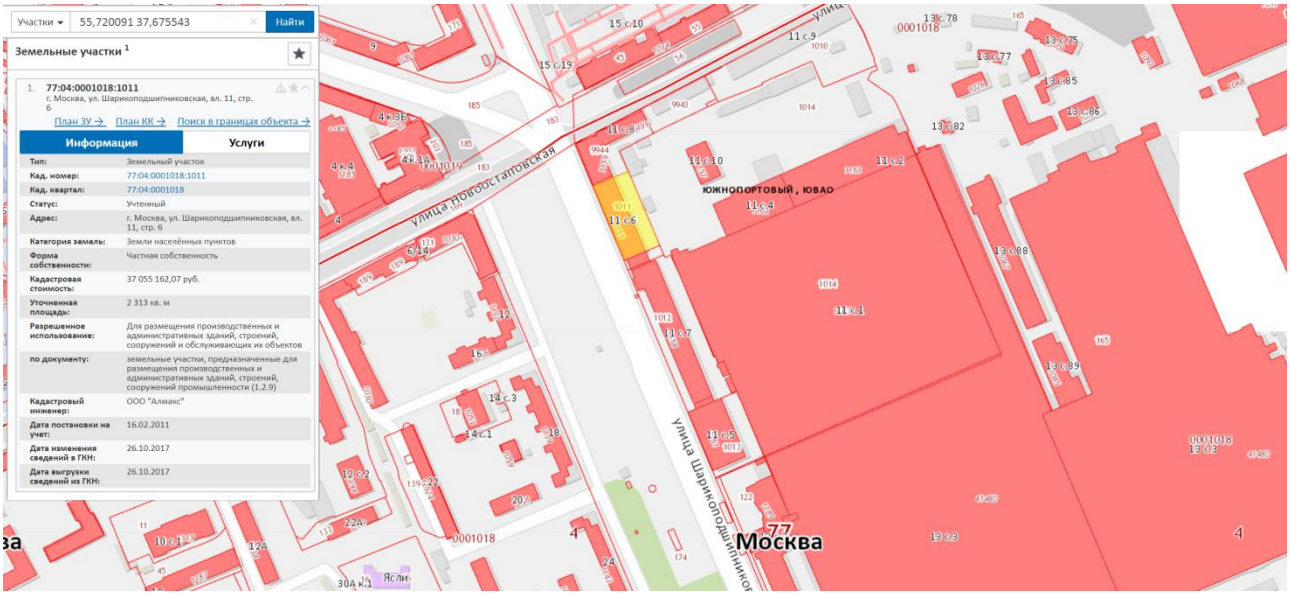


Рисунок 7. Расположение и форма земельного участка, на котором, согласно данным Публичной кадастровой карты (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

Фотографии Объекта оценки

Общий вид здания

Общий вид здания

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

7.6. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки не используется, требует проведения ремонта.

Таблица 7. Экспликация помещений в здании

Этаж	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
1	1 226,90	1 077,70	149,20
2	1 224,30	1 099,40	124,90
3	1 249,50	853,80	395,70
4	1 303,10	836,40	466,70
антресоль	379,00	127,60	251,40
ИТОГО	**5 382,80**	**3 994,90**	**1 387,90**

7.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, нет.

Отсутствует необходимость в иных сведениях, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования

7.8. РЕКВИЗИТЫ БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Балансодержатель - Закрытое акционерное общество «ВинНет Р» (ЗАО «ВинНет Р»).
Местонахождение юридического лица:
115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
ИНН/КПП 7723756585/772301001
р/с 40702810150160321501 в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», г. Москва
к/с 30101810600000000119,
БИК 044583119, ОГРН 1107746330251, дата присвоения - 27.04.2010 года
Балансовая стоимость объекта оценки - данные не представлены

7.9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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.

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 объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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 части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения;

- рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения.

Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентоспособность и недостатки;

- правовая обоснованность (допустимость с точки зрения законодательства) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования;

- физическая возможность - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке;

- финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

- максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных ва-

риантов использования объекта оценки будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таблица 8. Анализ наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское назначение	Административно-офисное назначение	Культурно-развлекательное назначение	Торговое назначение
Потенциал местоположения	-	+	+	+
Рыночный спрос	-	+	+	+
Правовая обоснованность	+	+	-	-
Физическая возможность	+	+	-	-
Финансовая оправданность	-	+	-	-
Максимальная эффективность	-	+	-	-
Итого, баллы	**2**	**6**	**2**	**2**

Вывод: Таким образом, по мнению оценщика, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве административного.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В соответствии с пунктом 11 ФСО № 7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Основные тенденции развития экономики РФ[14]

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года.

[14] Источник информации: Картина экономики в январе 2018 года.
http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/depmacro/201815011

Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Производственная активность

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер (см. «Картину промышленности в ноябре 2017 года»).

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года сниже-

ние, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе– сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов.

Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0).

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе– сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

Таблица 1. Показатели производственной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений. Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях.

Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в 1кв17 составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4кв17 индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.

«Жесткие» данные также свидетельствуют о значительном росте экономической активности в 2017 году.

Рост потребления электроэнергии в 2017 году, по данным ЕЭС России, составил 1,3 % по сравнению с 1,8 % в 2016 году. В то же время с коррекцией на високосный 2016 год рост потребления электроэнергии в 2017 году ускорился до 1,7 % по сравнению с 1,1 % годом ранее. Влияние температурного фактора было близко к нейтральному: в среднем за 2017 год температура сложилась приблизительно на уровне предыдущего года (в январе–сентябре температура была преимущественно ниже, чем в 2016 году, в октябре–декабре в среднем – существенно выше).*Темп роста перевозок грузов железнодорожным транспортом* за 2017 год составил 3,2 %.

Основной вклад в рост показателя внесли перевозки угля (+2,4 п.п.), что было связано в первую очередь с ростом экспортных поставок. Рост погрузки грузов, за исключением топливно-энергетических, составил 1,7 % в 2017 году. Вместе с тем динамика изменений в товарной структуре перевозимых грузов отражает отсутствие роста в некоторых видах деятельности. Например, сокращение погрузки строительных грузов является отражением низкого уровня экономической активности в строительном секторе.

Рост пассажиро- и грузооборота авиации также свидетельствует об увеличении экономической активности в транспорте. По данным Росавиации, темп роста пассажирооборота составил 20,7 % в январе–ноябре 2017 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года после снижения на 5,0 % в 2016 году. При этом внутренние авиаперевозки пассажиров в январе–ноябре 2017 г. увеличились на 10 % г/г (после роста

на 4,9 % в 2016 г.), а международные – на 31 % г/г в январе-ноябре 2017 г. после падения на 12,7 % г/г в 2016 году.

Таблица 2. Оперативные индикаторы экономической активности

	2017	среднее значение за 2002–2016 гг	2017 – максимум с какого года
PMI: обрабатывающая промышленность	52,0	51,1	2008
PMI: услуги	55,7	54,8	2008
PMI: композитный	55,3	54,1	2008
Индекс предпринимательской уверенности: обрабатывающая промышленность (п.п.)	-0,2	-3,4[1)]	2009
Потребление электроэнергии (% г/г)	1,3	1,4	2016
Погрузки грузов на ж/д транспорте (% г/г)	3,2	-0,5[2)]	2011
Продажи легковых автомобилей (%г/г)	11,9	-4,0[3)]	2012
Авиаперевозки пассажиров (% г/г)	20,8[4)]	9,4	2011
ВВП (%г/г)	-	**3,5**	

[(1)]среднее значение с 2005 г. [(2)]среднее значение с 2007 г. [(3)]среднее значение с 2009 года [(4)]данные за январь –ноябрь 2017 г.

Внутренний спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре[1]). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Индикаторы потребительской уверенности сохраняются на высоких уровнях. Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году (см. раздел «Рынок труда»).

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	2,7	3,1	2,1	3,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,1	0,0		0,6				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	2,2	3,1	1,9	3,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,2	-0,4		1,0				

Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	3,2	3,2	2,4	2,8	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,1	0,2		0,4				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,6	1,1	0,2	0,1	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5	0,2		0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года				3,1		6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-1,5		1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-1,1	-3,1	0,0	0,1	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4	-0,8	0,4	-0,2	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров[2]									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,1	6,2	4,3	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,8	-1,2	1,0	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров[3]									
в % к соотв. периоду предыдущего года			65,3	36,0	60,0	40,8	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			7,1	1,6	11,5	12,3	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров[4]									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,8	5,9	-2,1	-10,4	-9,8	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[2] Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.
[3] 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.
4 Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки

Динамика инвестиций крупных и средних предприятий

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.

Драйвером роста инвестиций крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Металлургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 ме-

сяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам (см. раздел «Банковский сектор»). Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура)[5]. Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесячном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях

сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция[6] в помесячном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

[6] Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый рост привлечения средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % 3mma SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп

роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % 3mma SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

Снижение долгосрочных доходностей ОФЗ приостановилось. Главным образом, это обусловлено тем, что в ожидания участников рынка уже заложено снижение на длинном горизонте ключевой ставки Банка России до озвученных регулятором среднесрочных ориентиров. Другим фактором, сдерживающим снижение ставок на длинном конце кривой доходности, вероятно, стало некоторое снижение интереса нерезидентов к государственным ценным бумагам. Так, за октябрь доля нерезидентов в ОФЗ снизилась с 33,2 % до 32,7 %. По предварительным данным Банка России, в ноябре спрос иностранных инвесторов на ОФЗ был ниже, чем в октябре.

Динамика показателей кредитной активности была позитивной. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в ноябре увеличился на 2,6 % г/г после 1,9 % г/г в октябре с исключением валютной переоценки. Сокращение кредитов нефинансовым организациям по отношению к соответствующему периоду предыдущего года замедлилось до -0,5 % г/г после -0,9 % г/г в предыдущем месяце. В терминах последовательных приростов корпоративный кредитный портфель в ноябре увеличился на 0,3 % м/м после нулевого роста в октябре. По сопоставимому кругу кредитных организаций прирост с начала года составил 3,2 % (без учета сопоставимого круга – рост на 1,3 %). Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитного портфеля, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту.

Годовой темп роста портфеля жилищных кредитов в ноябре составил 11,7 % г/г (после 13,1 % г/г в октябре). Рост потребительских кредитов (за исключением жилищных) ускорился до 8,1 % г/г в ноябре (7,9 % г/г месяцем ранее). Темп роста потребительских кредитов за январь–ноябрь составил 2,2 % г/г. Вместе с тем аннуализированный темп роста за скользящие 3 месяца с учетом коррекции на сезонность превысил в ноябре 17 %. Данные темпы роста существенно превышают темп роста номинальных заработных плат, что говорит об их неустойчивости.

Таблица 6. Показатели банковского сектора

	ноя.17	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	8,25	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,8	11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,9	11,2	10,5	10,1	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,3	7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	2,6	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	11,7	13,1	11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*	8,1	7,9	0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	-0,5	-1,0	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		70,3	25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

*Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России * с исключением валютной переоценки*

Глобальные рынки

Нефтяные котировки с начала ноября устойчиво превышают уровень 60 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре выросла до 62,5 долл.

США за баррель с 56,4 в октябре и 51,2 в 3кв17. В декабре нефтяные котировки закрепились на достигнутых уровнях (63,8 долл. США за баррель в среднем за месяц).

Высокая дисциплина выполнения соглашения ОПЕК+ (91 % в январе–ноябре) способствовала дальнейшему снижению запасов нефти. Коммерческие запасы нефти в США в октябре–ноябре возобновили снижение после временного роста в конце августа – начале сентября из-за ураганов, которые привели к приостановке работы нефтеперерабатывающих заводов в южных штатах.

Дальнейшую поддержку ценам на нефть в декабре оказало продление соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи. На заседании 30 ноября страны – участницы приняли решение продлить действие соглашения на 9 месяцев, до конца 2018 года. Совокупное сокращение добычи сохранилось на уровне 1,8 млн. баррелей в день, при этом Ливия и Нигерия – страны, ранее не включенные в соглашение, – заявили о намерении не наращивать выпуск выше уровней, достигнутых в 2017 году (1,0 и 1,8 млн. баррелей/сутки соответственно). Восстановление мировой экономики также оказывает поддержку спросу на нефть.

Глобальный индекс PMI обрабатывающих отраслей в декабре седьмой месяц подряд продемонстрировал рост (до 54,5) и продолжает указывать на перспективы расширения производства. При этом рост показателя имеет широкий географический охват. Индекс PMI уверенно превышает пороговый уровень 50 в большинстве развитых и в крупнейших развивающихся экономиках, в то время как в еврозоне показатель в последние месяцы находится на многолетних максимумах (более 60 в ноябре–декабре).

В декабре ФРС США в очередной раз повысила ставку на 25 базисных пунктов. В 2017 году ставка выросла в общей сложности на 75 б.п., до 1,25–1,50 % годовых. Решение совпало с ожиданиями участников рынка: накануне заседания финансовые индикаторы сигнализировали о повышении ставки с вероятностью около 90%. Американский регулятор также подтвердил намерение продолжить ужесточение денежно-кредитной политики в будущем.

Вместе с тем нормализация денежно-кредитной политики в США пока не привела к снижению аппетита к риску на мировых финансовых рынках. Индекс волатильности акций VIX к началу декабря снизился до рекордно низких уровней. Валютные курсы стран БРИКС в ноябре– декабре показали слабую волатильность относительно доллара США. В этих условиях индекс ММВБ с начала ноября прибавил около 1,3 %[7], а российский CDS снизился до минимальных значений с 2013 года (менее чем 118 б.п. для 5-летних контрактов на 22 декабря).

Оптимизм международных инвесторов также поддерживался новостями о прогрессе в области налоговой реформы в США. После одобрения обеими палатами Конгресса закон о налоговой реформе был подписан президентом США 22 декабря. Главными новациями закона стали снижение ставки налога на прибыль корпораций с 35 до 21 % и изменение режима налогообложения доходов, полученных американскими компаниями за рубежом. Рынки ожидают, что благодаря смягчению фискальной политики принятые меры приведут к повышению темпов роста экономики США в краткосрочной перспективе, хотя эксперты расходятся в количественных оценках их эффекта.

Курс рубля в ноябре–декабре стабилизировался. В номинальном эффективном выражении рубль в декабре укрепился на 0,1 % после ослабления в ноябре на 1,7 %. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в ноябре составил 58,9 (ослабление на 2,0 % по отношению к октябрю). В декабре курс рубля к доллару США оставался стабильным (58,3 в среднем за месяц).

По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май– декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть было главным образом обусловлено проводимыми Правительством РФ операциями на валютном рынке (объем покупок иностранной валюты составил ~14 млрд. долл. США за 2017 год).

Об эффекте структурных реформ в макроэкономической политике.

Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту.

За последние три года Россия реализовала целый блок структурных реформ в макроэкономической политике. Первое – переход к таргетированию инфляции. Второе – отказ от политики управления валютным курсом и переход к его свободному плаванию. Третье – адаптация бюджета к низким ценам на нефть и введение бюджетного правила с ценой отсечения 40 долл. США за баррель (в ценах 2017 года). Четвертое – полноценное введение механизма, снижающего влияние волатильности цен на нефть на внутреннюю экономику.

Благодаря механизму операций Правительства Российской Федерации на валютном рынке российская экономика при цене нефти в 65 долл. США за баррель живет в условиях де-факто 48 долл. США за баррель. Это существенно снизило возможный краткосрочный позитивный эффект на экономику – вклад активного роста нефтяных цен в динамику ВВП 2017 года составил всего 0,3 п.п. Однако такая политика обеспечивает защиту экономики от колебаний внешнеэкономической конъюнктуры и тем самым способствует более высоким темпам экономического роста в долгосрочной перспективе.

Одним из напрямую видимых эффектов проведенных реформ стало изменение корреляции валютного курса и цен на нефть: так, например, с апреля 2017 года при росте цен на нефть на 25 % номинальный эффективный курс рубля снизился на 8,1 %. Другая особенность – это снижение волатильности обменного курса до многолетних минимумов.

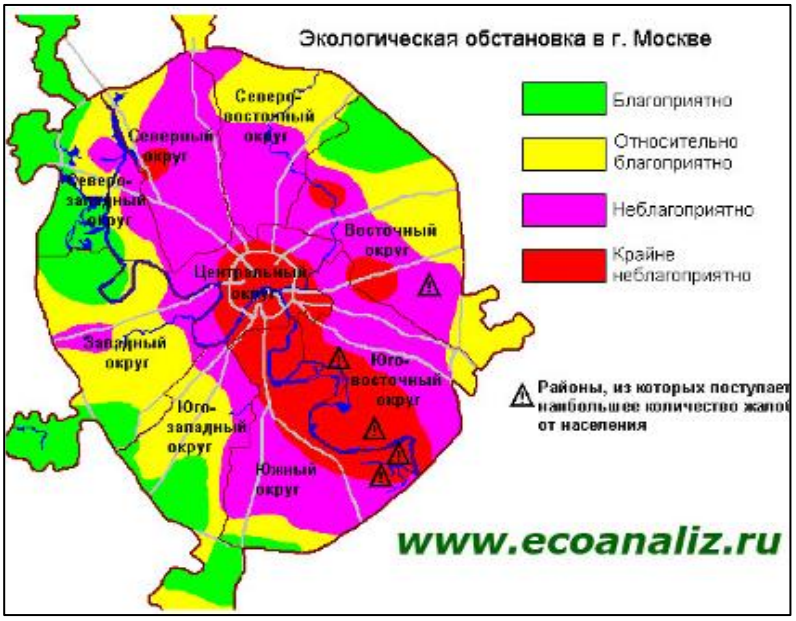
Однако изменения не касаются исключительно валютного рынка. Главный результат реализованных структурных реформ – формирование долгосрочного периода низкой волатильности всех ключевых экономических показателей: инфляции, темпов роста экономики, заработных плат.

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
- Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

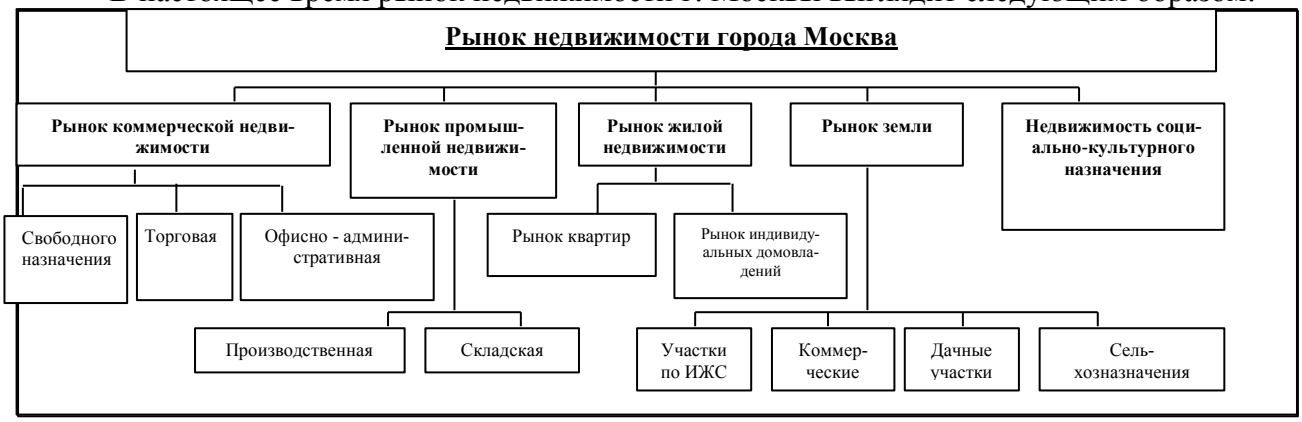
Наиболее плохая экологическая ситуация в ЦАО г. Москвы, где концентрация выхлопных газов в переулках превышает установленные нормы в три раза. На рисунке далее представлена карта, на которой отмечен уровень загрязнений в г. Москва. Следовательно, в целом, Оценщик характеризует экологическую ситуацию в районе расположения оцениваемого недвижимого имущества как «крайне неблагоприятную».



Уровень загрязнения в г. Москва (источник: http://www.ecoanaliz.ru/cat-ecomoscow/19-ecovao.html?start=2*).*

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В настоящее время рынок недвижимости г. Москвы выглядит следующим образом:



Структура рынка недвижимости города Москвы

В соответствии с выводами, сделанными выше в настоящем Отчете, оцениваемое нежилое здание относится к сегменту офисной недвижимости. На момент оценки на рынке г. Москвы существует достаточное количество предложений о продаже и аренде офисной недвижимости. Таким образом, далее Оценщик проводит анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы.

8.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно анализу RRG по итогам января 2018 года рынок коммерческой недвижимости характеризовался следующими показателями.

Коммерческая недвижимость (продажа)[15]

В январе на продажу предлагался 1264 объекта общей площадью 1 557 тыс. кв. м и общей стоимостью 261 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 5% по количеству и на 10% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 168 003 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 4% и составила 2 973 $/кв. м. За год цены в рублях выросли на 1%, а в долларах – снизились на 4%.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 41%. Далее идут производственно-складские помещения (23%), торговые помещения (18%) и помещения свободного назначения (18%).

Некоторое снижение объема предложения в январе объясняется малым количеством рабочих дней и традиционным снижением деловой активности в начале года. С этим же может быть связана и относительная ценовая стабильность в этот период.

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	1 264	261 649	1 557	1,23	168 003
К декабрю 2017	▼-5%	▼-11%	▼-10%	▼-6%	-0%
К январю 2017	▲+22%	▲+20%	▲+19%	▼-2%	▲+1%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2018 г. снизился на 5% по количеству и на 15% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 679 объектов общей площадью 713 тыс. кв.м и общей стоимостью 137 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 10%, а их общая площадь - на 7%, в результате чего объем предложения составил 112 объектов площадью 93 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 15% и составила 376 376 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен как уходом с рынка дешевых офисных объектов - на Уланском пер. (2 677 кв.м, 165 600 руб./кв.м), Златоустенском пер. (3 598 кв.м, 218 231 руб./кв.м), ул.Машкова (7 585 кв.м, 216 000 руб./кв.м), так и началом экспонирования дорогого объекта на пл.Трубная (3 564 кв.м, 637 401 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 8% по количеству, на 18% по общей площади и составил 567 объектов общей площадью 620 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в январе снизилась на 2% и составила 165 266 руб./кв.м.

Если по объектам за пределами центра цены практически не изменились как за последний месяц, так и за год, то по объектам в центре на фоне заметного снижения за послед-

[15] http://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2018?currency=ruble

ние 12 месяцев, рост цен в январе 2018 г. можно объяснить, ценовой коррекцией.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	**Количество**	**Общая стои-мость, млн. ₽**	**Общая пло-щадь, тыс. кв. м**	**Средняя площадь, тыс. кв. м**	**Средневзвешенная цена, ₽/кв. м**
Значение	112	35 010	93	0,83	376 376
К декабрю 2017	▲+10%	▲+23%	▲+7%	▼-2%	▲+15%
К январю 2017	▲+19%	▲+16%	▲+31%	▲+9%	▼-11%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	**Количество**	**Общая стоимость, млн. ₽**	**Общая площадь, тыс. кв. м**	**Средняя площадь, тыс. кв. м**	**Средневзвешенная цена, ₽/кв. м**
Значение	567	102 423	620	1,09	165 266
К декабрю 2017	▼-8%	▼-20%	▼-18%	▼-11%	▼-2%
К январю 2017	▲+25%	▼-6%	▼-5%	▼-24%	▼-1%

Коммерческая недвижимость (аренда)[16]

В январе 2018 г. в аренду предлагалось 2 763 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 279 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 13%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 482 руб./кв. м/год. Курс доллара в декабре снизился на 4%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка уменьшилась на 3% и составила 327$/кв.м/год. За год, с января 2017 года рублевые ставки выросли на 1%, а долларовые снизились на 4%.

Снижение объема предложения в январе на рынке аренды, как и на рынке продажи, вызвано небольшим количеством рабочих дней. Уменьшение деловой активности в начале года сказалось также и на том, что средняя арендная ставка и в целом по рынку и по отдельным сегментам изменилась незначительно.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (16%).

Рынок в целом					
Все сегменты	**Количество**	**Суммарная ГАП, млн. ₽**	**Общая пло-щадь, тыс. кв. м**	**Средняя пло-щадь, тыс. кв. м**	**Средняя ставка, ₽/кв. м/год**
Значение	2 763	19 820	1 279	0,46	18 482
К декабрю 2017	▼-8%	▼-12%	▼-13%	▼-6%	▲+1%
К январю 2017	▲+9%	▼-7%	▼-13%	▼-21%	▲+1%

[16] http://rrg.ru/analytic/review/rent-january-2018

Офисная недвижимость

В январе 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 8%, а по общей площади на 15% и составил 1 647 объектов общей площадью 637 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 6%, а их общая площадь - на 11%. Средняя арендная ставка снизилась на 1% и составила 27 660 руб./кв.м/год. Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 8%, а по общей площади - на 15%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 16 153 руб./кв.м/год.

Незначительность изменения ставок по офисным помещениям как в центре, так и за его пределами за месяц и за год свидетельствует о невысоком уровне деловой активности и, соответственно, невысоком уровне спроса. Тем не менее, судя по росту ставок за год, есть вероятность того, что рынок потихоньку начинает отталкиваться от дна, и в дальнейшем снижение ставок маловероятно.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	164	1 400	50,541	0,308	27 660
К декабрю 2017	▼-6%	▼-11%	▼-11%	▼-5%	▼-1%
К январю 2017	▼-32%	▼-36%	▼-38%	▼-9%	▲+6%
Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	1 483	10 029	586,75	0,396	16 153
К декабрю 2017	▼-8%	▼-14%	▼-15%	▼-8%	▲+1%
К январю 2017	▲+16%	▼-8%	▼-10%	▼-22%	▲+4%

Инвестиции на рынке коммерческой недвижимости[17]

«По предварительным итогам 2017 года объем инвестиций в недвижимость России достигнет уровня 4,75 млрд долларов (или 280 млрд. рублей), что сопоставимо с показателем прошлого года, - отметила **Ирина Ушакова, старший директор, руководитель отдела рынков капитала и инвестиций CBRE**. - При этом, структура инвестиций существенно изменилась по сравнению с прошлым годом.

Доля сделок с участием иностранного капитала в объеме инвестиций 2017 года продемонстрирует рост до уровня 16% против всего 4% в 2016 году.

В распределении инвестиций по секторам также произошли изменения. Наибольшая доля инвестиций по предварительным итогам года пришлась на сегмент торговой недвижи-

[17] https://zdanie.info/2393/2467/news/11363

мости, достигнув 38%. Важно отметить, что впервые с 2013 года доля сделок по покупке объектов торговой недвижимости превысила долю инвестиций в офисный сегмент.

В 2017 году доля сделок по покупке объектов недвижимости со стороны компаний государственного сектора значительно сократилась по сравнению с показателем 2016 года, снизившись с 34% до 12%. В то время как количество сделок с институциональным капиталом выросло.

Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему доминируют в объеме инвестиций. Так, по итогам 2017 года доля инвестиций в объекты Московского региона составила 80% против 73% в 2016 году. Увеличиваясь на протяжении 2 лет, доля сделок по покупке объектов недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 года достигла 16% (4% по итогам 2015 года и 11% в 2016 году).

Важным событием 2017 года на рынке инвестиций в недвижимость Москвы стала компрессия ставок капитализации, произошедшая во всех сегментах коммерческой недвижимости впервые с 2012 года. По итогам 2017 года средние ставки капитализации на премиальные объекты находятся в диапазоне 9,00-9,50% для объектов офисной недвижимости, 9,25-9,75% - для объектов торговой недвижимости и 11,75-12,25% для объектов складской недвижимости.

В условиях благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей, повышения доступности финансирования, а также восстановления рынка недвижимости, мы ожидаем постепенный рост объема инвестиций до уровня 5,25 млрд долларов в 2018 году».

Рынок офисной недвижимости

«По предварительным итогам 2017 года на рынке офисной недвижимости можно говорить о стабильности основных показателей. Однако, несмотря на сопоставимые с 2016 годом значения, 2017 год отметился изменением как структуры предложения, так и характера спроса.

Объём нового строительства, согласно предварительным данным, в 2017 году достигнет 344 000 кв.м, что лишь на 8% выше объема предыдущего года, - считает **Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE**. - В структуре введенных в эксплуатацию офисных площадей, в отличие от 2016 года, преобладают офисы класса «А». Доля этого сегмента по предварительным итогам 2017 года составит 87% против 22% в 2016 году.

Кроме того, на рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка, либо по схеме build-to-suit под конкретного клиента. Объем строящихся объектов и проектов, которые потенциально могут быть реализованы при определенных условиях, в 2018-2019 годах составляет 1,1 млн кв.м. Из них 40% (по оценке на текущую дату) могут быть достроены под клиента.

Доминирующий спрос на класс «А» и снижение вакансии в классе. Объем новых сделок по предварительным итогам 2017 года достигнет уровня 1,1 млн кв.м, что сопоставимо с показателем предыдущего года. При этом, структура спроса также изменилась - доля сделок по покупке офисных площадей снизилась до уровня 14%, в то время как в 2016 году составляла 36%. По предварительным итогам объем чистого поглощения превысит значения 2014 и 2015 года и достигнет уровня 2016 года и будет преимущественно сформирован офисными площадями класса «А».

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию и стабильного уровня спроса, в 2017 году продолжилось снижение доли свободных площадей. Уровень вакантных площадей снизился с 15,9% на конец 2016 года до 14,7% по предварительным итогам 2017 года. Важно отметить, что наиболее динамичное снижение произошло на рынке офисов класса «А» (-2,6 п.п.).

Примечательно, что в 2017 году снизилась активность компаний государственного сектора. Если в 2016 году объем новых сделок с гос. структурами достиг уровня 382 000

кв.м, то по предварительным итогам 2017 года компании с государственным участием арендовали и приобрели под собственное использование порядка 165 000 кв.м. Активность компаний негосударственного сектора, напротив, возросла до уровня докризисных 2012-2013 годов.

Рынок «арендатора», сформировавшийся в 2014 году, по-прежнему сохраняется, однако основные тренды 2017 года свидетельствуют о первых признаках возможной приближающейся смены баланса на рынке.

Так, на протяжении 2017 года усиливался дефицит качественного офисного предложения крупных объемов (10 000 кв. м и более), особенно ощутимый в наиболее развитых деловых районах.

Ставки аренды сохранялись на стабильном уровне в 2017 году. Средняя запрашиваемая ставка на офисы класса «А» находится в диапазоне 18 000 - 30 000 руб./кв.м/год, а на офисы класса «В» - 12 000 - 21 000 руб./кв.м/год. По нашим прогнозам, в 2018 году возможна коррекция диапазонов средних запрашиваемых ставок аренды в сторону постепенного увеличения - в сегменте класса «А» в пределах 5-10% и в сегменте класса «В» - на 2-3%. При этом, запрашиваемые ставки аренды на премиальные офисы в 2018 году не изменятся и будут находится в диапазоне $750-850 за кв.м в год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

В 2018 году на фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности мы ожидаем постепенное восстановление рынка офисной недвижимости. Уровень вакантных площадей продолжит снижение до уровня 13,5%. Более существенное снижение вакансии будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями, объем которых по итогам 2018 года должен достигнуть порядка 450 000 кв.м. По нашим прогнозам, объем новых сделок по аренде и покупке офисных площадей незначительно превысит показатель 2017 года и составит 1,1-1,2 млн кв.м, при этом чистое поглощение увеличится до 600 000 кв.м».

Таблица 9. Анализ цен предложений ОСЗ - за 4 кв. 2017 год[18]

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
1	Нагатинская ул., д. 16Б	Предлагается на продажу складской комплекс с офисными помещениями на улице Нагатинская. Нежилое 2-х этажное здание (капитальное строение), теплые складские и офисно-бытовые помещения, расположено в ЮАО г.Москвы, район "Нагатино-Садовники". В зоне 5-минутной транспортной доступности расположены две станции метро: "Коломенская" (1,2 км), "Нагатинская" (1,6 км). Расстояние до ТТК - 5 км. Общая площадь - 3 462 м2 (в том числе офисная часть составляет 386 м2). Высота потолков: 11 - 14 м. Электрическая мощность - 630 кВт (на территории находится своя новая трансформаторная подстанция). Объект подключен к городским инженерным сетям, обеспечен всеми необходимыми коммунальными ресурсами: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, городская телефонная связь. Огороженная территория, имеется отдельный въезд для автотранспорта (в том числе и большегрузного). Право долгосрочной аренды на земельный участок 0,68 Га (с возможностью выкупа). На территории имеются парковочные места как для грузового, так и для легкового автотранспорта. Цена продажи: 250 000 000 рублей.	3 462,00	250 000 000	72 212,59	Bridgeford Capital	+7 495 248-04-28
2	Складочная ул., д. 1, стр. 53	Предлогается к продаже от собственника ОСЗ свободного назначения-расположенного в одном из крупнейших торгово-офисных кластеров Москвы в пределах ТТК и в 10 мин пеш от м .Савеловская. Территория огорожена добротным кирпичным забором-охрана и видео наблюдение-к зданию примыкает 50 соток земли-земля в аренде 49 лет(до 2063 г).здание в собственности.Территория большая и позволяет вместить 60 машин внутри и за пределами здания около 30 м/мест. высокие потолки-здание разделено на 2 части с разными планировками-это позволяет его использовать под разное назначение-есть большой зал приемов.кабинет со своим лифтом. На крыше находиться зона отдыха-с барбекю и красивый вид на 4 стороны. Оборудование и отделка класса В+ и А.Часть здания выполнена в представительском стиле-отделка уровня ВИП .полированный камень. паркетные полы. Ремонт свежий . Обьект очень привлека-	4 500,00	374 999 999	83 333,33	Азбука Жилья	+7 910 440-69-18, +7 495 739-55-51

[18] Источник: База WinNER6

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		телен для инвестиций своим местоположением-удачное расположение и хорошие подъездные пути .Цена без НДС Возможна рассрочка платежа от собственника !!!!!!					
3	Автозаводская ул., д. 16, корп. 2, стр. 11	Предлагается на продажу имущественный комплекс на улице Автозаводская ЮАО г.Москвы. До станции метро "Автозаводская" - 10 минут пешком. Объект представляет собой земельный участок 12 350 кв.м. (1,2 Га) под производственно-складские цели со строениями непосредственно примыкает к ТЦ Ривьера. На участке расположены: несколько автосервисов 1800 кв.м. и 822 кв.м, склад с офисной частью 3187 кв.м, высота потолков 10 метров, автомойка 1453 кв.м. с заездом со стороны ТТК, склад 1333 кв.м. Рабочее состояние помещений. Договор аренды земли 25 (заключен в 2006) до 2061 года и 49 лет (заключен в 2012) до 2030 года. Все помещения сданы в аренду. Схема сделки обсуждается на переговорах.	8 595,00	563 554 000	65 567,66	cian.ru	+7 495 248-04-28
4	Аргуновская ул., д. 2, корп. 2	Продается ОСЗ 3-х этажное, на первой линии Звездного бульвара, площадью 2315 м2. Помещение подходит под торговый центр, гостиницу, медцентр. Электрическая мощность 42 кВт с возможностью увеличения. Также есть возможность сделать разгрузку. Отсутствие торговых центров радиусе 500 м. В собственности юр. лица. Земельный участок в долгосрочной аренде. Показ по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 19124.	2 315,00	189 998 995	82 073,00	cian.ru	+7 926 110-80-90
5	Бакунинская ул., д. 72, стр. 1	Собственник!!! Прекрасное предложение для редевелоперов! Комплекс зданий бывшей фабрики, общей площадью 2200 кв.м, два строения. Основной корпус 1850 м2, 2-х этажный, подвала нет, возможна надстройка и увеличение площади за счет присоединения чердака. Стены красный клейменный кирпич, сводчатые потолки, стрельчатые окна, высота потолков 4 м. Текущее использование офисы. Второе строение одноэтажное и подвалом, эксплуатируется как офисно-складское. Комплекс расположен на земельном участке 0.22 Га (ДДА), подключен к городским сетям, мощность эл-ва 250 кВт. Воплотите свою лофт мечту! Стоимость 160 000 000 руб.	2 200,00	160 000 000	72 727,27	cian.ru	+7 910 083-51-41, +7 985 784-94-53
6	Береговой пр., д. 4/6, стр. 2	Продается отдельно стоящее офисное здание общей площадь 3543 кв.м., 3 этажа. Земельный участок 3027 кв.м. в аренде до	3 543,00	253 000 000	71 408,41	cian.ru	+7 903 960-52-69

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		2028 года. Перед зданием парковка на 50 м/мест. Все коммуникации централизованные, эл-во - 117 кВт.					
7	Буденного пр-т, д. 30А	Эксклюзив! Местоположение здания: Первая линия домов. Шаговая доступность от метро шоссе Энтузиастов 12 мин.пешком.	2 057,00	175 000 000	85 075,35	cian.ru	+7 926 917-76-27
8	Варшавское ш., д. 17, стр. 5	Продается здание общей площадью 3000 м2 с арендаторами. Земельный участок в аренде у города. Здание заселено арендаторами полностью. Охраняемая. огороженная территория, видео наблюдение, охрана 24/7. Свой паркинг наземный и есть на 4 машина место на 1 этаже здания. Елена.	3 000,00	204 000 000	68 000,00	cian.ru	+7 965 288-88-55
9	Волгоградский пр-т, д. 42, корп. 12	Предлагается на продажу ОСЗ с крупным арендатором, расположенное в г.Москва по адресу Волгоградский проспект, д.42, корп.12. ЮВАО . Транспортный узел на пересечении проспекта и Шоссейной улицы. В непосредственной близости от ж/д станции и станции метро Текстильщики. Здание хорошо просматривается со стороны проспекта и метро. Общая площадь 7 171,8 кв.м. (площадь этажа от 1600 до 2000 кв.м.) В подвале здания находится бомбоубежище, площадью около 2100 кв. м., которое можно использовать в качестве складского или вспомогательного помещения (данное помещение не используется для нужд гражданской обороны и не входит в площадь по свидетельству) 4-х этажное административное здание, 1972 года постройки. Реконструкция выполнена в 2007 году. Планировка - коридорно-кабинетная, имеются обширные общественные зоны (холлы, залы, атриум). К зданию прилегает парковка более чем на 40 мест и неограниченная свободная парковка. Напольное покрытие плитка и в небольшой части помещений ламинат. Стены - гипсокартон под окраску и частично плитка. Потолок - гипсокартон и подвесной потолок типа армстронг Электроснабжение (мощность 630 кВа), центральное отопление, вентиляция, водоснабжение и водоотведение; 2 лифта Здание арендовано на 10 лет под медицинскую клинику (СМ-клиника). МАП - 7 500 000 руб., ГАП - 90 000 000 руб. (первый год аренды). Индексация - 7%. Срок окупаемости 7,77 лет (без учета индексации). Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения административного здания с арендатором на Волгоградском проспекте. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подле-	7171,8	700 000 000	97 604,51	cian.ru	+7 495 320-00-20

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		жать пересмотру.					
10	Завода Серп и Молот пр., д. 4	Предлагается к продаже по уникальной цене шестиэтажное административное здание 1967 года постройки. Ранее служило станцией МГТС. Общая площадь помещения 6515 кв.м, земельный участок площадью 0,214 Га. Долгосрочный договор аренды. Находится на первой линии домов, на улице с интенсивным автомобильным и пешеходным трафиком. Огражденная охраняемая территория, пост охраны. Высокие потолки (4,4 метра). Железобетонные перекрытия. Теплоснабжение и канализация - подключение к городским сетям. ХВС отключена в связи с тем, что здание было запитано от ликвидированного завода "Серп и Молот". Требуется получить ТУ и подключаться, - сеть непосредственно перед зданием, по фасаду. Электрическая мощность 560 кВт. Наилучшее использование гостиница или общежитие, учебно-образовательное учреждение, спортивный клуб, медицинское учреждение, развлекательный или досуговый центр, торговый центр, СПА-центр и центр косметологии, офис. Прямая продажа от собственника. Номер лота на нашем сайте: 20997.	6 515,00	274 998 150	42 210,00	cian.ru	+7 926 110-80-90
11	Зубарев пер., д. 7	Продается 2-х этажное здание с прилегающей территорией расположено в шаговой доступности от Проспекта Мира и метро Алексеевская, в самом центре Алексеевского района. Функциональная планировка, наземная парковка, 5 отдельных входов, центральные коммуникации, потолки 3,10 м, готовая офисная отделка.	2 390,00	203 906 000	85 316,32	cian.ru	+7 499 110-87-06
12	Ибрагимова ул., д. 31, корп. 7	Офисное здание со стандартной отделкой, внутри кабинетная планировка, действующий арендный бизнес. Здание класса В+, на участке 0,3 га, в 4 мин. транспортом от м. Измайлово, район города - Соколиная гора. Также вблизи располагается м. Семёновская и м. Преображенская площадь. Здание принадлежит физическому лицу, НДС включен в стоимость. Охрана, парковка во внутреннем дворе, удобный подъезд, вход в здание с улицы, собственный провайдер, столовая, наличие помещений разного размера от 100 кв. м до 15 кв. м, энергосберегающие светильники, все коммуникации. Номер лота на нашем сайте: 26697.	6 135,00	395 001 975	64 385,00	cian.ru	+7 926 110-80-90
13	Кожуховская 6-я	Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Кожуховская. Здание распо-	3 200,00	288 252 000	90 078,75	cian.ru	+7 495 768-

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
	ул., д. 26	ложено на 1 линии домов с отдельным входом со двора. Имеется собственная парковка на 15 м/мест. Общая площадь здания без подвала 3200 м2 (1-5 этажи), в подвале также можно арендовать помещения под склад, архив. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: коммерческие. Лот 28169					47-44, +7 916 831-51-40
14	Колодезный пер., д. 3	Лот 13723 БЦ класса В "Весна". Бизнес-центр "Весна" представляет собой современный офисный комплекс, состоящий из нескольких небольших зданий высотой три-четыре этажа. После реконструкции в 2005 году и полному техническому переоснащению зданий, деловой объект стал соответствовать всем требованиям класса "В". Расположенный на огороженной территории, деловой комплекс имеет очень приятный свежий вид. Современные телекоммуникационные системы, стильная мебель и наличие развитой инфраструктуры позволяют заниматься бизнесом в весьма комфортных условиях. Отдельный вход. Смешанная планировка. С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Ресторан, Банк. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Лифты: 0шт. . Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Бизнес-центр состоит из двух корпусов объединенных в единое пространство. Общая площадь бизнес-центра составляет 5090,9 м2. Помещения оснащены современными телекоммуникационными системами, в том числе интернетом. Присутствует коммерческий операторы связи РМ Телеком.Произведен ремонт по классу Помещения оснащены приточно-вытяжной вентиляцией, Кондиционирование в части помещений. Парковка на 54 машиноместа, Электроэнергия Ру 1160 кВт. Единовременная мощность Ре 620 кВт. Договор на теплоснабжение, суммарная договорная нагрузка на пользователей тепловой энергии- 1,5 Гкал/час. Договор на водоснабжение. Договор на обслуживание систем канализации. Договор на вывоз бытовых отходов. Охрана, видеонаблюдение. Столовая для арендаторов. Земля 0,6 га в аренде до 2031г	5 090,00	450 000 000	88 408,64	cian.ru	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
15	Лесной 4-й пер., д. 13	Лот 10465 БЦ класса А "Вика-центр". Удобный доступ к Садовому и Третьему Транспортному Кольцу. Презентабельная входная группа, вестибюли и лифтовые холлы отделаны натуральным камнем. Высококачественная отделка и техническое обеспечение офисных площадей. Площадь земли 0,14 га с 2007 года на 25 лет. Охраняемая наземная парковка на 25 машиномест. Полная реконструкция 2007 год. Смешанная планирока С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Банк. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Лифты: 2шт. ОТИС. Провайдеры: Голден Телеком. Свободные площади: Общая площадь бизнес-центра 6225 м2. 4200 м2 - офисная часть, 2025 - вспомогательные помещения, входная группа. Стоимость продажи 600 млн/руб. Все офисы сданы в аренду крупным компаниям, часть краткосрочные договора, часть долгосрочные.	6 225,00	600 000 000	96 385,54	cian.ru	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60
16	Машиностроения 1-я ул., д. 5	Продажа отдельно стоящего административного здания, м. Дубровка. Москва, ЮВАО, ул. 1-ая Машиностроения, дом 5А, 5 мин. пешком от м. Дубровка. Общая площадь 2100 кв.м, 6 этажей + подвал. Земельный участок 0,16 Га, огороженная территория, парковка на 25 машиномест. Коридорно-кабинетная планировка, все коммуникации, 40 кВт (возможно увеличение), высота потолков 3 м, два лифта, внутренние помещения требуют ремонта. Помещения частично сданы в аренду. Ставка аренды: 12000 руб./кв.м/год. Продажа целиком, 130 000 000 руб. (61 905 руб. за кв.м), включая НДС, разумный торг, без комиссии. 8-985-111-20-81, 8-495-133-98-27 Роза	2 100,00	130 000 000	61 904,76	cian.ru	+7 985 111-20-81, +7 495 133-98-27
17	Нижегородская ул., д. 32	Готово к показу! Местоположение здания: Бизнес центр расположен в 5 км. от Кремля, удобный доступ со стороны Садового кольца и 200 м. до третьего транспортного кольца.. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: Огороженная зона парковки для сотрудников и посетителей на 60 м/мест. Изолированная VIP парковка на 40 м/мест, с отдельным въездом.	16 000,00	1 600 000 000	100 000,00	cian.ru	+7 926 917-76-27
18	Павла Корчагина ул., д. 2А	Здание расположено в районе постсталинской застройки, 1-я линия. 4-х этажное здание с подвалом. Общая площадь: 2532	2 532,00	180 000 000	71 090,05	cian.ru	+7 495 765-40-29, +7 965

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		кв.м., из них: 1-й этаж: 567 кв.м., в т.ч. склад 269 кв.м., H=6 м.2-й этаж: 247 кв.м. 3-й этаж: 565 кв.м., в т.ч. зал 250 кв.м., (show-room) H=6 м. 4-й этаж: 310 кв.м. Подвал: 605 кв.м., сауна, кафе. Кабинетная планировка Во всех помещениях выполнен современный офисный ремонт. Прилегающая территория, парковка до 20 машиномест. Кондиционирование: сплит - системы Центральная приточно-вытяжная вентиляция. Центральные коммуникации. Электричество: 150 кВа					403-15-81
19	Подъемная ул., д. 14, стр. 37	Выплачиваем вознаграждение! Здание (ОСЗ). 5 мин. трансп. от м. Площадь Ильича. ОСЗ представляет собой 10-этажное административное здание, расположенное на 1-й линии Подъемной улицы, в 5 минутах езды от станций метро Площадь Ильича и Авиамоторная. Год постройки: 1975г. Здание оснащено всеми центральными коммуникациями. Перед зданием организована охраняемая парковка, земельный участок находится в стадии оформления в долгосрочную аренду на 49 лет. Площадь ЗУ - 0,3 Га: пятно застройки и парковка на 30 машин. Помещения здания находятся в хорошем, рабочем состоянии, частично сданы в краткосрочную аренду и полностью готовы к въезду. Совместно с данным зданием возможна продажа 2-х соседних административных зданий общей площадью 2200 м2, также выходящих на 1-ую линию Подъемной улицы. Количество этажей: 10, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 3 (КМЗ). Провайдеры: коммерческие. Лот 16860	7 150,00	413 000 000	57 762,24	cian.ru	+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
20	Преображенская пл., д. 7А, стр. 1	Продается отдельностоящее административное здание площадью 6050,7 кв.м. 5 этажей, подвал. 2 лифтовых холла с подъемами: 1-3 этажи и 1-5 этажи. Все коммуникации: водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное, электричество. Шаговая доступность до м. Преображенская площадь. Дополнительная информация по запросу.	6 051,00	542 074 000	89 584,20	WinNER (белая зона)	+7 499 678-08-30
21	Рязанский пр-т, д. 2Б	- Срочная продажа! Торг!- Вечерняя сторона Рязанского шоссе- В 150м ТЦ Город и Город-2 (Ашан, Леруа Мерлен) строящийся большой ЖК SREDA (жилой фонд 295 000 м2)- Рядом станция МЦК Нижегородская- Удобный съезд с ТТК, парковкаАгентам	4 825,00	280 000 000	58 031,09	cian.ru	+7 964 775-80-80

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		выплачивается вознаграждение!					
22	Складочная ул., д. 1, стр. 15	Вашему вниманию на продажу предлагается современный административно-торговый центр с торговыми и офисными блоками, рядом с ТТК что обеспечивает высокий автомобильный трафик. Есть удобный выезд на Складочную и Бутырскую улицу. Прилегающий жилой массив, торговый центр и рестораны гарантированно обеспечат высокую проходимость. ГАП: 65160000 рублей Более подробная информация по запросу. Номер лота на нашем сайте: 21675.	7 400,00	740 000 000	100 000,00	cian.ru	+7 926 110-80-90
23	Сокольнический Вал ул., д. 1/2, стр. 1	Здание расположено в непосредственной близости от парка Сокольники. Участок земли 6000 кв.м. оформлен в собственность, назначение деловое управление, предназначен для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения. На своем огороженном участке (6000 м.кв.) также есть охраняемая парковка, зеленая территория, гаражный комплекс на 10 машиномест и беседка для отдыха. Удобный вход с улицы. Удобное разделение на комнаты разных размеров с возможностью перепланировки, большое количество окон. Выделенные мокрые точки, с возможностью расширения. Номер лота на нашем сайте: 21301.	4 200,00	399 999 600	95 238,00	cian.ru	+7 926 110-80-90
24	Староалексеевская ул., д. 7	Лот 10581 Помещение класса В. Вентилируемый фасад. Офисная отделка. Холодная вода, канализация, свое отопление (центральное через год). Год постройки 1913 г. Наземная парковка на 40 мест. Площади в здании сданы в аренду. Этажность 3+1 (мансарда). Электричество 200 квт, Отопление-Собственная котельная. Земельный участок 0,27 га в аренде до 2055 года. Отдельный вход. Смешанная планировка. С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Столовая, Банк. Наземная парковка. Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Площадь 2500 м2. Стоимость продажи : 240 000 000 руб. Схема сделки и окончательные финансовые условия обсуждаются на переговорах.	2 500,00	240 000 000	96 000,00	cian.ru	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60
25	Талалихина ул., д. 41, стр. 9	Лот : 31-01759. Кирпичное административно здание в ЦАО, район Таганский, в пешей доступности станции метро Крестьянская застава и Волгоградский проспект. Подключено ко всем комму-	10 850,00	490 000 000	45 161,29	cian.ru	+7 499 638-29-74

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		никациям. Состояние - отремонтирован и утеплён фасад, укреплены несущие конструкции, демонтированы старые и частично возведены перегородки, заменены окна. Планировка смешанная. Свободно от арендаторов. Высота потолков 3.50 - 4.20. Здание может использоваться как полностью офисное, производственное, обустройство боксов для хранения, либо иное назначение. Есть автомобильная стоянка. Удобная транспортная доступность автомобильным через улицу Талалихина и Волгоградский проспект и общественным транспортом (метро, МЦК, автобусы). Собственность юридического лица..					
26	Угрешский 3-й пр., д. 8А, стр. 1	Готово к показу! Местоположение здания: Район метро Кожуховская (12-15 мин. пешком), недалеко от пересечения Волгоградского проспекта и ТТК.. Отделка: Помещения без отделки. Планировка: Открытая. Парковка: Огороженная, на территории.. Дополнительная информация: 13 строений различной площади и формата в едином архитектурном стиле на одной благоустроенной территории 1,3 Га. Предоставляется 5 м/мест	2 045,00	141 000 000	68 948,66	cian.ru	+7 926 917-76-27
27	Черемушкинская Большая ул., д. 36, корп. 2	В продажу предлагается отдельно стоящее пятиэтажное здание класса "С" с чердаком и подвалом площадью 4767,2 кв.м. Непосредственная близость от станций метро Профсоюзная и Академическая (18 минут пешком), удобная транспортная доступность. Здание имеет несколько отдельных входов. Планировка кабинетная. [Лот #11216]	4767,2	400 000 000	83 906,70	cian.ru	+7 495 151-94-14
28	Шереметьевская ул., д. 85, стр. 3	Лот: 50283. К продаже предлагается административное здание по адресу ул. Шереметьевская, д. 85 стр. 3. Общая площадь 4587,7 кв.м. Четыре этажа. Имеется подвал, технический этаж и одноэтажная пристройка. Высота потолков от 3 до 4,5 м. Здание с отделкой. Два отдельных входа с улицы, отдельный вход со двора. Год постройки 1989. Наземный открытый паркинг на 24 м/м - 25 м/м. На текущий период помещение занимает мебельное производство. Возможна продажа бизнеса.	4 578,00	275 262 000	60 127,13	cian.ru	+7 495 374-87-58
29	Энтузиастов ш., д. 21	Продажа зданий, 10700 м2 Цена Цена 1 027 200 000 руб. Продажа имущественного комплекса в шаговой доступности от м. Авиамоторная. Четыре административных здания, кабинетной планировки, общей площадью 10700 кв. м. Территория 1 га - 49 лет аренды. Огороженная территория. Развитая инфраструктура.	10 700,00	1 027 200 000	96 000,00	cian.ru	+7 926 110-80-90

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		Близость третьего транспортного кольца. На территории комплекса возможно строительство ещё одного здания на 12 000 кв. м. В 7 м/п от м. Авиамоторная и в 5 м/п почти достроенного входа на станцию Третьего пересадочного контура Московского метрополитена. Парковка, охрана, огороженная территория, МГТС и телефоны любых других операторов, Интернет - оптоволоконные выделенные линии. Идеально под редевелопмент, медицинские и образовательные центры, офисы. Номер лота на нашем сайте: 26184.					
30	Энтузиастов ш., д. 27А	Выплачиваем вознаграждение! Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Шоссе энтузиастов. Объект расположен в районе Соколиная Гора Восточного административного округа Москвы. Объект Объект удобно расположен с точки зрения доступности как как личным, так так и общественным транспортом. Два здания примыкающих друг к другу. шоссе Энтузиастов 27а с1 площадь 4391,6 м2 и шоссе Энтузиастов 27а площадь 1703,7 м2. Электроснабжение 600 кВт, высота потолков 3,5 м. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие . Лот 30783	6 802,00	481 581 600	70 800,00	cian.ru	+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость коммерческой недвижимости (ОСЗ) под офисное назначение учетом стоимости земельного участка под зданием по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 42 210 до 100 000 руб./м^2.

Таблица 10. Анализ цен арендных ставок ОСЗ за 4 кв. 2017 год

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
1	Буденного пр-т, д. 30А	Лот 13451 Помещение класса В. Предлагается в аренду особняк, расположенный в 10 минутах от станции МЦК Шоссе Энтузиастов, на первой линии проспекта Будённого, напротив строяще-	2 060	11 650	11 650	cian.ru	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		гося ЖК "Золотая Звезда". Объект может использоваться под любой вид деятельности: торгово-офисный центр, гостиницу, медицинскую клинику (есть готовый проект под медицинский центр). Особняк расположен на земельном участке 0,3 га , договор аренды земли с городом на 49 лет. Смешанная планировка. С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Инфраструктура: Предприятия быстрого питания. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Лифты: шт. Свободные площади: Общая предлагаемая площадь: 2060 м2 Арендная ставка: 11650 руб/м2/год, коммунальные услуги оплачиваются отдельно, по факту потребления. Электрическая мощность 100 кВт, высота потолков 3,70 м, охраняемая наземная парковка на 30 м/м.					60
2	Бумажный пр., д. 14, стр. 2	От собственника! (при звонке сообщите ID 1418)Бизнес-центр "Бумажный 14 стр.2" представляет собой восьмиэтажное здание, расположенное в Северном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны ТТК и Ленинградском проспекте. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, развитая инфраструктурная насыщенность района, охраняемая парковка.. Этаж: 1. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние отделки: под отделку. Кондиционирование: сплит-системы. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: Оптико-волоконные линии свзязи. Арендуемая площадь: 3000 кв.м. Арендная ставка: 6 780 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: включены в АС. Парковка: охраняемая - 5500 рублей/мес.Инфраструктура: кафе, бар, аптека, магазин, ресторан.	3 000	6 780	6 780	cian.ru	+7 495 255-74-71
3	Бутырская ул., д. 87	Отдельно стоящее здание 2 500 кв м с ремонтом и возможно с мебелью, с большими залами смешанной планировкой, с своей парковкой на 35 машин, под клинику, офис продаж, крупную компанию рассмотрим, мощ 350 ват Источники бесперебойного питания, очень удобная развязка, от м Дмитриевская 7 мин пеш-	2 500	11 000	11 000	cian.ru	+7 985 277-79-00, +7 916 172-97-96

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		ком, 4 отельных входа, есть площадь 120кв м под свою мини кухню.					
4	Графский пер.	В аренду предлагается отдельно стоящее здание общей площадью 2460 кв.м. Трехэтажное здание с тремя отдельными входами. Высота потолков 3-4,2м, свободная и кабинетная планировка. Тел.: 8 985 1144829 Оксана Григорьевна Просьба агентов не беспокоить!	2 460	12 000	12 000	Прочие	+7 985 114-48-29
5	Золоторожский Вал ул., д. 11, стр. 22	От собственника! (При звонке сообщите ID 2163). Этаж: 1-2. Планировка: смешанная.Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: неизвестно. Охрана: круглосуточная охрана здания. Арендуемая площадь: 3 800 кв.м.Арендная ставка: 12 000 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии.	3 800	12 000	12 000	cian.ru	+7 495 255-74-71
6	Ибрагимова ул., д. 29, корп. 31А	Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Семеновская. В аренду предлагается административное здание в шаговой доступности от метро. В здании 10 этажей. Высота потолков: 4,5 м. Так же предусмотрен производственный этаж и представительский, для руководства. Возможна аренда как с мебелью, так и без нее. Своя парковка на территории на 15 м/м. Количество этажей: 10, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31300	3 900	11 017	11 017	cian.ru	+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
7	Кожуховская 6-я ул., д. 26	Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Кожуховская. Помещения в аренду в 5-и этажном административном здании под хостел, мед.центр, офис или учебный центр. Здание расположено по адресу: Москва, Юго-Восточный округ, ул. 6-я Кожуховская, д. 26. Ближайшая станция метро Кожуховская в 5 минутах пешком. Здание расположено на 1 линии домов с отдельным входом со двора. Имеется собственная парковка на 15 м/мест. В подвале также можно арендовать помещения под склад, архив. Количе-	3 200	12 000	12 000	cian.ru	+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		ство этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: Коммерческие. Лот 23878					
8	Кожуховский 2-й пр., д. 31	Выплачиваем вознаграждение! Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Автозаводская. Нежилое четырехэтажное здание с подвалом 2555 м2. 10 минут пешком от станции метро "Автозаводская". Офисная отделка. Огороженная территория. Идеально под офис, медицинский или учебный центр, гостиницу и т.д. Высота потолка 3,2 м. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточный доступ. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 28121	2 554	7 203	7 203	cian.ru	+7 495 768-37-33, +7 915 236-96-78
9	Короленко ул., д. 5А	Выплачиваем вознаграждение! Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Сокольники. Сдается в аренду отдельно стоящее 3х этажное здание, с небольшим подвалом, общей площадью 2300м2 расположенное в шаговой доступности от ст.метро Сокольники или метро Преображенская площадь (15мин.пеш.). Здание обеспечено электричеством, теплом, канализацией и водоснабжением (все централизованное), частично оборудовано кондиционерами. арендная ставка включает в себя НДС и коммунальные услуги. Здание расположено на земельном участке общей площадью 4086 м2. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Лот 29709	2 160	13 220	11 203,39	cian.ru	+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
10	Машиностроения 2-я ул., д. 23	Номер объекта: 70-47434 Предлагается в аренду 4-этажный особняк класса B/C площадью 2786 кв. м. Месторасположение - м. Дубровка. Состояние отделки - требуется ремонт. Есть огороженная наземная парковка. Финансовые условия: Стоимость аренды - 9 000 руб. за 1 кв. м. в год. Форма договора - договор с	2 786	9 000	9 000	cian.ru	+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		собственником.					
11	Мукомольный пр., д. 2, стр. 1	Лот 737 Помещение класса В. Здание после реконструкции, заменены перекрытия. В настоящий момент выполнена внутренняя отделка, состояние "за выездом арендатора". Выделенная электромощность 423 кВт. Возможна перепланировка внутри. Окна стеклопакеты. Участок земли 30 соток огорожен. Можно разместить до 40 машин. Кроме мед. центров и гостиниц. Отдельный вход. Кабинетная планировка. С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Лифты: 0шт. . Провайдеры: Связь Холдинг. Свободные площади: Площадь части здания 2288 м2 (3 этажа, цоколь, мансарда).Здание целиком около 3000 м2. Цена аренды 10170 руб/м2/год, не включая НДС. Отдельно оплачивается электроэнергия.	2 288	10 170	10 170	cian.ru	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60
12	Нагатинская ул., д. 1, стр. 33	От собственника! (При звонке сообщите ID 5929)Бизнес-центр "Нагатинская 1 стр.23" представляет собой четырехэтажное строение, расположенное в Южном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны Варшавского шоссе и ТТК. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное телекоммуникационное оснащение, развитая инфраструктурная насыщенность района, охраняемая парковка на прилегающей территории.. Этаж: 1. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние отделки: готово к въезду. Кондиционирование: сплит-системы. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: Билайн, МастерТел, Нетфорт, СовинТел. Арендуемая площадь: 2 372 кв.м. Арендная ставка: 11 017 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: включены в АС. Парковка: охраняемая - 3000 рублей/мес.Инфраструктура: кафе, магазин, отделение банка, банкомат.	2 372	11 017	11 017	cian.ru	+7 495 255-74-71
13	Нагатинский 2-й	Отдельное стоящее здание, можно рассмотреть как клинику так	2 910	9 000	9 000	cian.ru	+7 985 277-

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
	пр., д. 10, стр. 33	и офис, подъехать к зданию можно несколькими способами. Рядом расположены следующие автомагистрали: Каширское шоссе, Проспект Андропова, Варшавское шоссе. Презентабельное, современное здание бизнес-центра, было возведено в 2014 году. Класс комфорта объекта B+, и здание полностью соответствует всем критериям, предъявляемым к инженерным сетям и коммуникациям бизнес-центров такого уровня, на которых располагаются офисные площади и места общего пользования, которые занимают офисные помещения и объекты общего пользования. Помещения общего пользования бизнес-центра отвечают требованиям комфорта и эстетическим нормам. Здание оборудовано новейшими системами кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией. На прилегающей к объекту территории расположен наземный паркинг.					79-00, +7 916 172-97-96
14	Нагорная ул., д. 20, корп. 1	Здание (ОСЗ). 12 мин. пешком от м. Нагорная. В аренду предлагается отдельно стоящее четырехэтажное административное здание, в 12 минутах ходьбы от станции м. Нагорная или 5 минутах транспортом от станции "Академическая". Год постройки здания - 2006. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточный доступ. Парковка: подземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 26639	3 400	12 000	12 000	cian.ru	+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
15	Новохохловская ул., д. 23, стр. 1	От собственника! (При звонке сообщите ID 5471)Бизнес-центр "Ринг Парк 23 стр.1" представляет собой шестиэтажное здание, которое входит в состав офисно-складского комплекса "Ринг Парк". Объект расположен в Юго-Восточном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны ТТК и Рязанского проспекта. Основные преимущества: охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, помещения полностью готовы к эксплуатации, развитая инфраструктурная насыщенность района, охраняемая парковка.. Этаж:	9 423	9 322	9 322	cian.ru	+7 495 255-74-71

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		1-6. Планировка: смешанная.Состояние отделки: готово к въезду с 01-01-2018. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: Билайн, МТС, ВестКолл, Эквант, Мастертелл.Арендуемая площадь: 9423 кв.м. Арендная ставка: 9 322 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены. Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии. Парковка: охраняемая - 3500 рублей/мес.Инфраструктура: кафе, бар, магазин, аптека, ресторан.					
16	Остаповский пр., д. 26, стр. 1	Сдается отдельно стоящее здание готовый под офис из 3 этажей в бизнес-парке (Строение -2), капитальное строение, кондиционирование, на каждом этаже 30 офисов, есть возможность расширить офисные помещения, перегородки из легкой конструкции, на каждом этаже по 6 туалетов, есть душевые кабины, умывальники, также есть вытяжка для своей столовой в цокольном этаже с окнами. В БЦ Капитал сдается помещение под офис/складТеплое, сухое, подойдет под любую деятельность. 10 минут пешком от м. Волгоградский проспект. Рядом ТТК,.	2 100	7 500	7 500	cian.ru	+7 929 583-52-55, +7 495 514-31-66
17	Павла Корчагина ул., д. 2	Выплачиваем вознаграждение! Здание (ОСЗ). 10 мин. трансп. от м. Алексеевская. В аренду предлагается офисное здание на первой линии домов. В здании 2 отдельных входа и зона погрузки. Возможность размещения рекламы на фасаде здания. Удобная транспортная доступность: по обе стороны Проспект Мира, выезд на ТТК. Наземная парковка на территории. Высота потолков: 3,7 м. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 30343	2 500	9 100	9 100	cian.ru	+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
18	Русаковская ул., д. 13	В аренду предлагается отдельно стоящее здание площадью 4156 кв.м. Офисы от 12 до 145 кв.м. Здание в собственности. Развитая инфраструктура, большая проходимость. [Лот #13628]	4 156	10 000	10 000	cian.ru	+7 495 151-94-14

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
19	Смирновская ул., д. 25, стр. 1	Эксклюзив! Местоположение здания: Удобный выезд с территории бизнес-центра возможен на ТТК, на Таганскую площадь и Рязанское шоссе.. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты.	2 000	8 000	8 000	cian.ru	+7 926 917-76-27
20	Сокольнический Вал ул., д. 1/2, стр. 1	Сдается ОСЗ класса "В" под офис, гостиницу, хостел, общежитие, клинику, Образовательный центр. Полностью 5-этажное здание, 2 отдельных входа. Первая линия, ул. Сокольнический Вал 1/2с1, рядом развязка ТТК. В непосредственной близости расположен парк "Сокольники". выполнен качественный ремонт, большие окна, есть серверная. Каждый кабинет и этаж оборудован электронной системой доступа. Системы кондиционирования, видеонаблюдения, контроля доступа и пожарной сигнализации, интернет. Есть наземная охраняемая парковка, своя огороженная большая территория. От ближайших станций метро "Сокольники" или "Рижская" до офисного центра можно дойти пешком за 15 минут. Арендная ставка 9000 рублей за кв.м. в год. Помещения готовы к въезду. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги по факту потребления. УСН. в цокольном этаже (тех. помещения, сауна, бассейн, комнаты) Идеально под хостел, гостиницу или общежитие, под банк, клинику, офис .Здание и участок в собственности, обременений нет, возможен долгосрочный договор с регистрацией. Предоставляются необходимые электрические мощности.Юридический адрес предоставляется.	3 950	9 000	9 000	cian.ru	+7 985 277-79-00, +7 916 172-97-96
21	Хуторская 2-я ул., д. 38А, стр. 9	Выплачиваем вознаграждение! Бизнес-центр класса Б. 8 мин. пешком от м. Дмитровская. Бизнес-центр "Мирланд" - это комплекс офисных зданий класса "В", состоящий из шести современных зданий, занимающих территорию в 4,2 Га. Первые четыре корпуса возведены в 2006 году, строительство еще двух завершено в начале 2009 года. На достойном уровне находится техническое оснащение установлены передовые инженерные системы. Хорошо развитая инфраструктура на территории бизнес-центра. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, открытая, смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-	5 000	12 712	12 712	cian.ru	+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 10 (КОНЕ). Провайдеры: Совинтел, Мастертелл. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк, химчистка, конференц-залы. Лот 30756					
22	Шверника ул., д. 11	Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Академическая. Отдельно стоящее здание в 10 минутах от м. Академическая общей площадью 2300 м2. Год постройки 2002. Ранее в здании располагался Досуговый Центр, где оборудованы помещения под ресторан, детский клуб, фитнес клуб, бильярд, танцевальный зал. Огороженной территории у здания нет. Электрическая мощность: 202 кВт. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк, фитнесс центр. Лот 31282	2 300	8 551	8 551	cian.ru	+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
23	Энтузиастов ш., д. 21	От собственника! (При звонке сообщите ID 5857). Административное здание "Энтузиастов 21" представляет собой пятиэтажное строение. Объект расположен в Восточном административном округе Москвы. Хорошую транспортную доступность обеспечивает наличие подъездных путей со стороны ТТК и шоссе Энтузиастов. Основные преимущества: современные инженерные системы и оптико-волоконные линии связи, помещения полностью готовы к въезду, расположение в районе с развитой инфраструктурой, охраняемая парковка.. Этаж: здание целиком. Планировка: смешанная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: Оптиковолоконные линии связи.Арендуемая площадь: 3 763 кв.м. Арендная ставка: 8 475 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: оплачиваются по	3 763	8 475	8 475	cian.ru	+7 495 255-74-71

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		факту. Парковка: охраняемая - 5000 руб-лей/мес.Инфраструктура: отделение банка, банкомат, магазин, аптека.					

Анализируя данные о ценах арендных ставок в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость арендных ставок коммерческой недвижимости (ОСЗ) под офисное назначение по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 6 780 до 12 712 руб./м^2./год.

8.2. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 « в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

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

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

Качество права/обременение права

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

При этом, отметим, что величина влияния, данного ценообразующего фактора может составлять около 5-25% в зависимости от срока договора аренды и может быть рассчитано как отношение срочного и бессрочного аннуитета.

Более подробное описание расчета величины влияния, данного ценообразующего фактора представлено в соответствующем разделе Отчета.

Условия финансирования

Под фактором «Финансовые условия» подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, продажа в кредит).

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых

расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения - достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Изменение цен во времени (дата продажи/предложения).

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Значения данного фактора могут достигать 30% в зависимости от широты исследуемого временного диапазона предложений, а также от экономических условий и условий рынка.

Снижение цены в процессе торгов

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Однако отметим, что собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты недвижимости, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений.

Корректировка по данному ценообразующему фактору производится в соответствии с данными Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 299, табл. 90).

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

Расположение относительно красной линии дороги.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет расположение их относительно красной линии. Объекты, расположенные на 1-ой линии домов, ценятся выше, чем объекты, расположенные на 2-ой и других линиях.

Вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 109).

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

109

Удаленность от метро

Таблица 14. Анализ зависимости цен от удаленности от метро

Объект-Аналог	Объект оценки				
	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0	-5	-9	-13	-17
от 5 до 10 минут пешком	5	0	-5	-9	-13
от 10 до 15 минут пешком	10	5	0	-5	-9
от 5 до 10 минут транспортом	15	10	5	0	-4
более 10 минут транспортом	20	14	9	5	0

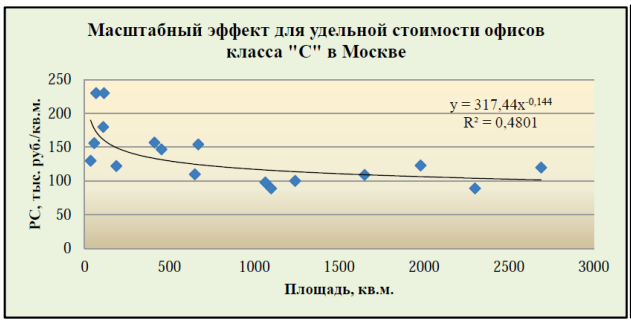
Таблица 11. Данные риелторов

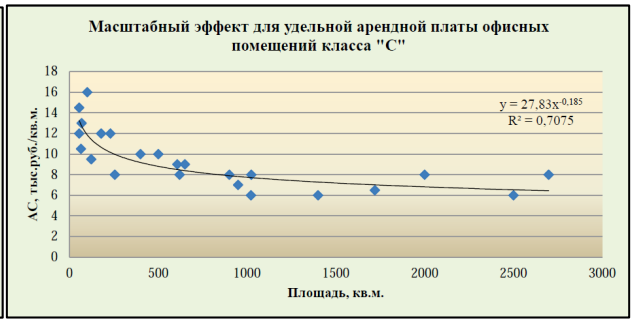
№№	Специалист (ФИО)	Квалификация специалиста	Контактные данные
1	Гирфанова Анна	Начальник отдела эскрослужбы ОАО "Российский Аукционный Дом", опыт работы более 15 лет (занималась передачей в аренду государственных объектов в том числе в г. Москва	тел.: 8-495-980-0747
2	Евгений	Директор АН ООО "Виктория", опыт работы более 10 лет (занималась реализацией и поиском арендаторов коммерческой надвижимости в г. Москва	тел.: 8-495-542-7679
3	Денис	Директор АН ООО "Торговый дом "АВЕГА", опыт работы более 9 лет (занимался посреднической деятельностью в поиске арендаторов для коммерческой недвижимости в г. Москва)	тел.: 8-926-266-0040

Общая площадь

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Размер корректировки по данному фактору оценщики рассчитывали в соответствии со Сборником рыночных корректировок СКР-2017, 2017 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. для офисов класса "В" и "С" в Москве (рис. 41, стр. 82, рис. 42, стр. 85).





Этаж

Корректировка, учитывающая данные различия, была определена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 162, табл. 48).

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Корректировка на состояние здания.

Поправка, учитывающая различное состояние зданий, была определена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 175).

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Корректировка на внутреннее состояние.

Поправка, учитывающая различия во внутреннем состоянии здания, определяется на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 183).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Наличие дополнительных улучшений.

Наличие дополнительных улучшений увеличивает стоимость объектов недвижимости. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от наличия дополнительных улучшений.

Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного ис-

пользования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8.3. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Стоимость коммерческой недвижимости (ОСЗ) офисного назначения с учетом стоимости земельного участка под зданием по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 42 210 до 100 000 руб./м^2.

Стоимость аренды от 6 780 до 12 712 руб. за 1 кв.м в год.

8.4. ДРУГИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оценщики не обладают сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В рамках проведения оценки имущества Оценщиком произведены следующие элементы процедуры оценки:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Изучение и анализ документов об объекте оценки;
3. Сбор общих данных и их анализ (на данном этапе проанализированы данные, характеризующие общие экономические условия функционирования объекта оценки);
4. Сбор специальных данных и их анализ (собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и сопоставимым с ними другими объектами);
5. Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта (применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов);
6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласование результатов

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

* метод математического взвешивания;
* метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для созда-

ния аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Согласно п. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 20 ФСО-1 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.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

На основании вышесказанного и в соответствии со п. 19 ФСО-1 для оценки рыночной объекта оценки будет использован затратный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;

• методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валового рентного мультипликатора находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объектам оценки Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

• метод прямой капитализации;

• метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной

привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери за недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16, ФСО 1). На момент проведения оценки оценщик располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, есть подтверждённая заказчиком в установленном порядке (п. 12, ФСО 3) информация об арендных площадях и арендаторах, связанных с владением объектом оценки. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован доходный подход.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения п.24 ФСО-7:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости *(Соб)* определяется как восстановительная стоимость (стоимость замещения или воспроизводства) объекта капитального строительства *(Свс)* за минусом накопленного износа и устареваний *(Сиз):*

$$Соб = Свс - Сиз$$

В данном отчете стоимость строительства торгового здания оценивается по стоимости воспроизводства/затрат.

В рамках затратного подхода оценки недвижимого имущества обычно используются два основных метода вычисления стоимости воспроизводства:

- метод индексации прошлых затрат (ИПЗ);
- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Выбор того или иного метода обусловлен наличием идентичного объекта, который может быть сопоставим с оцениваемым объектом. При отсутствии надежных данных о параметрах объекта недвижимости, необходимых для применения метода сравнительной единицы, а также для уникальных объектов может использоваться метод индексации прошлых затрат, который основан на приведении понесенных балансодержателем затрат на приобретение объекта в прошлом. Понесенные затраты умножаются на индекс удорожания. Индексы удорожания, применяемые к балансовой стоимости, зависят от даты введения объекта в эксплуатацию и от типа объекта. Индекс удорожания для строительных объектов вычисляется на основании ежеквартальных бюллетеней компании ООО «КО-ИНВЕСТ». Метод индексации прошлых затрат может быть с успехом использован при оценке отдельно стоящих зданий.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного объекта.

Стоимость воспроизводства Объекта оценки - торгового здания определяется с помощью укрупненных показателей стоимости строительства по сборнику «КО-ИНВЕСТ» «Промышленные здания» (Укрупненные показатели стоимости строительства) в ценах на 01.01.2016 года. Представленная в справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости воспроизводства оцениваемых объектов в рамках затратного подхода.

За базу расчетов принимаются удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен соответствующего года на единицу объема (площади). Основная формула для расчета:

$$BC = BC_{01.2016} \times O \times K_O \times K_{ПП},$$

где:

BC - стоимость воспроизводства оцениваемого здания, руб.;

$BC_{01.2016}$ - стоимость 1 кв. м (куб. м) площади (объема) здания на 01.01.2016 год, руб.;

О - площадь (объем) оцениваемого здания, кв. м (куб. м);

K_O - учитывающие различие в площади (объеме), конструктивных решениях, качестве отделки и т. п.;

$K_{ПП}$ - коэффициент учета прибыли предпринимателя, %.

Расчет стоимости замещения

Объект оценки имеет следующие физические характеристики:

Таблица 12. Данные для расчета

Наименование характеристик и параметров здания	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
Функциональное назначение	Офисное
Текущее использование-	По назначению
Общая площадь, кв. м	5 382,80
Этажность	4
Наличие подземных этажей	нет
Площадь застройки, кв. м	1 503,00
Год постройки	1965, год последнего переоборудования по данным БТИ - 1975г.
Год капитального ремонта	-
Преобладающая высота этажа, м	1 этаж 5,73-5,87 м., 2 этаж – 5,7 м, 3 этаж 2,5-5,7 м, 4 этаж – 2,57-5,7 м.
Строительный объем, куб. м	37 901,00
Класс конструктивности («КО-ИНВЕСТ»)	КС-4
Группа капитальности	I
Физический износ по данным технического паспорта	49% по состоянию на 2017 г.
Технический паспорт составлен по состоянию на дату	19.05.2017 г.
Описание конструктивных элементов и их состояния	
Фундаменты	ж/б блоки
Стены	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	сб. ж/б
Кровля	рулонная по ж/б настилу
Проемы оконные; дверные	окна - металл, двери - ПВХ, металлические
Полы	бетон, керамическая плитка, мозаичные, ламинат
Внутренняя отделка	окраска, обои, плитка, облицовочный камень, потолок подвесной типа "Армстронг", окрашен
Прочие работы	-
Описание состояния элементов благоустройства в оцениваемом объекте	
Отопление	есть
Водопровод	есть
Горячее водоснабжение	есть
Канализация	есть
Электроснабжение	есть
Вентиляция	есть

При оценке конкретного здания в справочниках УПСС предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволя-

ет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания. Таким образом, корректирующие показатели разделяются на две группы:

1. Группа поправок (SDC) - денежная, выраженная в руб. на 1 м^3 объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;
- на различие в высоте этажа;
- на различие в количестве перегородок;
- на наличие подвалов;
- на наличие фонарей;
- на учет особостроительных работ;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

2. Группа поправок (К) - процентная, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 справочника УПСС.

Класс конструктивной системы[19] - важнейший технический и экономический фактор, влияющий на сметную стоимость объекта.

Таблица 13.

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4
Железобетон	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон, сэндвич-панели	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные элементы	КС-7

В тех случаях, когда техническая характеристика Объекта оценки по классу конструктивной системы не совпадает с аналогом, необходимо использовать переходные коэффициенты.

В соответствии с функциональным назначением и классом конструктивной системы для имеющихся в сборнике, в качестве аналога к Объекту оценки рассматривается Административно-бытовой корпус завода (КО-ИНВЕСТ 2016 год «Промышленные здания», в уровне цен на 01.01.2016 г., код П3.10.000.0001. Класс конструктивной системы КС-4.

Таблица 14. Выбор аналога

Наименование характеристик и параметров здания	Значение
Шифр объекта-аналога	ruП3.10.000.0001
Затраты на воспроизводство ед. измерения, руб.	12 726,00

[19] Данные о классах конструктивной системы и основных материалах несущих конструкций приведены из сборника «Общественные здания», 2016, в уровне цен на 01.01.2016 г.

Наименование характеристик и параметров здания	Значение
Единица измерения	руб. на куб. м
Справочник	Промышленные здания, 2016 г.
Раздел	Приборостроение, радио и электронная промышленность
Назначение здания	Административно-бытовой корпус завода
Описание объекта-аналога	Здание двух-четырехэтажное, фундаменты - железобетонный/монолитный железобетонный, каркас - сборный железобетонный, стены наружные с отделкой - легкобетонные / кирпичные, внутренние стены и перегородки - кирпичные / гипсобетонные, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные, кровля - четыре слоя рулонная, плоская, проемы - деревянные, полы - бетонные / мозаичные / керамическая плитка / линолеум / фальшпол
Дата уровня цен	01 января 2016 г.
Объемно-планировочные и функциональные параметры	
Площадь застройки, кв. м	-
Общая площадь, кв. м	-
Строительный объем, куб. м	18110
Количество этажей	2-4
Высота потолков	3,5 м
Класс конструктивности	КС-4
Тип отделки	Econom
Район сейсмичности (кол-во баллов)	6
Группа капитальности	I

Внесение корректировок и поправок

По группе (SDC)

Если техническое решение конструктивного элемента здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (Сф) рассчитывается по формуле:

Сф = Сс * Фо/Фс,

где: **Сф и Сс** - *стоимость конструктивного элемента для оцениваемого и справочного здания или сооружения, соответственно;*

Фо и Фс - *стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого и справочного здания или сооружения, соответственно, согласно справочнику «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».*

Группа поправок (К):

Поправка на различие в строительном объеме (площади)

$К_О$ - коэффициент, учитывающий различие в объеме или площади оцениваемого здания и аналога определен по сборнику «Общественные здания. 2016», в уровне цен на 01.01.2016 г., исходя из отношения общих объемов здания и аналога: Vo/Vспр = 37 901,00 / 18 110,00= 2,09, т.е $К_О$ = 0,87.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,2
0,49–0,30	1,2	0,86–0,50	1,1
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1
0,70–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Поправка на различие в климате

Определение данной поправки производится на основании раздела 5.1 справочника Величина поправки для г. Москвы составила 1.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемые объекты недвижимости располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Уровень сейсмичности в г. Москве составляет 6 баллов по шкале Рихтера. Таким образом, поправка на уровень сейсмичности для оцениваемого объекта будет равна 1,0.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не производилась по причине отсутствия различия в указанных затратах между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Коэффициент на региональное различие в уровне цен

Для г. Москвы коэффициент на региональное различие в уровне цен равен 1,161.

Поправка на изменение цен после издания справочника.

Так как все показатели стоимости строительства в выбранных справочниках УПСС представлены по состоянию на 01.01.2016 г., то необходимо ввести коэффициенты, учитывающие изменение стоимости строительства на период с даты издания справочников до даты определения стоимости.

Корректировка на различие в изменении цен после издания справочника рассчитана на основании информации представленной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» выпуск №100.

Таблица 15. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве для региона расположения объекта при использовании справочника Ко-Инвест

Наименование	01.01.2016 - 01.02.2018	01.02.2018 - дата оценки	Итого 01.02.2018 - дата оценки
КС-4	1,231	1,021	1,256

Прибыль предпринимателя

При расчете стоимости строительства необходимо учитывать предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта, и определяется в процентах от стоимости завершенного строительства. Значение прибыли предпринимателя для объекта оценки определялось на основе данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 21, выпущенного ООО «НПЦПО» под редакцией Яскевича Е.Е., М., 2015. Значение прибыли предпринимателя принято $К_{ПП}$ = 40% для офисных помещений класса «С», расположенных на в центре и на основных магистралях.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	68	66		
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	45	48		
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	36	34		
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	33	29		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	66	55		
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	59	54		
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	44	40		
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	39	34		
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	38	30		

Таблица 16. Расчет стоимости затрат

Наименование показателей и поправок	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
Шифр объекта-аналога	ruП3.10.000.0001
1 Справочный показатель по объектам-аналогам	12 726,00
2 Первая группа: денежные поправки, руб.	
на отсутствие части наружных стен	0
на различие в высоте этажа	0
на различие в количестве перегородок	0
на наличие подвалов	0
на наличие фонарей	0
на учет особостроительных работ	0
на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0
на различие в конструктивных решениях	0
фундаменты	
наружные стены	0
фундаменты	0
кровля	0
слаботочные устройства	0
прочие работы	0
полы	0
заполнения проемов	0
отделка	0
радио	0
телефон	0
горячее водоснабжение	0
газоснабжение	0
мусоропровод	0
телевидение	0
лифты	0
– нет существенных отличий	0
Итого по 1 группе поправок	**0**
3 Вторая группа, процентные поправки	
на различие в объеме здания	0,87
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
регионально-климатический коэффициент	1
региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений	1,161
корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника (к уровню цен Москвы)	1,256
Итого по второй группе поправок	**1,27**
Расчет поправки на учет величины прибыли предпринимателя	**-**
Прибыль предпринимателя (ПП)	**0,4**
Прибыль предпринимателя (ПП)	**1,4**
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки без учета прибыли предпринимателя, руб.	16 150,95
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	22 611,34
Кол-во ед. изм. объекта оценки	37 901,00
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**856 992 257,78**

Расчет накопленного износа и устареваний

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его устаревания (морального или внешнего). Он определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату проведения оценки и текущей стоимостью улучшений. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ

подразделяется на физический, функциональный и внешний, которые в сумме образуют **накопленный износ.**

Общий износ здания определяется как сумма износов:

Из = Ивнеш+ Ифункц + Ифиз,

где **Ивнеш - внешний (экономический) износ** - это потеря стоимости в результате изменения внешних по отношению к объекту недвижимости факторов (например, изменение законодательства, экономической ситуации, политической ситуации, экологической обстановки и т.д.).

Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Экономическое устаревание всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов.

Причинами внешнего износа могут быть, например, общий упадок района, в котором находится объект, действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования и прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования, и так далее. Существенными факторами, влияющими на величину внешнего износа, являются непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам: болотам, очистным сооружениям, аэропортам, скоростным магистралям, заводам, железнодорожным станциям, автостоянкам, бензоколонкам и т.д.

В результате визуального осмотра, а также на основании данных о рыночных требованиях к объектам недвижимости данного вида признаков внешнего (экономического) износа не обнаружено.

Ифункц - функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие функционального несоответствия здания, помещений современным требованиям (например, плохая планировка, отсутствие или несоответствие технических систем новым требованиям и т.д.).

Функциональное устаревание может существенно повлиять на стоимость объекта, так здание, которое во многих отношениях не соответствует духу времени, может не собрать рентного дохода, достаточного для покрытия операционных расходов.

Здание отвечает современным требованиям, в связи с чем, Оценщик принимает размер функционального износа Объекта оценки равным 0%.

Ифиз - физический износ - это износ, связанный с физическим устареванием объекта. Физический износ включает любое физическое изнашивание здания от дефектов отделки, возникших в процессе эксплуатации здания, до разрушения конструктивных элементов.

Износ может быть устранимым или неустранимым. Неустранимый износ предполагает, что затраты на его исправление превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, устранимый износ предполагает, что затраты на его исправление меньше, чем добавленная стоимость.

Физический износ обычно выражают в виде относительной доли или в процентах от полной восстановительной стоимости или полной стоимости замещения изнашиваемого имущества.

Для количественной оценки физического износа Оценщик использовал качественные и количественные показатели износа конструктивных элементов зданий, приведенные в «Правилах оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), нормативные[20] сроки жизни, а также данные Сборника «Общественные здания» по удельным весам отдельных конструктивных элементов здания.

В результате визуального осмотра и беседы с представителями службы эксплуатации здания обнаружены следующие признаки физического износа зданий:

- мелкие трещины цокольной части, искривление горизонтальных линий цоколя;
- отдельные трещины и выбоины в облицовке здания, отслоение облицовки, выветривание швов в наружной отделке;

[20] http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/

- трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, трещины над дверными проемами.

Таблица 17. Расчет физического износа для здания

Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Фактический срок, лет	Срок службы, лет	Износ конструктивного элемента, %	Удельный вес износа, %
Фундаменты	10,96%	53	100	53%	5,81%
Каркас	5,24%	53	100	53%	2,78%
Стены	16,94%	53	100	53%	8,98%
Перегородки	6,15%	53	100	53%	3,26%
Перекрытия и покрытие	16,58%	53	100	53%	8,79%
Кровля	3,24%	53	60	88%	2,86%
Проемы оконные; дверные	5,37%	53	60	88%	4,74%
Полы	10,62%	53	40	95%	10,09%
Внутренняя отделка	5,88%	53	40	95%	5,59%
Прочие	3,19%	53	40	95%	3,03%
Инженерные системы	15,86%	53	40	95%	15,07%
Итого	**100%**				**70,99%**

Общая формула расчета стоимости воспроизводства объектов недвижимости:

$$C_{воспр.} = ВС \times (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функц}) \times (1 - И_{внешн}),$$

где

ВС - восстановительная стоимость объекта недвижимости;

$С_{воспр}$ - стоимость воспроизводства объекта недвижимости;

$И_{физ}$ - коэффициент физического износа (в долях);

$И_{функц}$ - коэффициент функционального износа (в долях);

$И_{внешн}$ - коэффициент внешнего износа (в долях).

Таблица 18. Расчет стоимости методом сравнительных единиц

Наименование показателей и поправок	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**856 992 257,78**
Физический износ	70,99%
Функциональное устаревание	0,00%
Внешнее устаревание	0,00%
Накопленный износ	**70,99%**
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, износа и устареваний, без учета НДС, руб.	**248 621 166,91**
Справочно: стоимость 1 кв. м общей площади, руб.	*46 188,07*
Рыночная стоимость здания с учетом НДС, руб.	**293 372 976,96**
Справочно: стоимость 1 кв. м общей площади, руб.	*54 501,93*

Вывод: рыночная стоимость здания, определенная затратным подходом, составляет с учетом НДС (18%):

	Здание
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6
Общая площадь объекта оценки	5 382,8 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки	77:04:0001018:1155
Рыночная стоимость, рублей.	**293 372 976,96**

9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

В рамках сравнительного подхода применялся **метод сравнения продаж**.

Ввиду недостаточной информации о прошедших сделках, используются цены предложения, которые были включены в листинг предложений на продажу, с учетом корректировки на скидку при продаже. Данное допущение основывается на том факте, что рациональный продавец при выводе объекта оценки на открытый рынок ориентируется на цены предложений, сформированные к данному моменту.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату проведения оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице сравнения;

3) сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

4) приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Единица сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Офисные, торговые и производственные здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

Общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико. Для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 19. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Льготное кредитование
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района, округа
	Местоположение относительно центра города в соответствии с его кольцевой структурой
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
	Площадь и материал строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источники использованной информации:

При подборе аналогов была использована информация:

- Базы данных о продажах, имеющихся в Московских агентствах недвижимости (телефоны приведены в таблице расчета).
- Предложения о продажах, опубликованных на сайтах и в сборниках «Недвижимость&цены» за 2015 год.

В данном отчете для расчета стоимости, оцениваемого объекта, используется метод прямого сравнения продаж.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой использования данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие качественные различия между ними.

9.3.1. Выбор объектов-аналогов

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений и продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

Таблица 20. Характеристика объектов - аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Местоположение					
Адрес, станция метро, расстояние	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, 6-я Кожуховская ул., д. 26	г. Москва, 4-й Лесной пер., д. 13	г. Москва, Брянская ул., д. 3	г. Москва, Сокольнический Вал ул., д. 1/2, стр. 1
Характеристика местоположения	Между Садовым кольцом и ТТК	В непосредственной близости от ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между ТТК и МКАД	В непосредственной близости от ТТК
Удаленность от станции метрополитена/МЦК	до 5 мин. пешком от станции метро Дубровка	до 10 минут пешком от станции метро Кожуховская	до 5 минут пешком от станции метро Белорусская	до 5 минут пешком от станции метро Киевская	до 5 минут транспортом от станции метро Сокольники
Расположение относительно красной линии дороги	На первой линии главной улицы района	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения
Технические характеристики					
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Административное	Офисное здание	Офисное здание	Административное здание	Административное здание
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, руб.		250 000 000	600 000 000	385 000 000	400 000 000
Общая площадь, кв.м.	5 382,80	2 887,50	6 225,00	4 100,00	4 200,00
Площадь земельного участка, кв.м.	2 313,00	1 600,00	1 400,00	2 397,00	6 000,00
Передаваемы права на щемельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Год постройки	1965				
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Этажность	4 этажа	5 этажей	9 этажей	6 этажей, подвал	5 этажей
Наличие допусловий	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние помещений	Требует проведения ремонта	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Отделка класса люкс, хорошее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Контактные данные		Представитель собственника: +7 916 037-89-72, Ермолаева Светлана	Представитель собственника: +7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60	Представитель собственника: +7 921 371-87-70, Елизвета	Представитель собственника: +7 925 265-84-85, Анастасия
Источник информации/ссылка	Технический паспорт	https://realty.yandex.ru/offer/2529807672221620736/	https://www.cian.ru/sale/commercial/168420349/	https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/otdel-noe-stroenie-1-ya-liniya-bryanskaya-ul-3-advert693987112.html	https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/otdel-noe-stroenie-1-ya-liniya-sokol-nicheskiy-val-advert693702819.html
Текст объявления		Собственник предлагает на продажу под офис, клинику, учебный центр, коливинг, ко-воркинг - офисные помещения в 5-и этажном административном здании. Здание расположено по адресу: Москва, Юго-Восточный округ, ул. 6-я Кожуховская, д. 26. Ближайшая станция метро Кожуховская в 5 минутах пешком и станция Дубровка (МЦК). Площадь, предлагаемая от 28 кв.м. до 2887,5 кв.м. (1,2,3,4 этажи и подвал) Планировка коридорно-кабинетная. В здании есть эксплуатируемый подвал. Прилегающий земельный участок	Лот 10465 БЦ класса А "Вика-центр". Удобный доступ к Садовому и Третьему Транспортному Кольцу.Презентабельная входная группа, вестибюли и лифтовые холлы отделаны натуральным камнем. Высококачественная отделка и техническое обеспечение офисных площадей. Площадь земли 0,14 га с 2007 года на 25 лет. Охраняемая наземная парковка на 25 машиномест. Полная реконструкция 2007 год. Смешанная планировка. С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Банк. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Лифты: 2шт. ОТИС. Провайдеры: Голден Телеком. Свободные площа-	Нежилое здание 4 100 кв. м. по адресу г. Москва, ул. Брянская, д. 3. Кадастровый номер: 77:07:0007004:1014. Назначение: нежилое. Этажность: 6, в том числе подземных 1. Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ПАО "Ростелеком" 77 АС № 694888, запись о регистрации № 77-01/30-711/2003-285 от 02.09.2003. Площадь объекта составляет 4100,4 кв. м., стены выполнены из кирпича, установлены стеклопакеты и кондиционеры. Здание передается в собственность совместно с договором аренды на земельный участок под ним, площадью 2 397 кв. м. (кадастровый номер 77:07:0007004:1014). Фасад здания выходит на Брянскую улицу. В непосредственной близости от объекта расположено торгово-гостиничный	Предлагается на продажу пятиэтажное здание 4200 кв. м вместе с землей (отдельно стоящее пятиэтажное административное здание делового и коммерческого назначения (бизнес-центр класса В) и одноэтажное здание на собственном огороженном земельном участке 6000 кв. м. (имущественный комплекс), у ТТК, м. Сокольники или Рижская (Восточный округ Москвы (ВАО)). Комплекс расположен в непосредственной близости от парка Сокольники. Участок земли 6000 кв. м. оформлен в собственность, назначение деловое управление. На своем огороженном участке также есть открытая охраняемая парковка на 10 машино-мест, зеленая территория и беседка для отдыха. Удобный вход с улицы. Удобное разделение на комнаты разных размеров с возможностью перепланировки, большое количество окон. Выделенные мокрые точки, с возможностью

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
		площадью 0,16 Га в аренде до 2029 года. Текущее состояние здания: помещения требуют проведение косметического ремонта. Возможна аренда с правом выкупа.	ди: Общая площадь бизнес-центра 6225 м2. 4200 м2 - офисная часть, 2025 - вспомогательные помещения, входная группа. Стоимость продажи 600 млн/руб. Все офисы сданы в аренду крупным компаниям, часть краткосрочные договора, часть долгосрочные.	комплекс «Киевский», бизнес-центр «Европа-Билдинг», здание банка, ТРК «Европейский», а также Киевский вокзал. Транспортная доступность: метро «Киевская» расположено в 2 минутах ходьбы от объекта, неподалеку выезд на развязку, в том числе на Кутузовский проспект.	расширения. В здании хорошая отделка, ж/б перекрытия, имеется вся необходимая инфраструктура, система кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции, телефония и высокоскоростной интернет по выделенной линии, оптико-волоконная связь, 7 линий, система контроля допуска, видеонаблюдение, охранная и пожарная сигнализации, парковка, электричество 600 кВт. Продается напрямую, без посредников.
Комментарии к объявлениям /результатов телефонных переговоров		По данным представителя собственника	По данным представителя собственника	По данным представителя собственника	По данным представителя собственника

Согласно проведенному анализу цен предложений коммерческой недвижимости г. Москвы на дату проведения оценки были выбраны объекты-аналоги для оцениваемого объекта оценки, наиболее сопоставимые с объектом оценки по элементам сравнения.

Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты-аналоги имеют разные площади, то стоимостным показателем определена стоимость 1 кв. м здания.

Сравнительный анализ объекта-оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Объекты-аналоги расположены в г. Москва, представлены для продажи на дату оценки, имеют разные площади, различный уровень отделки помещений, продавец - юридическое лицо (цена указана с учетом НДС). Сравнительный анализ представлен в следующей таблице:

Таблица 21. Расчет стоимости методом сравнения продаж

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, руб.		250 000 000,00	600 000 000,00	385 000 000,00	400 000 000,00
Площадь, кв.м.	5 382,80	2 887,50	6 225,00	4 100,00	4 200,00
Цена предложения 1 кв.м., руб.		86 580,09	96 385,54	93 902,44	95 238,10
Площадь земельного участка, кв.м.	2 313,00	1 600,00	1 400,00	2 397,00	6 000,00
Обеспеченность земельным участком, S'	0,2846	0,5541	0,2249	0,5846	1,4286
Требуемый ЗУ, кв.м.		821,86	1 771,81	1 166,97	1 195,44
Отклонение, ΔSi		-778,14	371,81	-1 230,03	-4 804,56
Скорректированная стоимость, руб.		237 533 941,82	605 956 517,97	365 294 508,67	323 029 028,47
Цена предложения 1 кв.м., руб. с НДС		82 262,84	97 342,41	89 096,22	76 911,67
Корректировка на дату предложения					
Дата оценки/дата предложения	01.02.2018 г.	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Коэффициент корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		82 262,84	97 342,41	89 096,22	76 911,67
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		82 262,84	97 342,41	89 096,22	76 911,67
Корректировка на торг					
Коэффициент корректировки		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		73 872,03	87 413,49	80 008,41	69 066,68
Корректировка на местоположение					
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		73 872,03	87 413,49	80 008,41	69 066,68
Удаленность от станции метрополитена/МЦК	до 5 мин. пешком от станции метро Дубровка	до 10 минут пешком от станции метро Кожуховская	до 5 минут пешком от станции метро Белорусская	до 5 минут пешком от станции метро Киевская	до 5 минут транспортом от станции метро Сокольники
Коэффициент корректировки		5,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		77 565,63	87 413,49	80 008,41	79 426,69
Расположение относительно красной линии дороги	На первой линии главной улицы района	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения
Коэффициент корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		77 565,63	87 413,49	80 008,41	79 426,69
Корректировка на различие физических характеристик					
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Коэффициент корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		77 565,63	87 413,49	80 008,41	79 426,69
Общая площадь, кв.м.	5 383	2 887,50	6 225,00	4 100,00	4 200,00
Коэффициент корректировки		-8,58%	2,12%	-3,84%	-3,51%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		70 911,93	89 262,56	76 932,76	76 638,88
Этажность	4 этажа	5 этажей	9 этажей	6 этажей, подвал	5 этажей
Коэффициент корректировки		0,40%	1,71%	3,91%	0,40%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		71 192,81	90 786,98	79 939,52	76 942,44
Коммуникации	*Центральные*	*Центральные*	*Центральные*	*Центральные*	*Центральные*
Коэффициент корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		71 192,81	90 786,98	79 939,52	76 942,44
Характеристика состояния здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		71 192,81	90 786,98	79 939,52	76 942,44
Характеристика внутреннего состояния	Требует проведения ремонта	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Отделка класса люкс, хорошее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние
Корректировка, руб./кв.м.		-21,00%	-35,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		56 242,32	59 011,54	63 152,22	60 784,53
Сумма корректировок аналога (Sn)		0,3497	0,3882	0,2875	0,3991
Удельный вес		0,25150	0,24249	0,26606	0,23996
удельный вес в руб.		14 144,77	14 309,76	16 801,98	14 585,67
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	59 842,18				
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом земельного участка необходимого для функционирования объекта оценки), руб.	322 118 490,82				

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться:

Корректировка на обеспеченность земельным участком. Оцениваемый объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками, поэтому Оценщик проводил корректировки на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировок определялась в следующем порядке:

А) Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и сопоставимых объектов по формулам:

$$S'_o=S^o_{зу}/S^o_{зд} \text{ и } S'_{ai}=S^a_{зу}/S^a_{зд}$$

где $S^o_{зу}$- площадь земельного участка объекта оценки; $S^o_{зд}$ - площадь здания объекта оценки; S'_o отражает обеспеченность здания объекта оценки земельным участком; $S^a_{зу}$- площадь земельного участка объекта-аналога; $S^a_{зд}$ - площадь здания объекта аналога; S'_{ai} - обеспеченность здания объекта-аналога земельным участком.

Б) Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым участком и сопоставимым объектом:

$$S_i=S'_o - S'_{ai}$$

где S'_o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м; S'_{ai} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-ого аналога, кв. м/кв. м.

В) Величина корректировки определялась по формуле:

$$K=S_i*C_{зу}$$

где $C_{зу}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка, входящего в состав объекта оценки, руб.

Таблица 22. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб.		250 000 000,00	600 000 000,00	385 000 000,00	400 000 000,00
Площадь, кв.м	5 382,80	2 887,50	6 225,00	4 100,00	4 200,00
Цена предложения 1 кв.м, руб.		86 580,09	96 385,54	93 902,44	95 238,10
Площадь земельного участка, кв.м	2 313,00	1 600,00	1 400,00	2 397,00	6 000,00
Обеспеченность земельным участком, S'	0,2846	0,5541	0,2249	0,5846	1,4286
Требуемый ЗУ, кв.м		821,86	1 771,81	1 166,97	1 195,44
Отклонение, ΔSi		-778,14	371,81	-1 230,03	-4 804,56
Скорректированная стоимость, руб.		237 533 941,82	605 956 517,97	365 294 508,67	323 029 028,47
Цена предложения 1 кв.м, руб. с НДС		82 262,84	97 342,41	89 096,22	76 911,67

Корректировка на передаваемые права на объект, на финансовые условия, на условия продажи - не проводилась, все объекты выставлены на продажу в типичных рыночных условиях.

Корректировка на торг - в соответствии с данными Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 299, табл. 90 скидка на торг для офисных объектов, составила 10,2%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

Корректировка на дату предложения - не проводилась, предложения о продаже объектов актуальны на дату оценки.

Корректировка на удаленность от метро

В ходе анализа рынка продажи/аренды коммерческой недвижимости, оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет удаленность их от станции метрополитена.

Корректировка на удаленность от метро вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы, и распределяется следующим образом:

Таблица 23. Анализ зависимости цен от удаленности от метро

Объект-Аналог	Объект оценки				
	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0	-5	-9	-13	-17
от 5 до 10 минут пешком	5	0	-5	-9	-13
от 10 до 15 минут пешком	10	5	0	-5	-9
от 5 до 10 минут транспортом	15	10	5	0	-4
более 10 минут транспортом	20	14	9	5	0

Таблица 24. Корректировка на удалённость от метро

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от станции метрополитена/МЦК	до 5 мин. пешком от станции метро Дубровка	до 10 минут пешком от станции метро Кожуховская	до 5 минут пешком от станции метро Белорусская	до 5 минут пешком от станции метро Киевская	до 5 минут транспортом от станции метро Сокольники
Коэффициент корректировки		5,00%	0,00%	0,00%	15,00%

Корректировка расположение относительно красной линии дороги

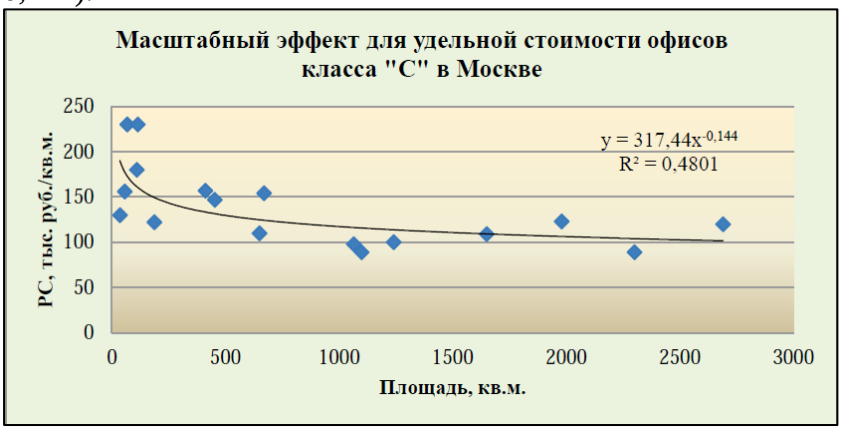
В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет расположение их относительно красной линии. Объекты, расположенные на 1-ой линии

домов, ценятся выше, чем объекты, расположенные на 2-ой и других линиях. Корректировка не вводилась, все объекты-аналоги расположены на первых линиях улиц районного значения.

Корректировка на общую площадь строений

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, величина стоимости 1 м^2 объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, требуется введение корректировки на общую площадь.

Размер корректировки по данному фактору оценщики рассчитывали в соответствии со Сборником рыночных корректировок СКР-2017, 2017 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. для офисов класса "B" и "C" в Москве (рис. 41, стр. 82). Уравнение имеет вид: y = 317,44 * СТЕПЕНЬ (X;-0,144).



Используя формулу графика изменения стоимости в зависимости от площади помещений, оценщики определили величину корректировки.

Таблица 25. Расчет корректировки на общую площадь помещений

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	5 382,80	2 887,50	6 225,00	4 100,00	4 200,00
Коэффициент корректировки (K_S)	**92,1290**	**100,7735**	**90,2206**	**95,8122**	**95,4803**
Корректировка, %		**-8,58%**	**2,12%**	**-3,84%**	**-3,51%**

Корректировка на этаж.

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную этажность, необходимо ввести корректировку.

Корректировка, учитывающая данные различия, была определена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 162, табл. 48).

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Таблица 26. Коэффициенты различия этажа расположения

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	подвал	0,71
	1-й этаж	1,00
	2 этаж и выше	0,87

Расчет данной поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 27. Расчет поправки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	4 этажа	5 этажей	9 этажей	6 этажей, подвал	5 этажей
подвал	0,0000	0,0000	0,0000	0,1429	0,0000
на 1 этаже	0,2273	0,2000	0,1111	0,1429	0,2000
на 2 этаже и выше	0,7727	0,8000	0,8889	0,7143	0,8000
Коэффициент корректировки ($К_S$)	0,8995	0,8960	0,8844	0,8657	0,8960
Корректировка, %		**0,40%**	**1,71%**	**3,91%**	**0,40%**

Корректировка на коммуникации. Корректировка на вводилась, все объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на состояние внутренней отделки.

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют разное состояние внутренней отделки, необходимо ввести корректировку.

Поправка, учитывающая данные различия, была определена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 185).

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Поскольку определена стоимость единого объекта недвижимости, включающая в себя стоимость здания и земельного участка, то для определения стоимости земельного участка используем метод выделения, т.е. из стоимости единого объекта вычитаются рыночная стоимость здания, полученная затратным методом:

322 118 490,82 - 293 372 976,96 = 28 745 513,87

Таким образом, стоимость земельного участка[21], определенная доходным подходом, составляет 28 745 513,87 руб.

Вывод: стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет:

	Здание	Земельный участок (право собственности)
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6
Общая площадь объекта оценки	5 382,8 кв.м	2 313,0 кв.м
Кадастровый номер объекта	77:04:0001018:1155	77:04:0001018:1011

[21] НДС не облагается

оценки		
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, рублей	**322 118 490,82**	
Рыночная стоимость, рублей	**293 372 976,96**[22]	**28 745 513,87**

9.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

В данном расчете будет применен метод капитализации.

Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта не-

[22] с учетом НДС 18%

движимости - учитывая, что Объект оценки не требует проведения капитальных ремонтных работ, а также принимая во внимание существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{I}{R}$$

где

V - рыночная стоимость объекта оценки;

I - чистый операционный доход;

R - коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости:

– Определение потенциального валового дохода.

– Определение действительного валового дохода.

– Определение чистого операционного дохода.

– Определение ставки капитализации.

– Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле.

Определение потенциального валового дохода (ПВД).

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Вместе с тем существует несколько типов собственности, имеющих одну общую черту - все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. К подобным объектам относятся гостиницы, спортивно-оздоровительные комплексы, автозаправочные станции, многофункциональные комплексы (ТК) и т.д.

Объект может использоваться для различных целей и поэтому Оценщик использовал в качестве источника доходов - доходы от сдачи Объекта в аренду.

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A_{ст} \times S$$

Аст - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S - площадь Объекта оценки.

Произведем расчет рыночной ставки аредной платы на торговые помещения.

Определение рыночной арендной ставки проводилось *по методу сравнительного анализа.* Метод базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного назначения.

Таблица 28. Объекты-аналоги для определения величины арендной платы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата публикации		янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Общая площадь помещений, сдаваемых в аренду, $м^2$	5 382,80	2 786,00	7 139,00	2 160,00	2 060,00
Величина арендной платы, руб./$м^2$/год		9 000	13 500	13 220,00	11 650,00
Местоположение	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, ул. 2-я Машиностроения, д. 23	г. Москва, Волгоградский просп., д. 42, корп. 8	г. Москва, ул. Короленко, д. 5А	г. Москва, Буденого пр., д. 30А
Территориальное расположение	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	В непосредственной близости от ТТК	В непосредственной близости от ТТК	В непосредственной близости от ТТК
Удаленность от станции метрополитена	до 5 мин. пешком от станции метро Дубровка	до 10 минут пешком до станции метро Дубровка	до 10 минут пешком до станции метро Текстильщики	до 15 минут пешком до станции метро Сокольники	до 10 минут пешком до станции МЦК Шоссе Энтузиастов
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Тип здания	Офисное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Этажность	4 этажа	4 этажа	4 этажа	3 этажа	5 этажей
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Передаваемые права на здание	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние помещений	Требует проведения ремонта	Требует проведения ремонта	Отделка класса люкс, хорошее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние
Структура арендной ставки		Без учета НДС и эксплуатационных расходов	С учетом НДС и эксплуатационных расходов	С учетом НДС и эксплуатационных расходов	Без учета НДС и эксплуатационных расходов
Величина арендной		9 000,00	11 440,68	11 203,39	11 650,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
платы, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, руб./м^2/год					
Контактные данные		Представитель собственника: +7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27	Представитель собственника: +7 916 170-62-39, +7 495 500-00-10	Представитель собственника: +7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40	Представитель собственника: +7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40, АН Рентавик
Источник информации	Технический паспорт	https://www.cian.ru/rent/commercial/172412448/	https://www.cian.ru/rent/commercial/14421581/	https://www.cian.ru/rent/commercial/169071782/	https://moskva.bn.ru/rent/commerce/offices/25282293/
Объявление		Номер объекта: 70-47434 Предлагается в аренду 4-этажный особняк класса B/C площадью 2786 кв. м. Месторасположение - м. Дубровка. Состояние отделки - требуется ремонт. Есть огороженная наземная парковка. Финансовые условия: Стоимость аренды - 9 000 руб. за 1 кв. м. в год. Форма договора - договор с собственником.	Бонус агенту! Собственник сдает Бизнес центр Москвич класса B+; общая площадь 7139 м2., расположен в 5 минутах ходьбы от станции метро Текстильщики. Презентабельная входная группа, дизайнерская отделка мест общего пользования. Два лифта. Качественная отделка помещений. Помещения предлагаются в состоянии готовности к въезду; профессиональное управление; системы центрального кондиционирования, вентиляция, противопожарной безопасности. Круглосуточная охрана. Наземная охраняемая парковка. Пропускной режим, видео- наблюдение, в здании имеется столовая для сотрудников. Арендная ставка от 13 500 руб./м2/год., в том числе НДС. Арендная ставка включает в себя: эксплуатационные расходы, охрану, холодное и горячее водоснабжение, отопление, кондиционирова-	ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Сокольники. Сдается в аренду отдельно стоящее 3х этажное здание, с небольшим подвалом, общей площадбю 2300м2 расположенное в шаговой доступности от ст.метро Сокольники или метро Преображенская площадь (15мин.пеш.). Здание обеспечено электричеством, теплом, канализацией и водоснабжением (все централизованное), частично оборудовано кондиционерами. арендная ставка включает в себя НДС и коммунальные услуги. Здание расположено на земельном участке общей площадью 4086 м2. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная.	Лот 27516 Бизнес-центр класса B. 17 мин. пешком от м. Шоссе энтузиастов. Предлагается в аренду особняк, расположенный в 10 минутах от станции МЦК Шоссе Энтузиастов, на первой линии проспекта Будённого, напротив строящегося ЖК «Золотая Звезда». Объект может использоваться под любой вид деятельности: торгово-офисный центр, гостиницу, медицинскую клинику (есть готовый проект под медицинский центр) . Особняк расположен на земельном участке, договор аренды земли с городом на 49 лет. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное) . Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе. Вакантные площади: Общая предлагаемая площадь: 2060 м2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
			ние. Дополнительные расходы: электричество (согласно показаний индивидуальных счетчиков).	Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Лот 29709	Арендная ставка: 11650 руб/м2/год, коммунальные услуги оплачиваются отдельно, по факту потребления.

Таблица 29. Корректировка цен аренды для определения величины арендной платы

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка аренды, руб./м^2/год		9 000,00	11 440,68	11 203,39	11 650,00
Передаваемые права		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м^2/год		9 000,00	11 440,68	11 203,39	11 650,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м^2/год		9 000,00	11 440,68	11 203,39	11 650,00
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м^2/год		9 000,00	11 440,68	11 203,39	11 650,00
Дата выставления на торги	01.02.2018 г.	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м^2/год		9 000,00	11 440,68	11 203,39	11 650,00
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м^2/год		8 244,00	10 479,66	10 262,31	10 671,40
Местоположение	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, ул. 2-я Машиностроения, д. 23	г. Москва, Волгоградский просп., д. 42, корп. 8	г. Москва, ул. Короленко, д. 5А	г. Москва, Буденого пр., д. 30А
Территориальное расположение	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	В непосредственной близости от ТТК	В непосредственной близости от ТТК	В непосредственной близости от ТТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Удаленность от станции метрополитена/МЦК	до 5 мин. пешком от станции метро Дубровка	до 10 минут пешком до станции метро Дубровка	до 10 минут пешком до станции метро Текстильщики	до 15 минут пешком до станции метро Сокольники	до 10 минут пешком до станции МЦК Шоссе Энтузиастов
Корректировка, %		5,00%	5,00%	10,00%	5,00%
Расположение относительно красной линии	На первой линии главной улицы района	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь общая, $м^2$	5 382,80	2 786,00	7 139,00	2 160,00	2 060,00
Корректировка, %		-11,47%	5,36%	-15,54%	-16,28%
Этажность	4 этажа	4 этажа	4 этажа	3 этажа	5 этажей
Корректировка, %		-0,36%	-0,36%	-1,64%	0,43%
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние	Требует проведения ремонта	Требует проведения ремонта	Отделка класса люкс, хорошее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние
Корректировка, %		0,00%	-35,00%	-21,00%	-21,00%
Сумма корректировок, %		-6,83%	-24,99%	-28,18%	-31,85%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./$м^2$/год		7 681,25	7 860,53	7 370,39	7 272,60
		0,1683	0,4572	0,4818	0,4271
Весовые коэффициенты	1	0,2968	0,2340	0,2287	0,2405
Ставка аренды, без учета НДС, руб./$м^2$/год		7 553,82			

Ставка арендной платы за пользование оцениваемым зданием составляет 7 553,82 рубля без НДС за 1 кв.м в год, соответствует указанному диапазону рыночной ставки на офисные помещения.

Описание корректировок:

Арендная ставка очищена от величины НДС 18% - объекты-аналоги №2,3, объекты-аналоги №1,4 на УСН, коммунальные платежи оплачиваются арендатором по факту использования отдельно.

Корректировка на торг - В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок на недвижимость, в расчетах были использованы цены предложения. В настоящий момент скидки на уторговывание, по данным Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 299, табл. 90) скидка на торг для офисных объектов, составила 8,4%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Корректировка на удаленность от метро

В ходе анализа рынка продажи/аренды коммерческой недвижимости, оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет удаленность их от станции метрополитена.

Корректировка на удаленность от метро вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы, и распределяется следующим образом:

Таблица 30. Анализ зависимости цен от удаленности от метро

Объект-Аналог	Объект оценки				
	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0	-5	-9	-13	-17
от 5 до 10 минут пешком	5	0	-5	-9	-13
от 10 до 15 минут пешком	10	5	0	-5	-9
от 5 до 10 минут транспортом	15	10	5	0	-4
более 10 минут транспортом	20	14	9	5	0

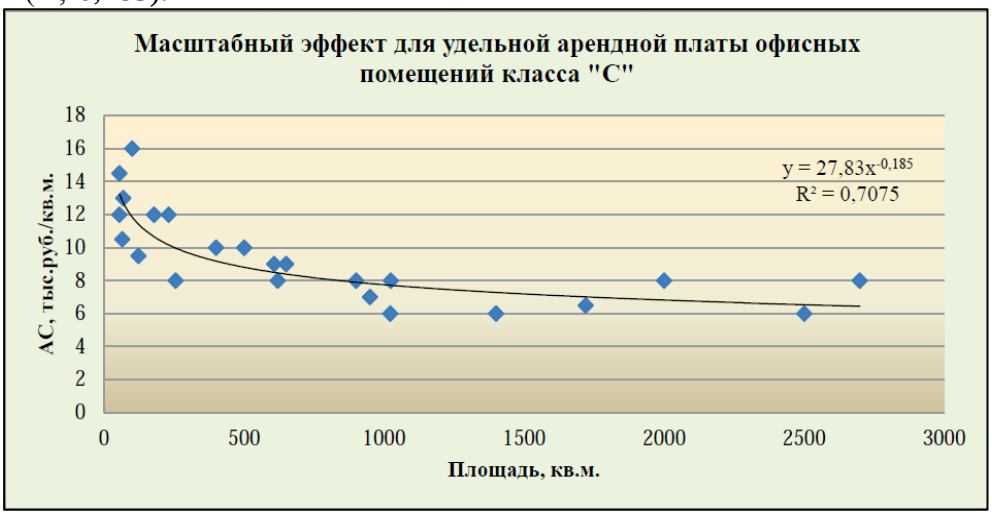
Таблица 31. Корректировка на удалённость от метро

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от станции метрополитена/МЦК	до 5 мин. пешком от станции метро Дубровка	до 10 минут пешком до станции метро Дубровка	до 10 минут пешком до станции метро Текстильщики	до 15 минут пешком до станции метро Сокольники	до 10 минут пешком до станции МЦК Шоссе Энтузиастов
Коэффициент корректировки		5,00%	5,00%	10,00%	5,00%

Корректировка на общую площадь строений

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, величина стоимости 1 м^2 объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, требуется введение корректировки на общую площадь.

Размер корректировки по данному фактору оценщики рассчитывали в соответствии со Сборником рыночных корректировок СКР-2017, 2017 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. для офисов класса "В" и "С" в Москве (рис. 42, стр. 85). Уравнение имеет вид: y = 27,83 * СТЕПЕНЬ (X;-0,185).



Используя формулу графика изменения стоимости в зависимости от площади помещений, оценщики определили величину корректировки.

Таблица 37 - Расчет корректировки на общую площадь помещений

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	5 382,80	2 786,00	7 139,00	2 160,00	2 060,00
Коэффициент корректировки (K_S)	**5,6791**	**6,4149**	**5,3900**	**6,7242**	**6,7834**
Корректировка, %		**-11,47%**	**5,36%**	**-15,54%**	**-16,28%**

Корректировка на этаж.

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную этажность, необходимо ввести корректировку.

Корректировка, учитывающая данные различия, была определена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 163, табл. 48).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Таблица 32. Коэффициенты различия этажа расположения

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	подвал	0,72
	1-й этаж	1,00
	2 этаж и выше	0,86

Расчет данной поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 33. Расчет поправки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	4 этажа	4 этажа	4 этажа	3 этажа	5 этажей
подвал	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
на 1 этаже	0,2273	0,2500	0,2500	0,3333	0,2000
на 2 этаже и выше	0,7727	0,7500	0,7500	0,6667	0,8000
Коэффициент корректировки (K_S)	0,8918	0,8950	0,8950	0,9067	0,8880
Корректировка, %		**-0,36%**	**-0,36%**	**-1,64%**	**0,43%**

Остальные корректировки не применялись, т.к. сопоставимы. Далее необходимо определить величину чистого валового дохода. Для этого рассчитывается потенциальный, действительный валовой доход и операционные расходы. Потенциальный валовой доход формируется путём умножения арендной ставки на площадь помещений.

Определение действительного валового дохода (ДВД).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. **Потери** арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

КНД - коэффициент недоиспользования;

Kn - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

nc - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

na - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (Кз)**, который определяется следующим образом:

$$K_з = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (Кн), который определяется на основе информации о

средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (Кс)** составит:

$$К_с = 1 - К_н$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times К_з \times К_с$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами - прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

Величина процента от недозагрузки применена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 215, табл. 68). Процент недозагрузки при сдаче в аренду принят на уровне среднего значения расширенного интервала, что составляет 12,3% для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расход на замещение.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Величину операционных расходов[23] Оценщик определил согласно данным информа-

[23] Операционные расходы помимо эксплуатационных расходов (коммунальных платежей, расходов на тех-

ционно-аналитического бюллетеня RWAY № 266 (Май 2017 г.), стр. 571. Средневесовая ставка аренды (без учета НДС и операционных расходов) для офисных площадей составляет 29 750 руб./кв.м/год, среднее значение операционных расходов 5 350 руб./кв.м/год. Таким образом, доля операционных расходов в ставке аренды составляет 5 350 / (29 750 + 5 350) = 15,24%.

Таблица 34. Расчет величины чистого операционного дохода

Показатель	Ед. изм.	Примечания	Значение
Площадь помещений	кв.м		5 382,80
Арендная ставка	руб./м^2/год		7 553,82
Определение потенциального валового дохода			
Плановая аренда	руб.	нет	0
Сверхплановая аренда	руб.	нет	0
Рыночная аренда	руб.		40 660 714,16
Прочие доходы	руб.	нет	0
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб.		***40 660 714,16***
Определение действительного валового дохода			
Потери от незанятости и при сборе арендной платы	руб.	% от ПВД	5 001 267,84
Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	ПВД - потери	***35 659 446,31***
Определение величины операционных расходов			
Постоянные расходы	руб.		6 197 573,24
Расходы на замещение	руб.		0,00
Итого расходов (ОР)	**руб.**		***6 197 573,24***
Чистый операционный доход (ЧОД)	**руб.**	**ДВД - ОР**	**29 461 873,07**

Определение ставки капитализации.

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

−метод рыночной экстракции;

−метод связанных инвестиций;

−метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Ставка капитализации в рамках данного доходного подхода принимается равной текущей доходности, так как рассчитать ставку методом рыночной экстракции не представляется возможным из-за отсутствия рыночных данных по продаже и аренде объектов одновременно. В рамках настоящего Отчета ставка капитализации определялась по данным информационно-аналитического бюллетеня RWAY № 266 (Май 2017 г.), стр. 571. Согласно данным справочника диапазон ставки капитализации для офисной недвижимости в Москве составляет 10,5 - 11,5%, учитывая площадь и тип оцениваемой недвижимости, в настоящем расчете Оценщик принял данный показатель на минимальном уровне равным 10,5%.

ническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.) включают в себя земельный налог и страхование здания и оборудования.

SUMMARY

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

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., *млн кв.м*	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I квартал 2017 г.[1], *тыс. кв.м*	61,8	0	122,5
Уровень вакансий			
класс «А»	19,3%	11,6%[2]	13,1%[3]
класс «В+»	15,9%		
класс «В»	12,5%		
Диапазоны цен предложений, *руб./кв.м (без учета НДС)*	120 000–450 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, *руб./кв.м/год*[4]	9500–50 000	5000–125 000	2900–5000
Операционные расходы, *руб./кв.м/год (без учета НДС)*	2700–8000	3500–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	–	12–13

** Предварительные данные.*
[1] Новое строительство.
[2] Действующие торговые центры.
[3] Высококлассные складские площади.
[4] Без учета НДС и операционных расходов.

Расчет рыночной стоимости методом капитализации

Таблица 35. Расчёт стоимости объекта доходным подходом

Показатель	Обозначение	Значение
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД	29 461 873,07
Коэффициент капитализации, %	К	10,5
Стоимость объекта по доходному подходу с учетом НДС, руб.		331 095 335,50

Поскольку определена стоимость единого объекта недвижимости, включающая в себя стоимость здания и земельного участка, то для определения стоимости земельного участка используем метод выделения, т.е. из стоимости единого объекта вычитаются рыночная стоимость здания, полученная затратным методом:

331 095 335,50 - 293 372 976,96 = 37 722 358,54

Таким образом, стоимость земельного участка[24], определенная доходным подходом, составляет 37 722 358,54 руб.

Вывод: стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом по состоянию на дату оценки с учетом НДС составляет:

	Здание	Земельный участок (право собственности)
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6
Общая площадь объекта оценки	5 382,8 кв.м	2 313,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки	77:04:0001018:1155	77:04:0001018:1011
Рыночная стоимость имущественного комплекса, полученная в рамках доходного подхода с учетом НДС, рублей	**331 095 335,50**	
Рыночная стоимость, рублей.	**293 372 976,96**[25]	**37 722 358,54**

[24] НДС не облагается
[25] с учетом НДС 18%

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были применены: затратный, сравнительный и доходный подходы и в результате использования этих подходов получили следующие ориентиры рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование	Затратный подход с учетом НДС[26] (18%), руб.	Сравнительный подход с учетом НДС (18%), руб.	Доходный подход с учетом НДС (18%), руб.
Весомость	**0%**	**50%**	**50%**
Имущественный комплекс в составе: нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0001018:1155, право собственности на земельный участок 77:04:0001018:1011, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	293 372 976,96	322 118 490,82	331 095 335,50

Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

Затратный подход.

Затратный подход при определении стоимости объектов оценки (нежилых зданий) применялся на основании сборников «Общественные здания» 2016 г. Отражена прибыль застройщика. Потенциальный покупатель, приобретая объект, ориентируется, прежде всего на рынок предложений, а не на затраты по его возведению, хотя затраты тоже немаловажный фактор в недвижимости. Использовался в составе сравнительного и доходного подходов, поэтому при согласовании веса не имеет.

Сравнительный подход.

В сравнительном подходе в качестве объектов-аналогов приведены цены предложения о продаже объектов недвижимости. Поскольку не бывает абсолютно идентичных объектов, то для приведения индивидуальных факторов этих объектов к условиям оцениваемой недвижимости оценщиком применены корректировки по основным отличительным признакам объектов-аналогов. По результатам производится расчет стоимости одного квадратного метра. Далее умножая на всю площадь, получаем искомый результат - стоимость объекта недвижимости. Приведённые в расчёте рыночной стоимости корректировки в максимальной степени отражают характер влияния качественных характеристик на величину стоимости объекта оценки.

В настоящее время сравнительный подход дает достоверные результаты по определению стоимости объектов. Опираясь на цены предложений на рынке можно судить о возможной стоимости оцениваемого объекта, т.е. весомость данного подхода принята 50%.

Доходный подход.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о

[26] Использовался для определения рыночной стоимости здания в составе сравнительного и доходного подходов. В данной таблице приведен справочно.

недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных. Для реализации доходного подхода был изучен достаточно большой объём рыночной информации, в том числе публикуемой в печати. Заключение о стоимости получено расчётами по рыночным данным, используя метод прямой капитализации, так как оцениваемые объекты, действуют и приносят стабильный доход собственнику. Источники доходов обоснованы. Методология расчёта стоимости объекта в доходном подходе отражает поведение типичного инвестора. Подход позволяет учесть риски, связанные с инвестициями в данный конкретный объект, его спецификой, правовым статусом. Весомость подхода принята 50%.

Таблица 36. Согласование результатов

Наименование	Затратный подход с учетом НДС[27] (18%), руб.	Сравнительный подход с учетом НДС (18%), руб.	Доходный подход с учетом НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.
Весомость	**0%**	**50%**	**50%**	**100%**
Имущественный комплекс в составе: нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0001018:1155, право собственности на земельный участок 77:04:0001018:1011, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	293 372 976,96	322 118 490,82	331 095 335,50	326 606 913,16

[27] Использовался для определения рыночной стоимости здания в составе сравнительного и доходного подходов. В данной таблице приведен справочно.

10.2. ВЫВОДЫ

На основании анализа информации, в том числе предоставленной Заказчиком, проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик сделал вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, составляет округленно:

326 607 000 рублей (Триста двадцать шесть миллионов шестьсот семь тысяч) рублей с учетом НДС, в том числе:

	Здание	Земельный участок (право собственности)
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6	г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6
Общая площадь объекта оценки	5 382,8 кв.м	2 313,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки	77:04:0001018:1155	77:04:0001018:1011
Рыночная стоимость	**293 373 000,00[28] рублей**	**33 234 000,00[29] рублей**
	Двести девяносто три миллиона триста семьдесят три тысячи рублей	Тридцать три миллиона двести тридцать четыре тысячи рублей

Оценщик 1 категории Н. С. Князева

[28] В том числе НДС 18%
[29] НДС не облагается

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. №135-ФЗ (в действующей редакции).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации .
4. Экономика недвижимости (Анализ доходности и оценка стоимости объекта) Е.С. Озеров, учебное пособие, С-Пб, 2004г.
5. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2004.
6. Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. М., 2007.
7. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие/ Под ред. Проф. Федотовой М.А. М., 2007.
8. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб, 2007.
9. Оценка недвижимости. - 11-е изд./Пер. с англ. Под общ.ред. И.Л. Артеменкова.- 2-е изд., испр. и доп. М., 2007.
10. «Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Январь 2018» и «Рынок аренды коммерческой недвижимости в Москве. Январь 2018», Компания RRG, сайт http://rrg.ru/
11. Сайты Интернета www.cian.ru, www.irr.ru, www.realto.ru, http://realty.dmir.ru, www.arendator.ru, www.knightfrank.ru.
12. Базы данных, размещенные в сети «Интернет».

ПРИЛОЖЕНИЕ

Документы, предоставленные Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 27 ОКТ 2010 г.

Документы-основания: Протокол о результатах торгов по продаже арестованного имущества имеющий силу договора от «19» июля 2010 г. № 4/1.
Протокол заседания комиссии об определении победителей торгов по продаже имущества от «19» июля 2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от «20» июля 2010 г.

Субъект (субъекты) права **Закрытое акционерное общество "ВинНет Р"**

ИНН/КПП: 7723756585/772301001
Место нахождения: г. Москва, ул. Мариупольская, д.6, офис 28
Зарегистрировано: 27.04.2010г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве,
ОГРН: 1107746330251

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ШАРИКОПОДШИПНИКОВСКАЯ, д.11, стр.6
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 5398,8 кв.м
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-04/001/2006-854

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА, ИПОТЕКА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" августа 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-04/082/2010-442

Регистратор САФИХАНОВА А.С.

77 АМ № 584110

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

№ квартала	1984
№ дела	1
UNOM	2703468

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Юго-Восточный административный округ
Муниципальный округ, поселение	Южнопортовый
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Шарикоподшипниковская улица

дом 11 корпус - строение 6

Иное описание местоположения

Наименование	цех сборных лент
Кадастровый номер	77:04:0001018:1155
Назначение	нежилое
Функциональное назначение	
Количество проживающих в жилых помещениях	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 4012189 Дата регистрации 27.11.2006 г.

Дата внесения текущих изменений: **19.05.2017 г.**

Дата печати паспорта: 22.06.2017 г.

I. Общие сведения

Серия проекта индивидуальный проект

Этажность **4** , в том числе

Количество подземных этажей 0 , в том числе

Кроме того

Год постройки **1965**

Год пристройки

Год надстройки 1975

Год переоборудования

Год последнего капитального ремонта

Год реконструкции

Строительный объём **37901 м³** , в т.ч. подземной части 0 м³

Общая площадь здания **5428,1 м²**

в том числе:

Жилые помещения: Общая площадь 0,0 м²

Жилая площадь 0,0 м²

Нежилые помещения: Общая площадь 5428,1 м²

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: -

Способ управления многоквартирным домом:

Сведения об аварийности:

Решение о капитальном ремонте:

Решение о сносе:

Сведения о правообладателях

Дата записи	Правообладатель	Доля	Площадь по документам, м²	Документы-основания	Дата документа	Номер документа
1	2	3	4	5	6	7
07.02.2017	Закрытое акционерное общество "ВинНет Р" 5398,8 кв.м		5398,8	Выписка из ЕГРП	03.02.2017	

А. Распределение общей площади жилых помещений

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

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²	Площадь лоджий, м²	Площадь балконов, м²	Прочая площадь холодных помещений, м²
1	2	3	4	5	6	7	8
В квартирах							
В коридорной системе							
В общежитиях							
в т.ч. на мансардных этажах							
в т.ч. в цокольных этажах							
Всего							

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

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м²	Основная площадь, м²
1	2	3	4
Производственные	11	5428,1	4205,8
Итого по нежилым помещениям	**11**	**5428,1**	**4205,8**
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	**11**	**5428,1**	**4205,8**
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала			
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во, шт.	Общедомовой счётчик, шт.	Кол-во квартирных счётчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	5428,1				
Канализация	централизованная	5428,1				
Отопление	центральное от ТЭЦ	5428,1				
Горячее водоснабжение	централизованное	5428,1				
Ванны (тип водоснабжения)		5428,1				
Души	есть			1		
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	5428,1				
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	грузовой			1		
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м²
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки	0	0,0
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		1654,0
Другие помещения		

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

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружнему обмеру	Площадь, м^2	Вкл. в застр.	Высота, м	Объём, м^3	Подзе мный
1	2	3	4	5	5а	6	7	7а
1	Основная часть	4	69.40*19.40	1346,4	v	24,4	32852	
2	Основная часть	3	9.12*17.20	156,9	v	18,2	2856	
3	Основная часть	1	7.05*62.30	439,2		2,85	1252	
4	арка	-	9.12*17.20	156,9		6	941	
5	площадка		2.22*1.30	2,9	v	0	0	
частей: 5	**Всего:**						**37901**	

Площадь застройки: **1506,2** м^2

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер 1

Наименование части цех сборных лент

Группа капитальности 1 Этажность 4 Сборник 18 Таблица 36е

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес КЭ делен.на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	железобетонные блоки	Трещины в цоколе,местами нарушение штукатуренного слоя цоколя и стен.следы увлажнения стен.	4		4.0	35	1,4
2	Наружние и внутренние капитальные стены	кирпичные	выветривание швов,увлажнение поверхности стен, частичное отпадание штукатурки.	26		26.0	35	9,1
	Перегородки	кирпичные, гипсолитовые, легкобетонные блоки	трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий , сколы фактурного слоя.					
3	Перекрытия чердачные	железобетонные	Следы протечек,трещины в швах между плитами,незначительные смещения плит относительно друг друга,отслоение выравнивающего слоя	11		11.0	35	3,85
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные						
	Перекрытия подвальные	железобетонные						
4	Крыша конструкция			8		8.0	50	4
	Кровля	мягкая рулонная	повреждение верхнего слоя,трещины,протечки					
5	Полы	керамическая плитка, бетонные	трещины, отколы,выбоины,частичнное отсутствие керамических плиток	11		11.0	45	4,95
6	Проёмы оконные	заводского изготовления	Коробки местами повреждены , переплёты расшатаны и рассохлись.Частичная утрата окрасочного слоя.	9		9.0	50	4,5
	Проёмы дверные	металлические, заводского изготовления	Перекосы и осадка дверных полотен, повреждения и отсутсвия наличников, дверные полотна отсутсвуют на 80% здания					
7	Наружняя отделка	расшивка швов, окраска без штукатурки	Выветривание швов.	6		6.0	55	3,3
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	побелка, штукатурка, кафельная плитка, окраска	Трещины оштукатуренного слоя . Потемнение и загрязнения окрасочного слоя.Трещины и частичное отсутствие плитки.					
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ	Коррозия элементов системы, следы прежних ремонтов.	23		24.8	65	16,15
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный	капельные течи в местах врезки клапанов и запорной арматуры, повреждения трубопроводов.					
	Канализация	централизованная	Сан придоры сныты или повреждены					
	Горячее водоснабжение	централизованное			+1,84			
	Вентиляция	приточная						
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты	грузовой						
	Электроплиты							

	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	Неисправность электрических приборов,потеря эластичности электропроводки.					
9	Прочие работы	прочие работы	трещины,сколы,повреждения	2		2.0	35	0,7
				100		101,84		47.95

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7) **47.00**

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

0,7

№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности _____ Этажность _____ Сборник _____ Таблица _____

7.95

7.00

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

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

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности ____ Этажность ____ Сборник ____ Таблица ____

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

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

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

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м² (1 м³) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объём строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройства	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м² (1 м³) с поправкой, руб.	Объём части, м³	Площадь части, м²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	-	Основное	18	36е	18,10	м³	1,02															1,02	18,46	37901		699652.46	47.00	370815.80

Коэффициенты: 1,01 1,24 1,56

Всего	Восстановительная стоимость строения, руб.	**1 366 941,80**
	Действительная стоимость строения, руб.	**724 479,14**

Работу выполнил инженер Евтюкова О. А. 19.05.2017 г.

Проверил бригадир Рукина В. В. 22.06.2017 г.

Начальник Первого территориального управления Куц А. В. 22.06.2017 г.

Заместитель начальника Первого территориального управления Е.И. Быкова

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 11 листов

Заместитель начальника
Первого территориального
управления
Е.И. Быкова

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

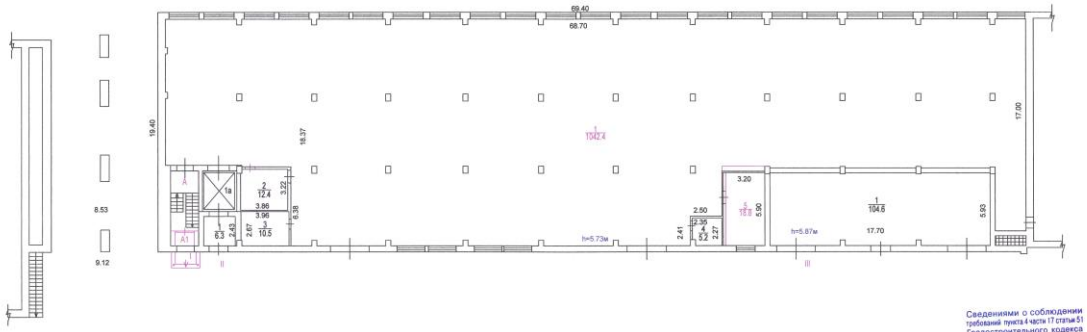
по адресу: Шарикоподшипниковская улица

домовл.(вл.) – дом 11

корпус – строение (сооружение) 6

квартал № 1984 ЮВАО г.Москвы

1 ЭТАЖ



Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

№14 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

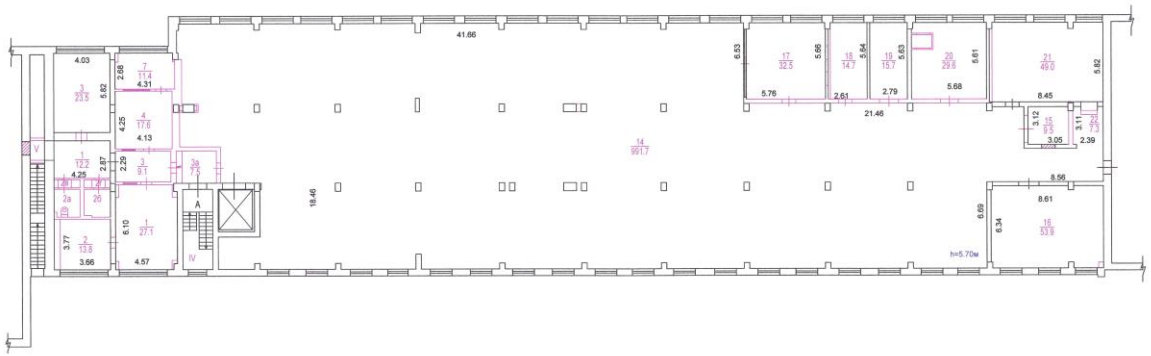
по адресу: Шарикоподшипниковская улица

домовл.(вл.) - дом 11

корпус - строение (сооружение) 6

квартал № 1984 ЮВАО г.Москвы

2 ЭТАЖ



Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

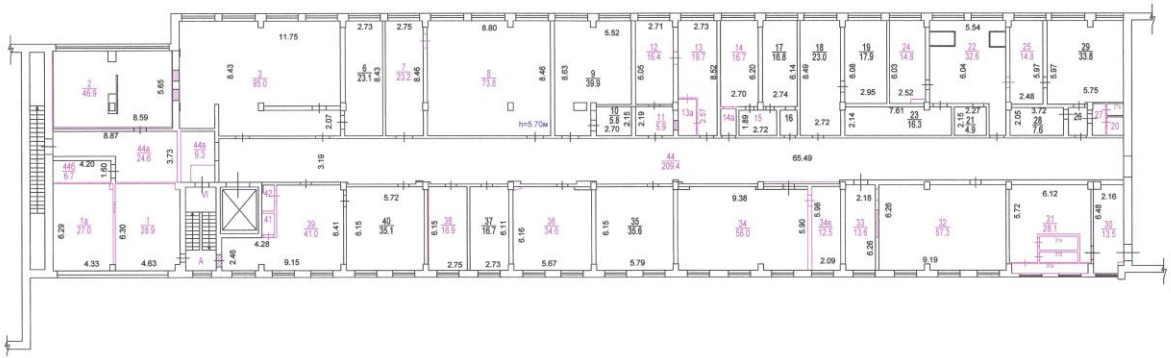
по адресу: Шарикоподшипниковская улица

домовл.(вл.) – дом 11

корпус – строение (сооружение) 6

квартал № 1984 Ю-ВАО г.Москвы

3 ЭТАЖ



Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

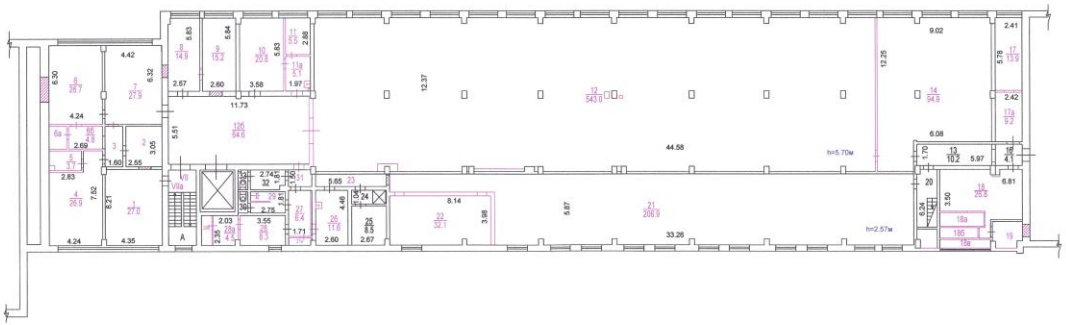
по адресу: Шарикоподшипниковская улица
(наименование ул., проезда, бульв. и т.п.)

домовл.(ал.) - дом 11
(группа нумерации)

корпус - строение (сооружение) 6
(группа нумерации)

квартал № 1984 Ю-ВАО г.Москвы

4 ЭТАЖ



Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

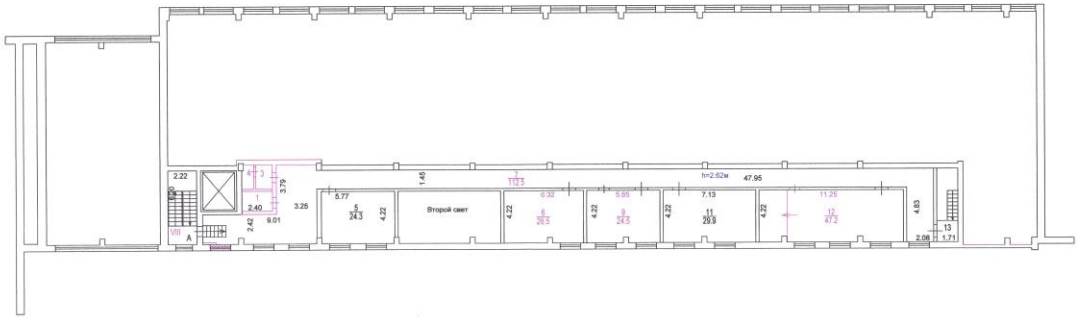
по адресу: Шарикоподшипниковская улица

домовл.(вл.) - дом 11

корпус - строение (сооружение) 6

квартал № 1984 Юго-ВосточногоАО г.Москвы

АНТРЕСОЛЬ 4 ЭТАЖА



Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 19 " 05 2017 г.

План снял Евпокова О.А.

Проверил Рукина В.В.

" 20 " 06 2017 г.

Масштаб 1:200

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 5 листов

№14 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Первое территориальное управление

Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1

Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60

к заказу 74 50 300882 от 10.05.2017 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№14 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Шарикоподшипниковская улица, дом 11, строение 6

ф.25

Помещение № I Тип: Нежилое

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,2,5)

Сведения об обременении: ипотека

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ по переустройству объекта нежилого назначения от 09.02.2006 г. № 2/3

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	цех	1042.4	1042.4					573	произв. 19.05.2017 г.
	1а	лифт	8.8		8.8				573	произв. 19.05.2017 г.
	2	помещение подсобное	12.4		12.4				231	произв. 19.05.2017 г.
	3	пункт тепловой	10.5		10.5				587	произв. 19.05.2017 г.
	4	прочее	5.2		5.2				587	произв. 19.05.2017 г.
	5	помещение производственное	18.8	18.8					254	произв. 19.05.2017 г.
Итого по помещению			1098.1	1061.2	36.9					
Нежилые помещения всего			1098.1	1061.2	36.9					
в т.ч. Производственные			1098.1	1061.2	36.9					

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	6.3		6.3				587	произв. 04.07.2013 г.
Итого по помещению			6.3		6.3					
Нежилые помещения всего			6.3		6.3					
в т.ч. Производственные			6.3		6.3					

02 50 17 0008937

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Шарикоподшипниковская улица, дом 11, строение 6

Помещение № **III** Тип: Нежилое ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	трансформаторная	104.6		104.6				587	произв. 04.07.2013 г.
Итого по помещению			104.6		104.6					
Нежилые помещения всего			104.6		104.6					
в т.ч. Производственные			104.6		104.6					

Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.А,А1)

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	А	лестница	10.6		10.6				587	произв. 19.05.2017 г.
	А1	коридор	1.7		1.7					произв. 19.05.2017 г.
Итого по помещению			12.3		12.3					
Нежилые помещения всего			12.3		12.3					
в т.ч. Производственные			12.3		12.3					

Помещение № **IV** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,3,3а,4,7,14-22)

Сведения об обременении: ипотека

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ по переустройству объекта нежилого назначения от 09.02.2006 г. № 2/3

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	кабинет	27.1	27.1					570	произв. 19.05.2017 г.
	3	коридор	9.1		9.1					произв. 19.05.2017 г.
	3а	коридор	7.5		7.5					произв. 19.05.2017 г.
	4	кабинет	17.6	17.6						произв. 19.05.2017 г.
	7	кабинет	11.4	11.4						произв. 19.05.2017 г.
	14	цех	991.7	991.7						произв. 19.05.2017 г.
	15	мастерская	9.5	9.5						произв. 19.05.2017 г.
	16	мастерская	53.9	53.9						произв. 19.05.2017 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Шарикоподшипниковская улица, дом 11, строение 6

	17	мастерская	32,5	32,5						произв. 19.05.2017 г.
	18	помещение производственное	14,7	14,7						произв. 19.05.2017 г.
	19	помещение производственное	15,7	15,7						произв. 19.05.2017 г.
	20	мастерская	29,6	29,6						произв. 19.05.2017 г.
	21	мастерская	49,0	49,0						произв. 19.05.2017 г.
	22	прочее	7,3		7,3					произв. 19.05.2017 г.
	А	лестница	13,8		13,8					произв. 19.05.2017 г.
Итого по помещению			1290,4	1252,7	37,7					
Нежилые помещения всего			1290,4	1252,7	37,7					
в т.ч. Производственные			1290,4	1252,7	37,7					

Помещение № **V** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,2,2а,2б,2в,2г,3)

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	коридор	12,2		12,2				570	произв. 19.05.2017 г.
	2	склад	13,8	13,8						произв. 19.05.2017 г.
	2а	уборная	3,9		3,9					произв. 19.05.2017 г.
	2б	уборная	4,0		4,0					произв. 19.05.2017 г.
	2в	тамбур	0,4		0,4					произв. 19.05.2017 г.
	2г	тамбур	0,4		0,4					произв. 19.05.2017 г.
	3	канцелярия	23,5	23,5						произв. 19.05.2017 г.
Итого по помещению			58,2	37,3	20,9					
Нежилые помещения всего			58,2	37,3	20,9					
в т.ч. Производственные			58,2	37,3	20,9					

Помещение № **VI** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,1а,2,3,7,8,11-13,13а,14,14а,15,20,22,24,25,27,27а,30,31,31а,31б,31в,32-34,34в,36,38,39,41,42,44,44а,44б,44в,А)

Сведения об обременении: ипотека

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ по переустройству объекта нежилого назначения от 09.02.2006 г. № 2/3

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

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Шарикоподшипниковская улица, дом 11, строение 6

3	1	кабинет	28,9	28,9					570	произв. 19.05.2017 г.
	1а	кабинет	27,0	27,0						произв. 19.05.2017 г.
	2	кабинет	46,9	46,9						произв. 19.05.2017 г.
	3	кабинет	95,0	95,0						произв. 19.05.2017 г.
	6	кабинет	23,1	23,1						произв. 19.05.2017 г.
	7	кабинет	23,2	23,2						произв. 19.05.2017 г.
	8	мастерская	73,8	73,8						произв. 19.05.2017 г.
	9	кабинет	39,9	39,9						произв. 19.05.2017 г.
	10	помещение подсобное	5,8		5,8					произв. 19.05.2017 г.
	11	коридор	5,9		5,9					произв. 19.05.2017 г.
	12	помещение подсобное	16,4		16,4					произв. 19.05.2017
	13	кабинет	19,7	19,7						произв. 19.05.2017 г.
	13а	помещение подсобное	3,0		3,0					произв. 19.05.2017 г.
	14	кабинет	16,7	16,7						произв. 19.05.2017 г.
	14а	коридор	2,3		2,3					произв. 19.05.2017 г.
	15	помещение подсобное	5,1		5,1					произв. 19.05.2017 г.
	16	коридор	2,4		2,4					произв. 19.05.2017 г.
	17	кабинет	16,8	16,8						произв. 19.05.2017 г.
	18	кабинет	23,0	23,0						произв. 19.05.2017 г.
	19	кабинет	17,9	17,9						произв. 19.05.2017 г.
	20	душевая	1,7		1,7					произв. 19.05.2017 г.
	21	коридор	4,9		4,9					произв. 19.05.2017 г.
	22	кабинет	32,6	32,6						произв. 19.05.2017 г.
	23	помещение подсобное	16,3		16,3					произв. 19.05.2017 г.
	24	кабинет	14,8	14,8						произв. 19.05.2017 г.
	25	кабинет	14,8	14,8						произв. 19.05.2017 г.
	26	коридор	2,8		2,8					произв. 19.05.2017 г.
	27	коридор	2,2		2,2					произв. 19.05.2017 г.
	27а	уборная	1,1		1,1					произв. 19.05.2017 г.
	28	помещение подсобное	7,6		7,6					произв. 19.05.2017 г.
	29	кабинет	33,8	33,8						произв. 19.05.2017 г.
	30	служебное	13,5	13,5						произв. 19.05.2017 г.
	31	венткамера	28,1		28,1					произв. 19.05.2017 г.
	31а	венткамера	3,0		3,0					произв. 19.05.2017 г.
	31б	венткамера	2,3		2,3					произв. 19.05.2017 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Шарикоподшипниковская улица, дом 11, строение 6

тр. 4 стр. 5

	31в	венткамера	4,3		4,3					произв. 19.05.2017 г.
	32	кабинет	57,3	57,3						произв. 19.05.2017 г.
	33	кабинет	13,6	13,6						произв. 19.05.2017 г.
	34	кабинет	56,0	56,0						произв. 19.05.2017 г.
	34в	кабинет	12,5	12,5						произв. 19.05.2017 г.
	35	кабинет	35,6	35,6						произв. 19.05.2017 г.
	36	кабинет	34,6	34,6						произв. 19.05.2017 г.
	37	кабинет	16,7	16,7						произв. 19.05.2017 г.
	38	кабинет	16,9	16,9						произв. 19.05.2017 г.
	39	кабинет	41,0	41,0						произв. 19.05.2017 г.
	40	кабинет	35,1	35,1						произв. 19.05.2017 г.
	41	помещение подсобное	1,6		1,6					произв. 19.05.2017 г.
	42	помещение подсобное	1,8		1,8					произв. 19.05.2017 г.
	44	коридор	209,4		209,4					произв. 19.05.2017 г.
	44а	коридор	24,6		24,6					произв. 19.05.2017 г.
	44б	помещение подсобное	6,7		6,7					произв. 19.05.2017 г.
	44в	помещение подсобное	9,3		9,3					произв. 19.05.2017 г.
	А	лестница	13,6		13,6					произв. 19.05.2017 г.
Итого по помещению			1262,9	880,7	382,2					
Нежилые помещения всего			1262,9	880,7	382,2					
в т.ч. Производственные			1262,9	880,7	382,2					

Помещение № **VII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает
(ком.2-6,6а,6б,7-11,11а,12,12б,14,17,17а,18,18а,18б,18в,19,21-23,26,27,27а,28,28а,28б,29,31)
Сведения об обременении: ипотека
Решение префектуры АО о согласовании проведения работ по переустройству объекта нежилого назначения от 09.02.2006 г. № 2/3

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	2	коридор	7,8		7,8				570	произв. 19.05.2017 г.
	3	коридор	5,0		5,0				570	произв. 19.05.2017 г.
	4	кабинет	26,9	26,9					570	произв. 19.05.2017 г.
	5	умывальная	3,7		3,7				570	произв. 19.05.2017 г.
	6	кабинет	26,7	26,7					570	произв. 19.05.2017 г.
	6а	помещение подсобное	2,5		2,5				570	произв. 19.05.2017 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Шарикоподшипниковская улица, дом 11, строение 6

	6б	помещение подсобное	4,8		4,8				570	произв. 19.05.2017 г.
	7	кабинет	27,9	27,9					570	произв. 19.05.2017 г.
	8	бухгалтерия	14,9	14,9					570	произв. 19.05.2017 г.
	9	кабинет	15,2	15,2					570	произв. 19.05.2017 г.
	10	служебное	20,8	20,8					570	произв. 19.05.2017 г.
	11	служебное	5,5	5,5					570	произв. 19.05.2017 г.
	11а	служебное	5,1	5,1					570	произв. 19.05.2017 г.
	12	цех	543,0	543,0					570	произв. 19.05.2017 г.
	12б	коридор	64,6		64,6				570	произв. 19.05.2017 г.
	13	коридор	10,2		10,2				570	произв. 19.05.2017 г.
	14	мастерская	94,9	94,9					570	произв. 19.05.2017 г.
	16	коридор	4,1		4,1				570	произв. 19.05.2017 г.
	17	кладовая	13,9		13,9				570	произв. 19.05.2017 г.
	17а	коридор	9,2		9,2				570	произв. 19.05.2017 г.
	18	венткамера	26,8		26,8				570	произв. 19.05.2017 г.
	18а	венткамера	3,7		3,7				570	произв. 19.05.2017 г.
	18б	венткамера	2,6		2,6				570	произв. 19.05.2017 г.
	18в	венткамера	3,1		3,1				570	произв. 19.05.2017 г.
	19	служебное	4,6	4,6					570	произв. 19.05.2017 г.
	20	лестница	9,9		9,9				570	произв. 19.05.2017 г.
	21	раздевалка	206,9		206,9				257	произв. 19.05.2017 г.
	22	мастерская	32,1	32,1					257	произв. 19.05.2017 г.
	23	коридор	8,5		8,5				257	произв. 19.05.2017 г.
	24	душевая	2,8		2,8				257	произв. 19.05.2017 г.
	25	парилка	8,5		8,5				257	произв. 19.05.2017 г.
	26	комната для отдыха	11,6		11,6				257	произв. 19.05.2017 г.
	27	коридор	6,4		6,4				257	произв. 19.05.2017 г.
	27а	шкаф	1,1		1,1				257	произв. 19.05.2017 г.
	28	помещение подсобное	8,3		8,3				257	произв. 19.05.2017 г.
	28а	помещение подсобное	4,5		4,5				257	произв. 19.05.2017 г.
	28б	помещение подсобное	2,5		2,5				257	произв. 19.05.2017 г.
	29	душевая	4,7		4,7				257	произв. 19.05.2017 г.
	30	уборная	1,7		1,7				257	произв. 19.05.2017 г.
	31	коридор	2,7		2,7				257	произв. 19.05.2017 г.
	32	умывальная	4,7		4,7				257	произв. 19.05.2017 г.

	33	уборная	1.5		1.5				257	произв. 19.05.2017 г.
Итого по помещению			1265.9	817.6	448.3					
Нежилые помещения всего			1265.9	817.6	448.3					
в т.ч. Производственные			1265.9	817.6	448.3					

Помещение № **VIIa** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1)

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	венткамера	27.0		27.0				570	произв. 19.05.2017 г.
Итого по помещению			27.0		27.0					
Нежилые помещения всего			27.0		27.0					
в т.ч. Производственные			27.0		27.0					

Тип: Нежилое ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	А	лестница	13.4		13.4				570	произв. 19.05.2017 г.
Итого по помещению			13.4		13.4					
Нежилые помещения всего			13.4		13.4					
в т.ч. Производственные			13.4		13.4					

Помещение № **VIII** Тип: Нежилое ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГБУ МосгорБТИ не располагает (ком.1,3,4,6,7,9,12)

Сведения об обременении: ипотека

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ по переустройству объекта нежилого назначения от 09.02.2006 г. № 2/3

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 4	1	служебное	3.9	3.9					262	произв. 19.05.2017 г.
	3	коридор	2.3		2.3					произв. 19.05.2017 г.
	4	уборная	1.7		1.7					произв. 19.05.2017 г.
	5	кабинет	24.3	24.3						произв. 19.05.2017 г.
	6	кабинет	26.5	26.5						произв. 19.05.2017 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Шарикоподшипниковская улица, дом 11, строение 6

	7	коридор	112.5		112.5					произв. 19.05.2017 г.
	9	кабинет	24.5	24.5						произв. 19.05.2017 г.
	11	кабинет	29.9	29.9						произв. 19.05.2017 г.
	12	кабинет	47.2	47.2						произв. 19.05.2017 г.
	13	коридор	2.4		2.4					произв. 19.05.2017 г.
	А	клетка лестничная	13.8		13.8					произв. 19.05.2017 г.
Итого по помещению			289.0	156.3	132.7					
Нежилые помещения всего			289.0	156.3	132.7					
в т.ч. Производственные			289.0	156.3	132.7					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	5428.1	4205.8	1222.3				
Нежилые помещения всего	5428.1	4205.8	1222.3				
в т.ч. Производственные	5428.1	4205.8	1222.3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 27.11.2006 г. № 4012189

Экспликация на 8 страницах 20.06.2017 г.

Исполнитель _____ Евтюкова О. А.

Руководитель группы по
инвентаризации строений
и сооружений 2-го инженерного
отдела Первого ТУ
В.В. Рукина

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 8 листов

№14 Первое территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.01.2018 № 77/100/072/2018-243			
Кадастровый номер:		**77:04:0001018:1155**	

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2703468

Адрес:	115088 Москва, р-н Южнопортовый, ул Шарикоподшипниковская, д 11, строен 6
Площадь, м²:	5382.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1965
Год завершения строительства:	1965
Кадастровая стоимость, руб.:	249197210.45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0001018:7272, 77:04:0001018:7273, 77:04:0001018:7274, 77:04:0001018:7275, 77:04:0001018:7276, 77:04:0001018:7277, 77:04:0001018:7278, 77:04:0001018:7279, 77:04:0001018:7280, 77:04:0001018:7281, 77:04:0001018:7282, 77:04:0001018:7283
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Подгорный Павел

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Попова В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.01.2018 № 77/100/072/2018-243			
Кадастровый номер:		**77:04:0001018:1155**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "ВинЛет Р", ИНН: 7723756585
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-04/082/2010-442 от 09.08.2010
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Ипотека
	4.1.1. дата государственной регистрации:		26.01.2018
	4.1.1. номер государственной регистрации:		77:04:0001018:1155-77/004/2018-5
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - 29.12.2017г.
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Компания с Ограниченной Ответственностью СИЛМАРИЛЛА ХОЛДИНГС ЛТД.
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.09.2010 № 29/10/ЗЮ-01 с дополнительным соглашением от 25.09.2010 № 1 к, зарегистрированный в ЕГРП за № 77-77-12/029/2010-437 Кредитный договор от 24.09.2010 № 010/10/КЮД-01; Дополнительное соглашение № 2 к Договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.09.2010г. №029/10/ЗЮ-01 от 25.04.2011, дата регистрации 20.10.2011, №77-77-18/080/2011-788; Договор цессии № 7 (уступки прав требования) от 31.08.2016; Договор цессии от 28.09.2017 №27/9-1; Определение суда от 01.12.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы; Определение суда от 11.12.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Попова В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

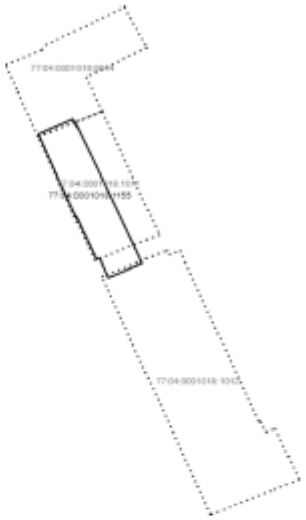
М.П.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.01.2018 № 77/100/072/2018-243			
Кадастровый номер:		**77:04:0001018:1155**	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ		Ловина В. А.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 28 АПР 2012

Документы-основания: • Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 05.12.2011 №3170-04 ДЗР

• Договор купли-продажи земельного участка от 23.12.2011 №М-04-С01120

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ВинНет Р", ИНН: 7723756585, ОГРН: 1107746330251, дата гос.регистрации: 27.04.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Шарикоподшипниковская, д.11, строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (1.2.9), общая площадь 2313 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Шарикоподшипниковская, вл.11, строен.6

Кадастровый (или условный) номер: 77:04:0001018:1011

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 АПР 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-14/009/2012-912

Регистратор Гладышева А. М. (подпись)

М.П.

77-АО 075615

РФ

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

18.03.2013 № 77/501/13-106305

1	Кадастровый номер 77:04:0001018:1011				**2**	Лист № 1	**3**	Всего листов: 4	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 77:04:0001018:7				**6**	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.02.2011			
5	——								
7	Местоположение: г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, вл. 11, стр. 6								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	——	весь	——	——	——	——	——	——	
9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (1.2.9)								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ——								
11	Площадь: 2313+/-17 кв. м	**12**	Кадастровая стоимость (руб.): 36434121.57	**13**	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 15751.89	**14**	Система координат: СК кадастрового округа		
15	Сведения о правах:								
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки				
	Закрытое акционерное общество "ВинНет Р"		Собственность		——				
16	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 77:04:0001018:7 равнозначен кадастровому номеру 77:04:01018:007								
17	——								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	**18.1**	Номера образованных участков: 77:04:0001018:1009, 77:04:0001018:1010, 77:04:0001018:1011, 77:04:0001018:1012, 77:04:0001018:1013, 77:04:0001018:1014						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ——						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77:04:0001018:7						

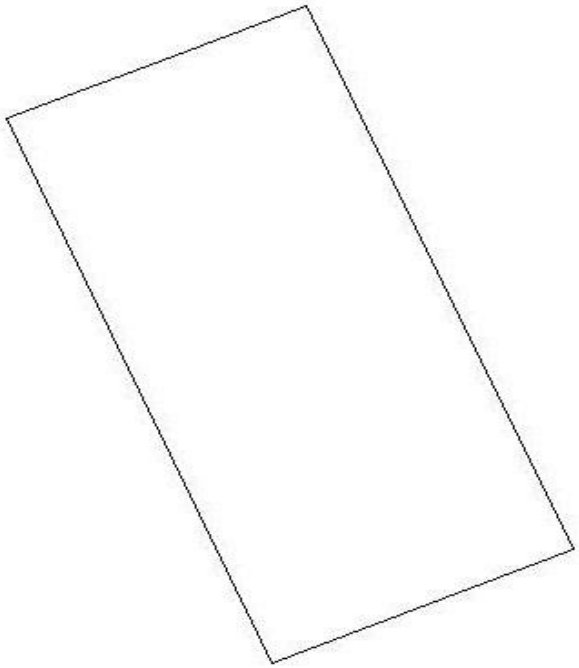
Ведущий инженер (наименование должности) М.П. (подпись) Д. В. Петрушин (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

18.03.2013 № 77/501/13-106305

1	Кадастровый номер 77:04:0001018:1011	**2**	Лист № 2	**3**	Всего листов: 4

4 **План (чертеж, схема) земельного участка**



5 Масштаб 1:700 Условные знаки: ——

Ведущий инженер — (наименование должности) М.П. (подпись) Д. В. Петрушин — (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.3**

18.03.2013 № 77/501/13-106305

1	Кадастровый номер 77:04:0001018:1011				2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**							
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
	1	1	1349	Часть земельного участка занята объектом недвижимости, здание, условный номер 77-77-04/001/2006-854	—			
	2	—	весь	Прочие ограничения (обременения)	город Москва			
	3	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ФЕМИДА"			
	4	—	весь	Аренда	Закрытое акционерное общество "ВинНет Р"			
	5	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "ДатаСпейс Партнерс"			

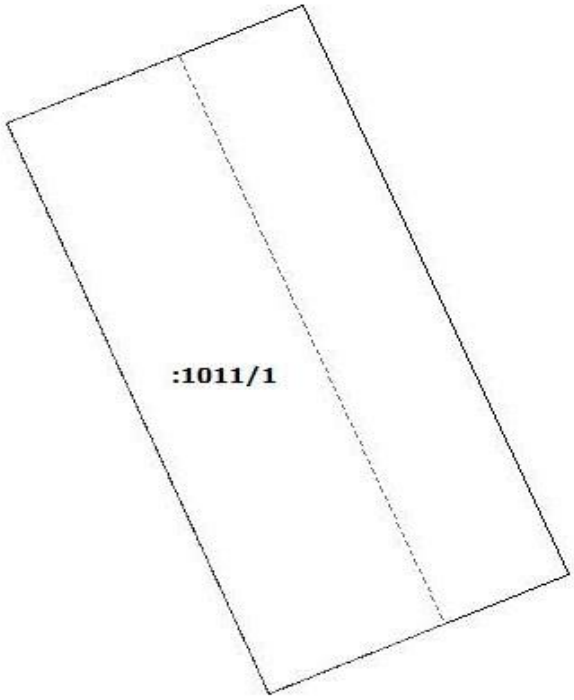
Ведущий инженер (наименование должности) М.П. (подпись) Д. В. Петрушин (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.4**

18.03.2013 № 77/501/13-106305

1	Кадастровый номер 77:04:0001018:1011	**2**	Лист № 4	**3**	Всего листов: 4

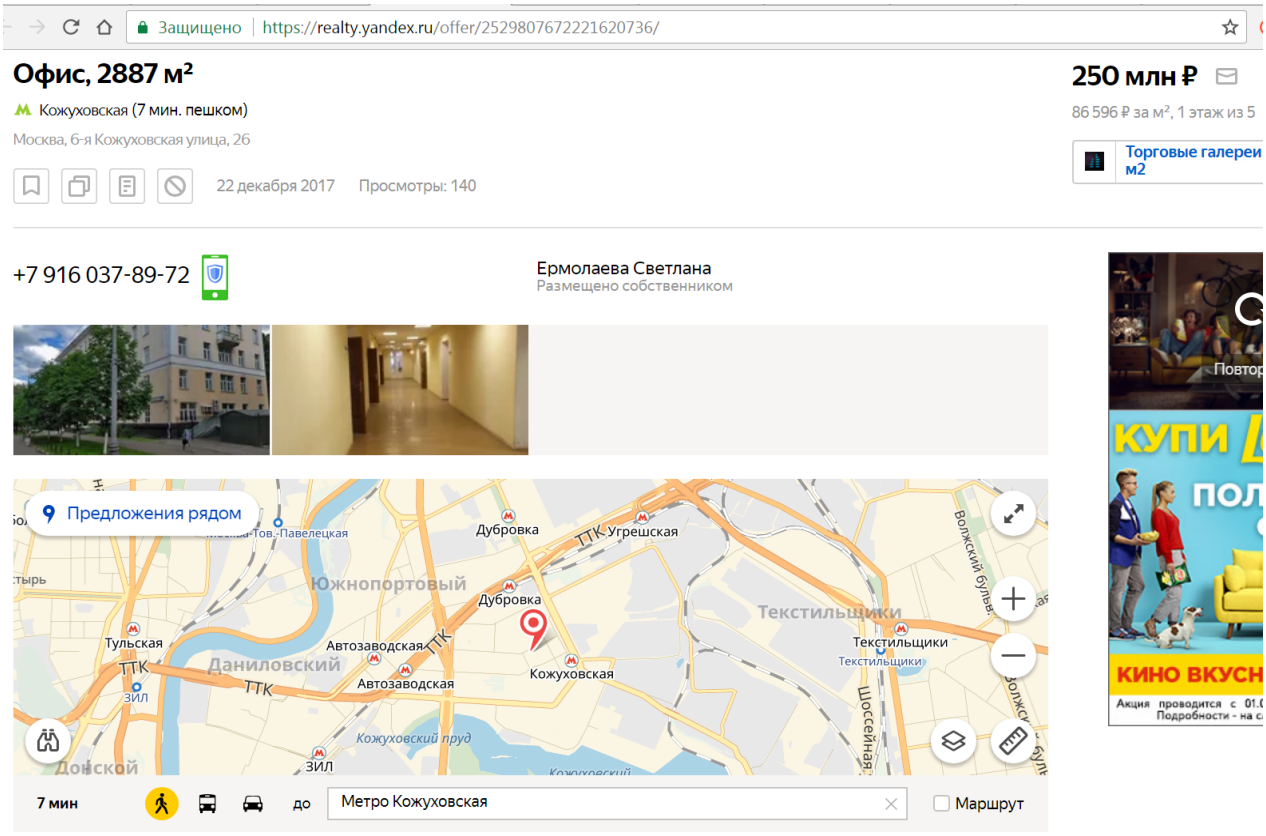
4 **План (чертеж, схема) части земельного участка** **Учетный номер части:** 77:04:0001018:1011/1



5 Масштаб 1:700

Ведущий инженер — (наименование должности) М.П. (подпись) Д. В. Петрушин — (инициалы, фамилия)

Информация по Объектам-аналогам (Продажа)



Описание от продавца

Собственник предлагает на продажу под офис, клинику, учебный центр, ко-ливинг, ко-воркинг - офисные помещения в 5-и этажном административном здании. Здание расположено по адресу: Москва, Юго-Восточный округ, ул. 6-я Кожуховская, д. 26. Ближайшая станция метро Кожуховская в 5 минутах пешком и станция Дубровка (МЦК). Площадь, предлагаемая от 28 кв.м. до 2887,5 кв.м. (1,2,3,4 этажи и подвал) Планировка коридорно-кабинетная. В здании есть эксплуатируемый подвал. Прилегающий земельный участок площадью 0,16 Га в аренде до 2029 года. Текущее состояние здания: помещения требуют проведение косметического ремонта. Возможна аренда с правом выкупа.

Защищено | https://www.cian.ru/sale/commercial/168420349/

Здание (А), 6 225 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-й Лесной пер., 13 На карте

Белорусская, 5 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ
Ипотека от
от 5 351 444 ₽/мес
*Предварительный расчёт
Оставить заявку

Площадь	Этажность	Класс
6 225 м²	9 этажей	А

Лот 10465
БЦ класса А "Вика-центр". Удобный доступ к Садовому и Третьему Транспортному Кольцу.Презентабельная входная группа, вестибюли и лифтовые холлы отделаны натуральным камнем. Высококачественная отделка и техническое обеспечение офисных площадей. Площадь земли 0,14 га с 2007 года на 25 лет. Охраняемая наземная парковка на 25 машиномест. Полная реконструкция 2007 год.
Смешанная планирока С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Банк. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Лифты: 2шт. ОТИС. Провайдеры: Голден Телеком. Свободные площади: Общая площадь бизнес-центра 6225 м2.
4200 м2 - офисная часть, 2025 - вспомогательные помещения, входная группа.
Стоимость продажи 600 млн/руб.
Все офисы сданы в аренду крупным компаниям, часть краткосрочные договора, часть долгосрочные.

600 000 000 ₽

PRO
ID 6775456

+7 495 776-75-79
+7 919 104-06-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

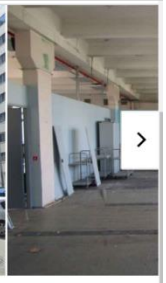
Написать сообщение

Street retail в ТЦ
Продажа аренд
торговых площа
Собственник. TL
Бутырская. От 7
рублей.
Тел.: (495) 646-1

LOFT - офисы в
Продажа оф-в и
Павелецкая наб.
Готовность 100%
подарок.
Тел.: (495) 120-0

Торговые помещ
цена!
Продажа аренд
площадей в отк
Специальные це
199 000 руб./м2
Тел.: (495) 646-1

Защищено | https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/otdel-noe-stroenie-1-ya-liniya-bryanskaya-ul-3-advert693987112.html



Все объявления в Москве > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Здания и особняки > Дорогомилово

Отдельное строение, 1-я линия, Брянская ул, 3, типовой

м. Киевская

385 000 000 ₽

Описание

Нежилое здание 4 100 кв. м. по адресу г. Москва, ул. Брянская, д. 3. Кадастровый номер: 77:07:0007004:1014. Назначение: нежилое. Этажность: 6, в том числе подземных 1 Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано Свидетельство о государственной регистрации права собственности ПАО "Ростелеком" 77 АС № 694888, запись о регистрации № 77-01/30-711/2003-285 от 02.09.2003. Площадь объекта составляет 4100,4 кв. м., стены выполнены из кирпича, установлены стеклопакеты и кондиционеры. Здание передается в собственность совместно с договором аренды на земельный участок под ним, площадью 2 397 кв. м. (кадастровый номер 77:07:0007004:1014)
Фасад здания выходит на Брянскую улицу. В непосредственной близости от объекта расположено торгово-гостиничный комплекс «Киевский», бизнес-центр «Европа-Билдинг», здание банка, ТРК «Европейский», а также Киевский вокзал. Транспортная доступность: метро «Киевская» расположено в 2 минутах ходьбы от объекта, неподалеку выезд на развязку, в том числе на Кутузовский проспект. Свернуть

Об объявлении

- АО: ЗАО
- Тип здания: отдельное строение
- Общая площадь: 4100
- Район города: Дорогомилово
- Улица: Брянская ул
- Дом: 3
- Метро: Киевская м.
- До метро, мин/пеш: 400
- До метро, км: 0.3

+7 (921) 371-87-70
с 09:00 до 18:00

Написать сообщение

Елизавета

Москва, Брянская ул, 3

19 февраля 2

chicco
Платье Chicco
3 410 ₽ Купить!
-30% Костюм спортивный Chicco
1 831 ₽ 2 616 Купить!
-30% Комплект Chicco
2 318 ₽ 3 312 Купить!
О продавце

Защищено | https://irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/otdel-noe-stroenie-1-ya-liniya-sokol-nicheskiy-val-advert693702819.html

Все объявления в Москве > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Здания и особняки > Сокольники

Отдельное строение, 1-я линия, Сокольнический Вал ул, 1/2 1, типовой

10 минут от м. Сокольники

Описание

Предлагается на продажу пятиэтажное здание 4200 кв. м вместе с землей (отдельно стоящее пятиэтажное административное здание делового и коммерческого назначения (бизнес-центр класса В) и одноэтажное здание на собственном огороженном земельном участке 6000 кв. м. (имущественный комплекс), у ТТК, м. Сокольники или Рижская (Восточный округ Москвы (ВАО)). Комплекс расположен в непосредственной близости от парка Сокольники. Участок земли 6000 кв. м. оформлен в собственность, назначение деловое управление. На своем огороженном участке также есть открытая охраняемая парковка на 10 машино-мест, зеленая территория и беседка для отдыха. Удобный вход с улицы. Удобное разделение на комнаты разных размеров с возможностью перепланировки, большое количество окон. Выделенные мокрые точки, с возможностью расширения. В здании хорошая отделка, ж/б перекрытия, имеется вся необходимая инфраструктура, система кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции, телефония и высокоскоростной интернет по выделенной линии, оптико-волоконная связь, 7 линий, система контроля допуска, видеонаблюдение, охранная и пожарная сигнализации, парковка, электричество 600 кВт. Продается напрямую, без посредников. Свернуть

Об объявлении

- АО: ВАО
- Тип здания: отдельное строение
- Общая площадь: 4200
- Район города: Сокольники
- Улица: Сокольнический Вал ул
- Дом: 1/2 1
- Метро: Сокольники м.
- До метро, мин/пеш: 10

400 000 000 ₽

+7 (925) 265-84-85

Написать сообщение

Анастасия

Москва, Сокольнический Вал ул, 1/2 1

28 января 16

chicco

Бейсболка Chicco
1 100 ₽ Купить!

Кардиган Chicco
3 594 ₽ Купить!

-50% Шапка Chicco
391 ₽
781
Купить!

О продавце

Информация по Объектам-аналогам (Аренда)

Защищено | https://www.cian.ru/rent/commercial/172412448/

Здание, 2 786 м²

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. 2-я Машиностроения, 23 На карте

Дубровка, 8 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться

10 фото

Площадь
2 786 м²

Этажность
4 этажа

Номер объекта: 70-47434 Предлагается в аренду 4-этажный особняк класса B/C площадью 2786 кв. м. Месторасположение - м. Дубровка. Состояние отделки - требуется ремонт. Есть огороженная наземная парковка. Финансовые условия: Стоимость аренды - 9 000 руб. за 1 кв. м. в год. Форма договора - договор с собственником.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 255-21-90, +7 925 007-87-27

2 089 500 ₽/мес.

PRO

ID 8771

+7 495 255-21-90

+7 925 007-87-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Аренда офисо
Помещения в
В и В+ от собс
наш счет!
Тел.: (495) 104

Проектная декларация на рекламируемом са

МФК Kleinhou
Офисы, ритей
стиле лофт. Пр
Собственник.

Продажа здан
4411 м2, 7 эта
входа, 3 лифта
мин. от метро.
собственника!
Тел.: (499) 110

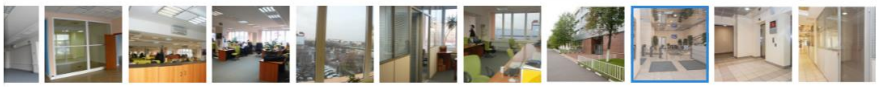
Защищено | https://www.cian.ru/rent/commercial/14421581/

Здание (B+), 7 139 м²

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42к8 На карте

Текстильщики, 6 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться



Площадь	Этажность	Класс
7 139 м²	4 этажа	B+

Бонус агенту! Собственник сдает Бизнес центр Москвич класса B+; общая площадь 7139 м2., расположен в 5 минутах ходьбы от станции метро Текстильщики. Презентабельная входная группа, дизайнерская отделка мест общего пользования. Два лифта. Качественная отделка помещений. Помещения предлагаются в состоянии готовности к въезду; профессиональное управление; системы центрального кондиционирования, вентиляция, противопожарной безопасности. Круглосуточная охрана. Наземная охраняемая парковка. Пропускной режим, видео- наблюдение, в здании имеется столовая для сотрудников. Арендная ставка от 13 500 руб./м2/год., в том числе НДС. Арендная ставка включает в себя: эксплуатационные расходы, охрану, холодное и горячее водоснабжение, отопление, кондиционирование. Дополнительные расходы: электричество (согласно показаний индивидуальных счетчиков).

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 916 170-62-39, +7 495 500-00-10

8 031 375 ₽/мес.

PRO

ID 8942200

+7 916 170-62-39

+7 495 500-00-10

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

МФК Kleinhou
Офисы, ритейл
стиле лофт. Пр
Собственник.

Защищено | https://www.cian.ru/rent/commercial/169071782/

Здание, 2 160 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Короленко, 5А На карте

Сокольники, 15 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться

7 фото

Площадь
2 160 м²

Этажность
3 этажа

ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Сокольники. Сдается в аренду отдельно стоящее 3х этажное здание, с небольшим подвалом, общей площадбю 2300м2 расположенное в шаговой доступности от ст.метро Сокольники или метро Преображенская площадь (15мин.пеш.). Здание обеспечено электричеством, теплом, канализацией и водоснабжением (все централизованное), частично оборудовано кондиционерами. арендная ставка включает в себя НДС и коммунальные услуги. Здание расположено на земельном участке общей площадью 4086 м2. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Лот 29709

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40

2 379 600 ₽/мес.

PRO

Rentavik Real Estate

Агентство недвижимости

2128 объявлений

+7 495 768-47-44

+7 916 831-51-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Детский ТР
ТЦ у метро
площадей о
аналогов в р
год аренды
Тел.: (495) 2

Защищено | https://moskva.bn.ru/rent/commerce/offices/25282293/

16+ BN.ru Недвижимость в Москве выбрать регион

НОВОСТИ И СТАТЬИ ФОРУМ КОНСУЛЬТАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ НАШИ ПАРТНЕРЫ

Москва → Восточный АО → Соколиная гора

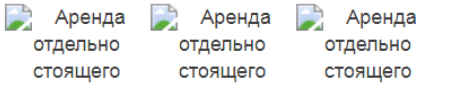
Вернуться к поиску

Аренда отдельно стоящего здания, Будённого пр., 30А, Москва

Цена	**11 650** руб./м/год
Сдает	РЕНТАВИК (http://rentavik.ru)
Телефон	+7 (495) 768-47-44, +7 (916) 831-51-40

Аренда отдельно стоящего здания, Будённого пр., 30А, Москва

Посмотреть большие фотографии (4)



Написать владельцу | Сообщить об ошибке

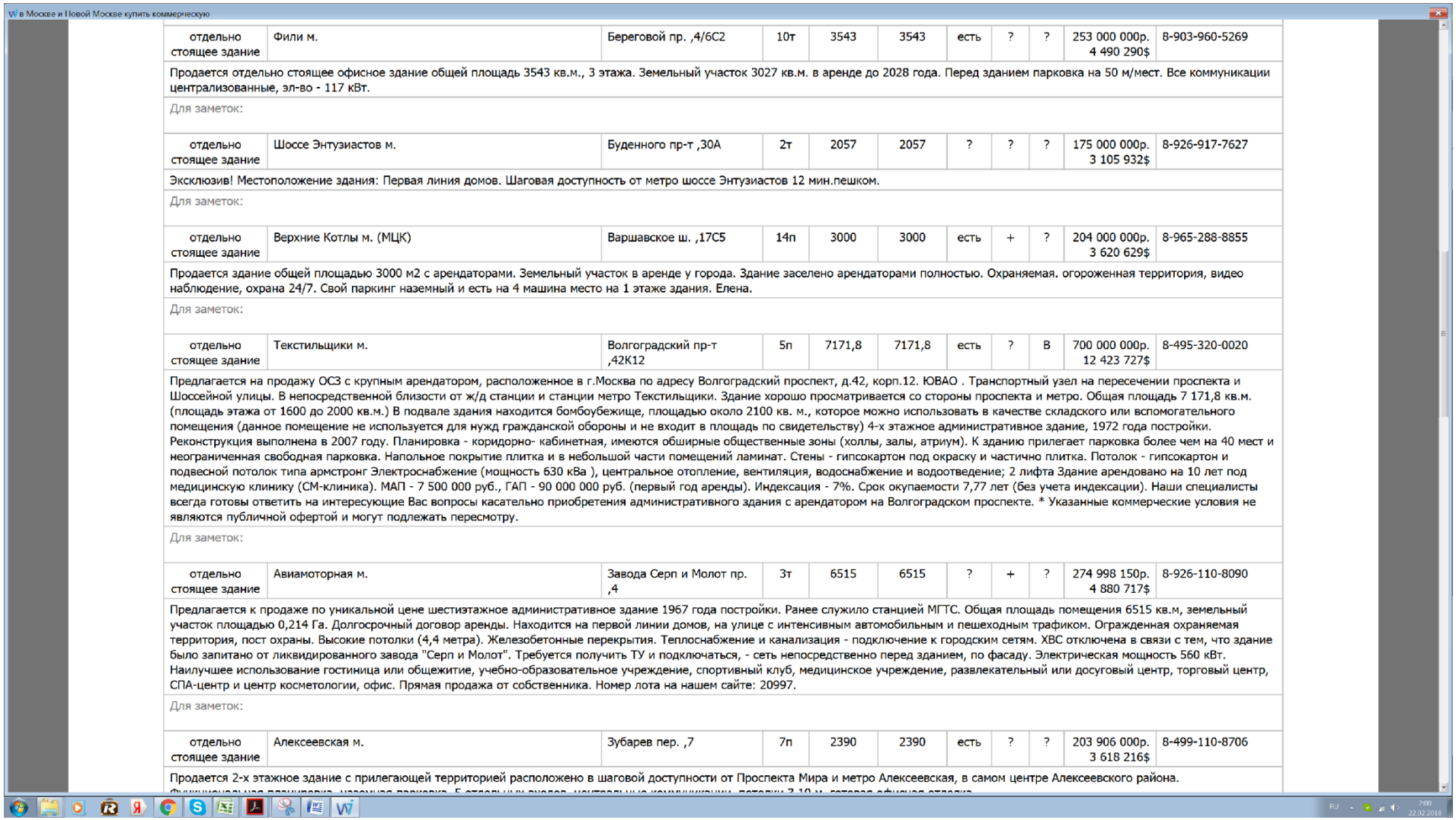
Распечатать

Регион	Москва
Адрес	Будённого пр., 30А Объект на карте
Метро	Шоссе Энтузиастов
Этаж	1 этаж в 5-этажном доме
Общая площадь	2000.00 м2
Дата обновления	23.02.2018
Дата размещения	23.02.2018
Просмотров	282

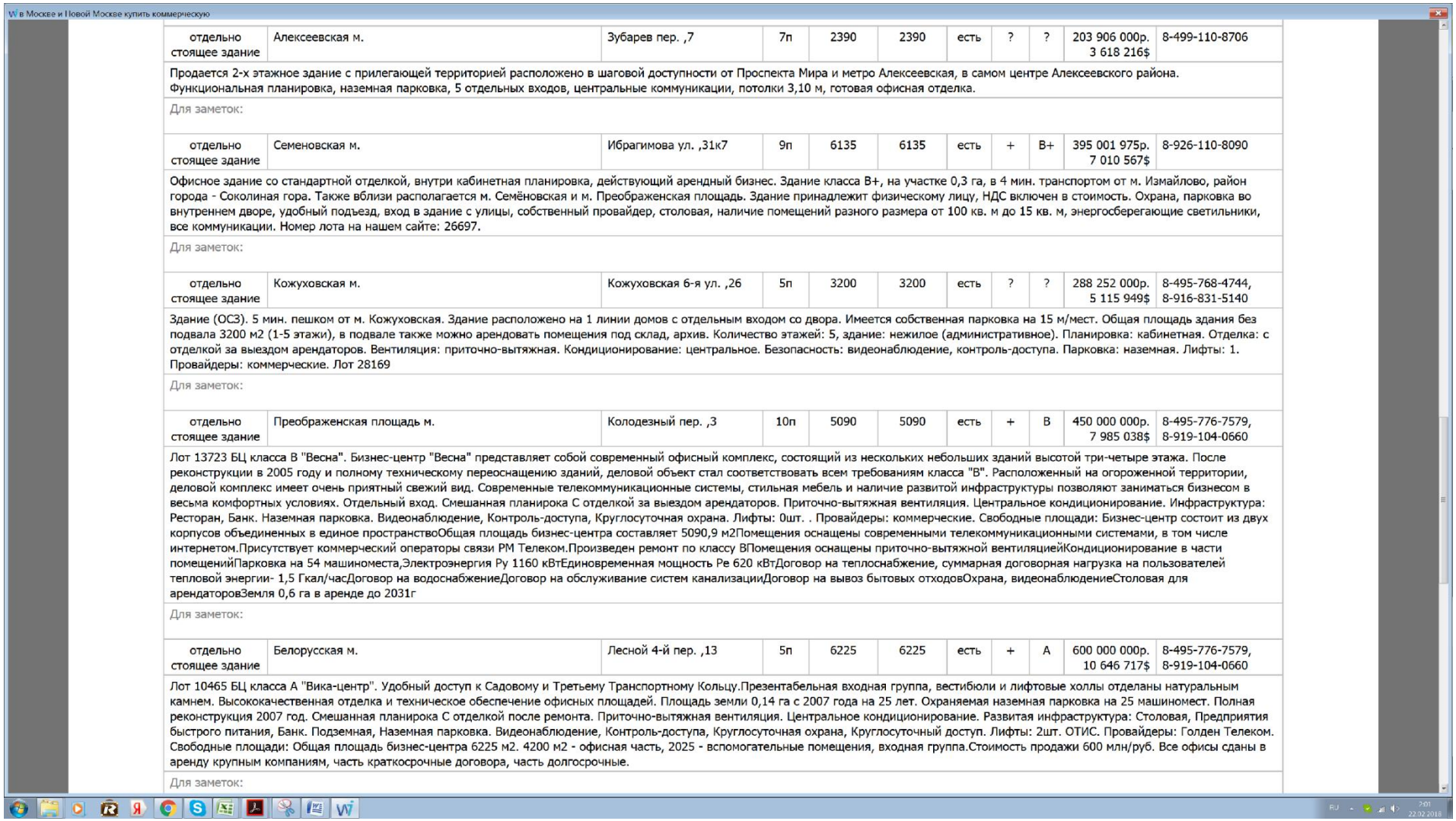
Лот 27516 Бизнес-центр класса В. 17 мин. пешком от м. Шоссе энтузиастов. Предлагается в аренду особняк, расположенный в 10 минутах от станции МЦК Шоссе Энтузиастов, на первой линии проспекта Будённого, напротив строящегося ЖК «Золотая Звезда». Объект может использоваться под любой вид деятельности: торгово-офисный центр, гостиницу, медицинскую клинику (есть готовый проект под медицинский центр) . Особняк расположен на земельном участке, договор аренды земли с городом на 49 лет. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное) . Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе. Вакантные площади: Общая предлагаемая площадь: 2060 м2 Арендная ставка: 11650 руб/м2/год, коммунальные услуги оплачиваются отдельно, по факту потребления.

Аналоги для анализа рынка (продажа)

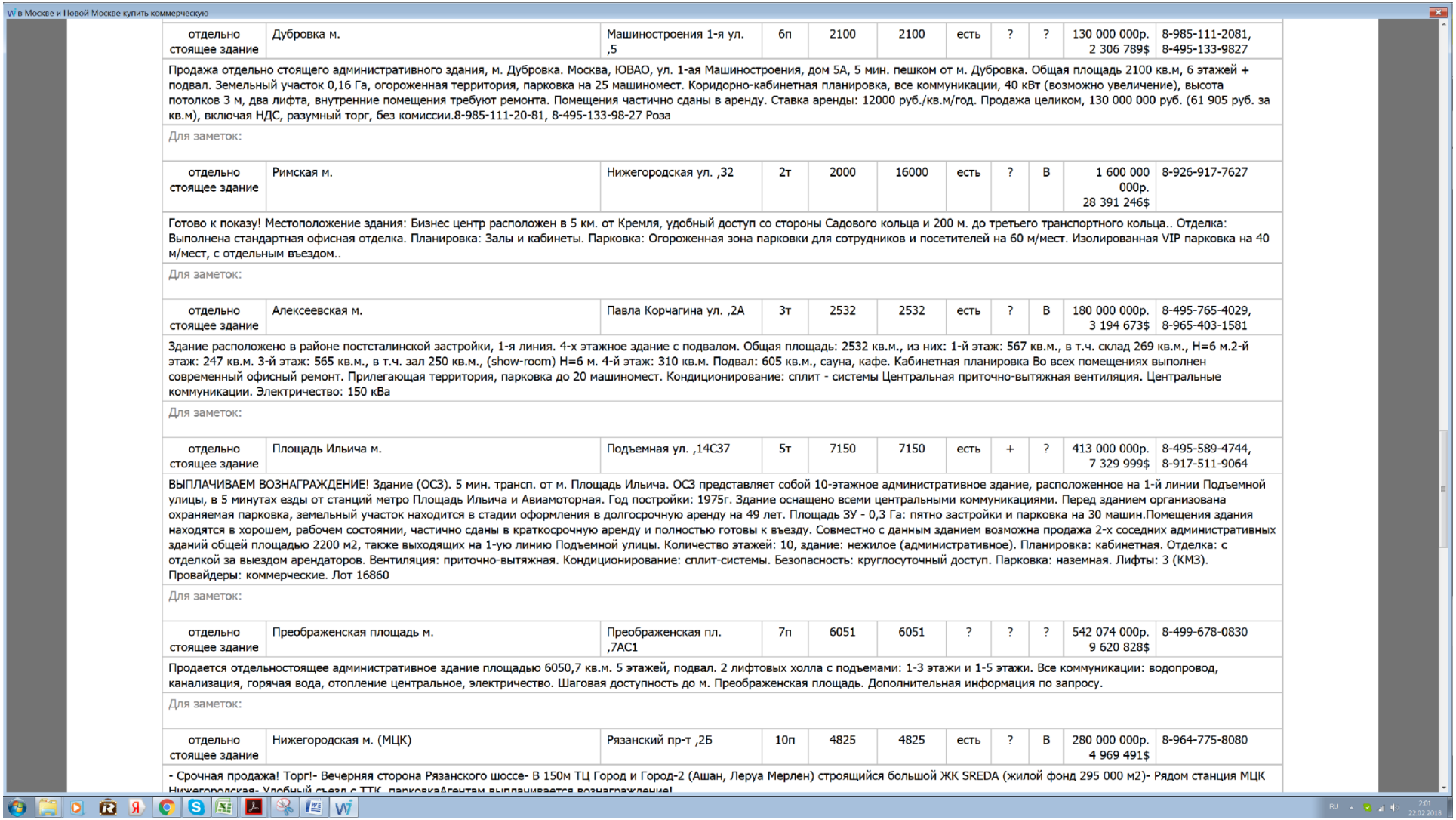
Объект	Метро	Адрес	От М	Min.пл	Max.пл	Парк	Охр	Кл	Цена	Телефоны
отдельно стоящее здание	Коломенская м.	Нагатинская ул. ,16Б	15п	3462	3462	есть	?	?	250 000 000р. 4 437 045$	8-495-248-0428
Предлагается на продажу складской комплекс с офисными помещениями на улице Нагатинская. Нежилое 2-х этажное здание (капитальное строение), теплые складские и офисно-бытовые помещения, расположено в ЮАО г.Москвы, район "Нагатино-Садовники". В зоне 5-минутной транспортной доступности расположены две станции метро: "Коломенская" (1,2 км), "Нагатинская" (1,6 км). Расстояние до ТТК - 5 км. Общая площадь - 3 462 м2 (в том числе офисная часть составляет 386 м2). Высота потолков: 11 - 14 м. Электрическая мощность - 630 кВт (на территории находится своя новая трансформаторная подстанция). Объект подключен к городским инженерным сетям, обеспечен всеми необходимыми коммунальными ресурсами: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, канализация, городская телефонная связь. Огороженная территория, имеется отдельный въезд для автотранспорта (в том числе и большегрузного). Право долгосрочной аренды на земельный участок 0,68 Га (с возможностью выкупа). На территории имеются парковочные места как для грузового, так и для легкового автотранспорта. Цена продажи: 250 000 000 рублей. Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Савеловская м.	Складочная ул. ,1С53	10п	4500	4500	?	+	B+	374 999 999р. 6 655 568$	8-910-440-6918, 8-495-739-5551
Предлогается к продаже от СОБСТВЕННИКА ОСЗ свободного назначения-расположенного в одном из крупнейших торгово-офисных кластеров Москвы в пределах ТТК и в 10 мин пеш от м .Савеловская. Территория огорожена добротным кирпичным забором-охрана и видео наблюдение-к зданию примыкает 50 соток земли-земля в аренде 49 лет(до 2063 г).здание в собственности.Территория большая и позволяет вместить 60 машин внутри и за пределами здания около 30 м/мест.высокие потолки-здание разделено на 2 части с разными планировками-это позволяет его использовать под разное назначение-есть большой зал приемов.кабинет со своим лифтом.На крыше находиться зона отдыха-с барбекю и красивый вид на 4 стороны.Оборудование и отделка класса B+ и А.Часть здания выполнена в представительском стиле-отделка уровня ВИП .полированный камень.паркетные полы. Ремонт свежий . Объект очень привлекателен для инвестиций своим местоположением-удачное расположение и хорошие подъездные пути .Цена без НДС Возможна рассрочка платежа от собственника !!!!!! Для заметок:										
отдельно стоящее здание	ЗИЛ м. (МЦК)	Автозаводская ул. ,16К2С11	12п	8595	8595	?	?	C	563 554 000р. 10 000 000$	8-495-248-0428
Предлагается на продажу имущественный комплекс на улице Автозаводская ЮАО г.Москвы. До станции метро "Автозаводская" - 10 минут пешком. Объект представляет собой земельный участок 12 350 кв.м. (1,2 Га) под производственно-складские цели со строениями непосредственно примыкает к ТЦ Ривьера. На участке расположены: несколько автосервисов 1800 кв.м. и 822 кв.м, склад с офисной частью 3187 кв.м, высота потолков 10 метров, автомойка 1453 кв.м. с заездом со стороны ТТК, склад 1333 кв.м. Рабочее состояние помещений. Договор аренды земли 25 (заключен в 2006) до 2061 года и 49 лет (заключен в 2012) до 2030 года. Все помещения сданы в аренду. Схема сделки обсуждается на переговорах. Для заметок:										
отдельно стоящее здание	ВДНХ м.	Аргуновская ул. ,2к2	3т	2315	2315	?	?	?	189 998 995р. 3 372 137$	8-926-110-8090
Продается ОСЗ 3-х этажное, на первой линии Звездного бульвара, площадью 2315 м2. Помещение подходит под торговый центр, гостиницу, медцентр. Электрическая мощность 42 кВт с возможностью увеличения. Также есть возможность сделать разгрузку. Отсутствие торговых центров радиусе 500 м. В собственности юр. лица. Земельный участок в долгосрочной аренде. Показ по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 19124. Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Бауманская м.	Бакунинская ул. ,72С1	5т	2200	2200	есть	?	B	160 000 000р. 2 839 709$	8-910-083-5141, 8-985-784-9453
СОБСТВЕННИК!!! Прекрасное предложение для редевелоперов! Комплекс зданий бывшей фабрики, общей площадью 2200 кв.м, два строения. Основной корпус 1850 м2, 2-х этажный, подвала нет, возможна надстройка и увеличение площади за счет присоединения чердака. Стены красный клеймленный кирпич, сводчатые потолки, стрельчатые окна, высота потолков 4 м. Текущее использование офисы. Второе строение одноэтажное и подвалом, эксплуатируется как офисно-складское. Комплекс расположен на земельном участке 0.22 Га (ДДА), подключен к городским сетям, мощность эл-ва 250 кВт. Воплотите свою лофт мечту! Стоимость 160 000 000 руб. Для заметок:										



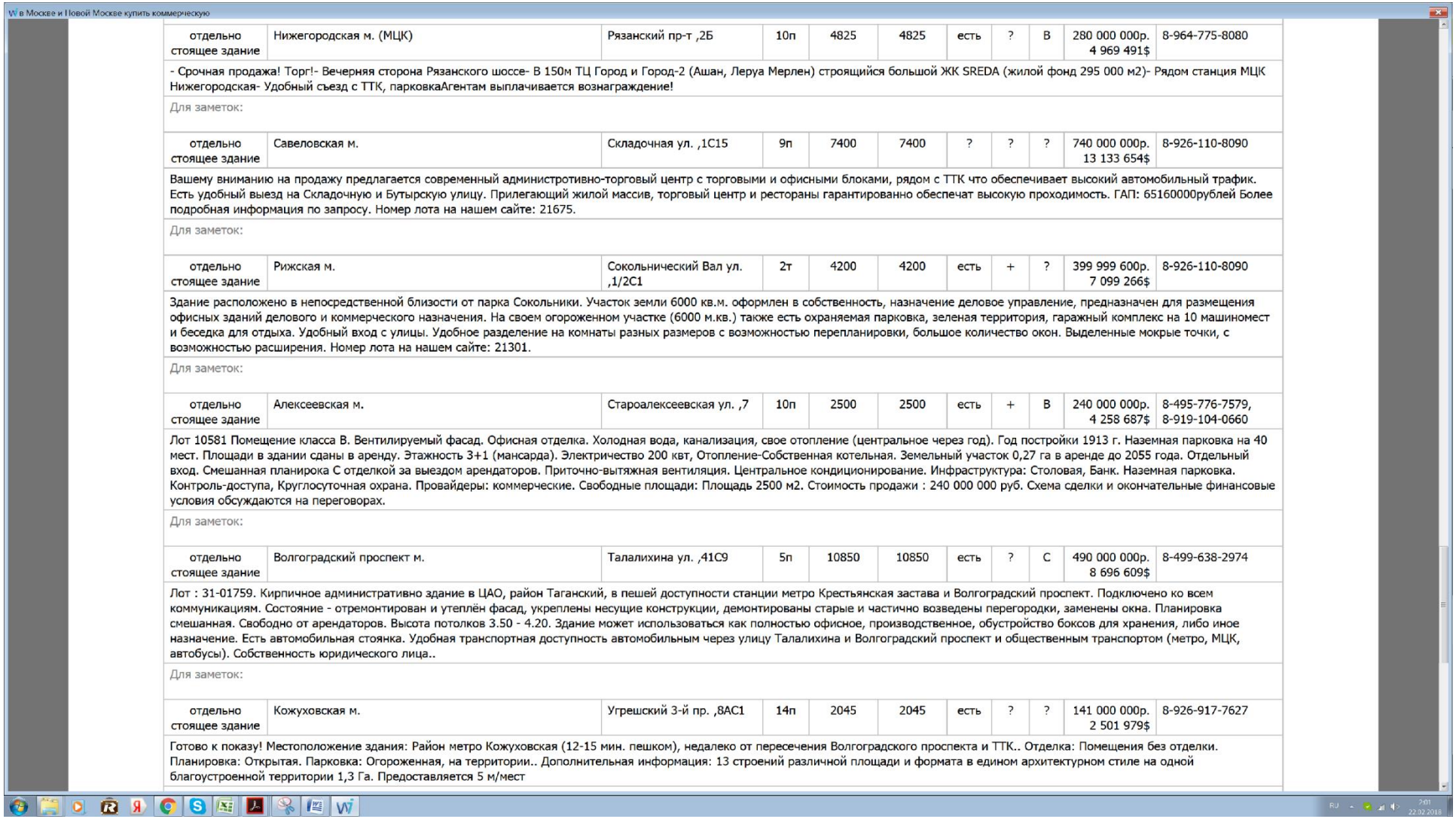
отдельно стоящее здание	Фили м.	Береговой пр. ,4/6С2	10т	3543	3543	есть	?	?	253 000 000р. 4 490 290$	8-903-960-5269
Продается отдельно стоящее офисное здание общей площадь 3543 кв.м., 3 этажа. Земельный участок 3027 кв.м. в аренде до 2028 года. Перед зданием парковка на 50 м/мест. Все коммуникации централизованные, эл-во - 117 кВт.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Шоссе Энтузиастов м.	Буденного пр-т ,30А	2т	2057	2057	?	?	?	175 000 000р. 3 105 932$	8-926-917-7627
Эксклюзив! Местоположение здания: Первая линия домов. Шаговая доступность от метро шоссе Энтузиастов 12 мин.пешком.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Верхние Котлы м. (МЦК)	Варшавское ш. ,17С5	14п	3000	3000	есть	+	?	204 000 000р. 3 620 629$	8-965-288-8855
Продается здание общей площадью 3000 м2 с арендаторами. Земельный участок в аренде у города. Здание заселено арендаторами полностью. Охраняемая. огороженная территория, видео наблюдение, охрана 24/7. Свой паркинг наземный и есть на 4 машина место на 1 этаже здания. Елена.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Текстильщики м.	Волгоградский пр-т ,42К12	5п	7171,8	7171,8	есть	?	В	700 000 000р. 12 423 727$	8-495-320-0020
Предлагается на продажу ОСЗ с крупным арендатором, расположенное в г.Москва по адресу Волгоградский проспект, д.42, корп.12. ЮВАО . Транспортный узел на пересечении проспекта и Шоссейной улицы. В непосредственной близости от ж/д станции и станции метро Текстильщики. Здание хорошо просматривается со стороны проспекта и метро. Общая площадь 7 171,8 кв.м. (площадь этажа от 1600 до 2000 кв.м.) В подвале здания находится бомбоубежище, площадью около 2100 кв. м., которое можно использовать в качестве складского или вспомогательного помещения (данное помещение не используется для нужд гражданской обороны и не входит в площадь по свидетельству) 4-х этажное административное здание, 1972 года постройки. Реконструкция выполнена в 2007 году. Планировка - коридорно- кабинетная, имеются обширные общественные зоны (холлы, залы, атриум). К зданию прилегает парковка более чем на 40 мест и неограниченная свободная парковка. Напольное покрытие плитка и в небольшой части помещений ламинат. Стены - гипсокартон под окраску и частично плитка. Потолок - гипсокартон и подвесной потолок типа армстронг Электроснабжение (мощность 630 кВа), центральное отопление, вентиляция, водоснабжение и водоотведение; 2 лифта Здание арендовано на 10 лет под медицинскую клинику (СМ-клиника). МАП - 7 500 000 руб., ГАП - 90 000 000 руб. (первый год аренды). Индексация - 7%. Срок окупаемости 7,77 лет (без учета индексации). Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения административного здания с арендатором на Волгоградском проспекте. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Завода Серп и Молот пр. ,4	3т	6515	6515	?	+	?	274 998 150р. 4 880 717$	8-926-110-8090
Предлагается к продаже по уникальной цене шестиэтажное административное здание 1967 года постройки. Ранее служило станцией МГТС. Общая площадь помещения 6515 кв.м, земельный участок площадью 0,214 Га. Долгосрочный договор аренды. Находится на первой линии домов, на улице с интенсивным автомобильным и пешеходным трафиком. Огражденная охраняемая территория, пост охраны. Высокие потолки (4,4 метра). Железобетонные перекрытия. Теплоснабжение и канализация - подключение к городским сетям. ХВС отключена в связи с тем, что здание было запитано от ликвидированного завода "Серп и Молот". Требуется получить ТУ и подключаться, - сеть непосредственно перед зданием, по фасаду. Электрическая мощность 560 кВт. Наилучшее использование гостиница или общежитие, учебно-образовательное учреждение, спортивный клуб, медицинское учреждение, развлекательный или досуговый центр, торговый центр, СПА-центр и центр косметологии, офис. Прямая продажа от собственника. Номер лота на нашем сайте: 20997.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Зубарев пер. ,7	7п	2390	2390	есть	?	?	203 906 000р. 3 618 216$	8-499-110-8706
Продается 2-х этажное здание с прилегающей территорией расположено в шаговой доступности от Проспекта Мира и метро Алексеевская, в самом центре Алексеевского района.										



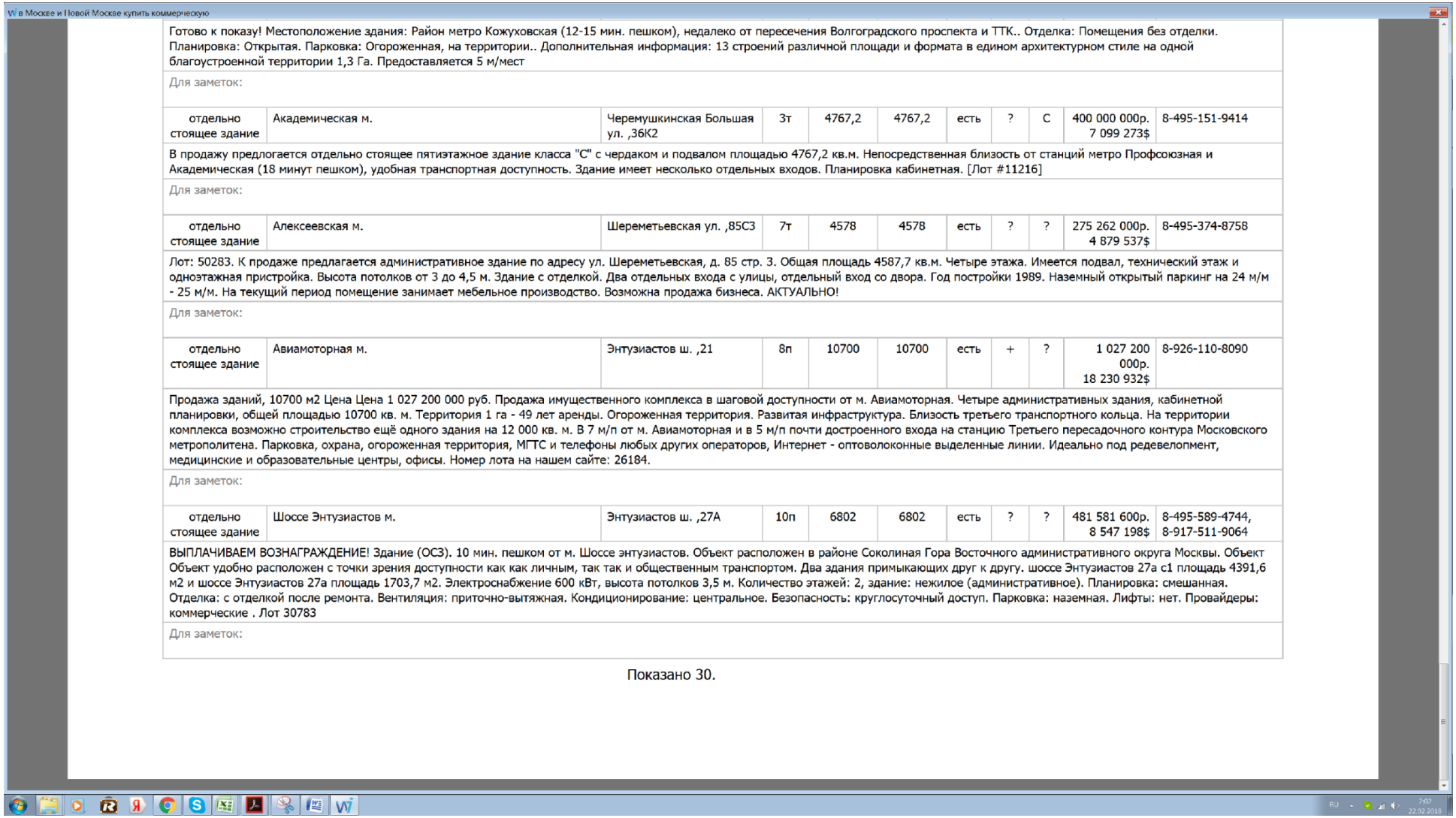
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Зубарев пер. ,7	7п	2390	2390	есть	?	?	203 906 000р. 3 618 216$	8-499-110-8706
Продается 2-х этажное здание с прилегающей территорией расположено в шаговой доступности от Проспекта Мира и метро Алексеевская, в самом центре Алексеевского района. Функциональная планировка, наземная парковка, 5 отдельных входов, центральные коммуникации, потолки 3,10 м, готовая офисная отделка.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Семеновская м.	Ибрагимова ул. ,31к7	9п	6135	6135	есть	+	B+	395 001 975р. 7 010 567$	8-926-110-8090
Офисное здание со стандартной отделкой, внутри кабинетная планировка, действующий арендный бизнес. Здание класса B+, на участке 0,3 га, в 4 мин. транспортом от м. Измайлово, район города - Соколиная гора. Также вблизи располагается м. Семёновская и м. Преображенская площадь. Здание принадлежит физическому лицу, НДС включен в стоимость. Охрана, парковка во внутреннем дворе, удобный подъезд, вход в здание с улицы, собственный провайдер, столовая, наличие помещений разного размера от 100 кв. м до 15 кв. м, энергосберегающие светильники, все коммуникации. Номер лота на нашем сайте: 26697.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Кожуховская м.	Кожуховская 6-я ул. ,26	5п	3200	3200	есть	?	?	288 252 000р. 5 115 949$	8-495-768-4744, 8-916-831-5140
Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Кожуховская. Здание расположено на 1 линии домов с отдельным входом со двора. Имеется собственная парковка на 15 м/мест. Общая площадь здания без подвала 3200 м2 (1-5 этажи), в подвале также можно арендовать помещения под склад, архив. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: коммерческие. Лот 28169										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Преображенская площадь м.	Колодезный пер. ,3	10п	5090	5090	есть	+	B	450 000 000р. 7 985 038$	8-495-776-7579, 8-919-104-0660
Лот 13723 БЦ класса B "Весна". Бизнес-центр "Весна" представляет собой современный офисный комплекс, состоящий из нескольких небольших зданий высотой три-четыре этажа. После реконструкции в 2005 году и полному техническому переоснащению зданий, деловой объект стал соответствовать всем требованиям класса "B". Расположенный на огороженной территории, деловой комплекс имеет очень приятный свежий вид. Современные телекоммуникационные системы, стильная мебель и наличие развитой инфраструктуры позволяют заниматься бизнесом в весьма комфортных условиях. Отдельный вход. Смешанная планирока С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Ресторан, Банк. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Лифты: 0шт. . Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Бизнес-центр состоит из двух корпусов объединенных в единое пространствоОбщая площадь бизнес-центра составляет 5090,9 м2Помещения оснащены современными телекоммуникационными системами, в том числе интернетом.Присутствует коммерческий операторы связи РМ Телеком.Произведен ремонт по классу BПомещения оснащены приточно-вытяжной вентиляциейКондиционирование в части помещенийПарковка на 54 машиноместа,Электроэнергия Ру 1160 кВтЕдиновременная мощность Ре 620 кВтДоговор на теплоснабжение, суммарная договорная нагрузка на пользователей тепловой энергии- 1,5 Гкал/часДоговор на водоснабжениеДоговор на обслуживание систем канализацииДоговор на вывоз бытовых отходовОхрана, видеонаблюдениеСтоловая для арендаторовЗемля 0,6 га в аренде до 2031г										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Белорусская м.	Лесной 4-й пер. ,13	5п	6225	6225	есть	+	A	600 000 000р. 10 646 717$	8-495-776-7579, 8-919-104-0660
Лот 10465 БЦ класса A "Вика-центр". Удобный доступ к Садовому и Третьему Транспортному Кольцу.Презентабельная входная группа, вестибюли и лифтовые холлы отделаны натуральным камнем. Высококачественная отделка и техническое обеспечение офисных площадей. Площадь земли 0,14 га с 2007 года на 25 лет. Охраняемая наземная парковка на 25 машиномест. Полная реконструкция 2007 год. Смешанная планирока С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Банк. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Лифты: 2шт. ОТИС. Провайдеры: Голден Телеком. Свободные площади: Общая площадь бизнес-центра 6225 м2. 4200 м2 - офисная часть, 2025 - вспомогательные помещения, входная группа.Стоимость продажи 600 млн/руб. Все офисы сданы в аренду крупным компаниям, часть краткосрочные договора, часть долгосрочные.										
Для заметок:										



отдельно стоящее здание	Дубровка м.	Машиностроения 1-я ул. ,5	6п	2100	2100	есть	?	?	130 000 000р. 2 306 789$	8-985-111-2081, 8-495-133-9827
Продажа отдельно стоящего административного здания, м. Дубровка. Москва, ЮВАО, ул. 1-ая Машиностроения, дом 5А, 5 мин. пешком от м. Дубровка. Общая площадь 2100 кв.м, 6 этажей + подвал. Земельный участок 0,16 Га, огороженная территория, парковка на 25 машиномест. Коридорно-кабинетная планировка, все коммуникации, 40 кВт (возможно увеличение), высота потолков 3 м, два лифта, внутренние помещения требуют ремонта. Помещения частично сданы в аренду. Ставка аренды: 12000 руб./кв.м/год. Продажа целиком, 130 000 000 руб. (61 905 руб. за кв.м), включая НДС, разумный торг, без комиссии.8-985-111-20-81, 8-495-133-98-27 Роза										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Римская м.	Нижегородская ул. ,32	2т	2000	16000	есть	?	В	1 600 000 000р. 28 391 246$	8-926-917-7627
Готово к показу! Местоположение здания: Бизнес центр расположен в 5 км. от Кремля, удобный доступ со стороны Садового кольца и 200 м. до третьего транспортного кольца.. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: Огороженная зона парковки для сотрудников и посетителей на 60 м/мест. Изолированная VIP парковка на 40 м/мест, с отдельным въездом..										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Павла Корчагина ул. ,2А	3т	2532	2532	есть	?	В	180 000 000р. 3 194 673$	8-495-765-4029, 8-965-403-1581
Здание расположено в районе постсталинской застройки, 1-я линия. 4-х этажное здание с подвалом. Общая площадь: 2532 кв.м., из них: 1-й этаж: 567 кв.м., в т.ч. склад 269 кв.м., H=6 м.2-й этаж: 247 кв.м. 3-й этаж: 565 кв.м., в т.ч. зал 250 кв.м., (show-room) H=6 м. 4-й этаж: 310 кв.м. Подвал: 605 кв.м., сауна, кафе. Кабинетная планировка Во всех помещениях выполнен современный офисный ремонт. Прилегающая территория, парковка до 20 машиномест. Кондиционирование: сплит - системы Центральная приточно-вытяжная вентиляция. Центральные коммуникации. Электричество: 150 кВа										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Площадь Ильича м.	Подъемная ул. ,14С37	5т	7150	7150	есть	+	?	413 000 000р. 7 329 999$	8-495-589-4744, 8-917-511-9064
ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 5 мин. трансп. от м. Площадь Ильича. ОСЗ представляет собой 10-этажное административное здание, расположенное на 1-й линии Подъемной улицы, в 5 минутах езды от станций метро Площадь Ильича и Авиамоторная. Год постройки: 1975г. Здание оснащено всеми центральными коммуникациями. Перед зданием организована охраняемая парковка, земельный участок находится в стадии оформления в долгосрочную аренду на 49 лет. Площадь ЗУ - 0,3 Га: пятно застройки и парковка на 30 машин.Помещения здания находятся в хорошем, рабочем состоянии, частично сданы в краткосрочную аренду и полностью готовы к въезду. Совместно с данным зданием возможна продажа 2-х соседних административных зданий общей площадью 2200 м2, также выходящих на 1-ую линию Подъемной улицы. Количество этажей: 10, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 3 (КМЗ). Провайдеры: коммерческие. Лот 16860										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Преображенская площадь м.	Преображенская пл. ,7АС1	7п	6051	6051	?	?	?	542 074 000р. 9 620 828$	8-499-678-0830
Продается отдельностоящее административное здание площадью 6050,7 кв.м. 5 этажей, подвал. 2 лифтовых холла с подъемами: 1-3 этажи и 1-5 этажи. Все коммуникации: водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное, электричество. Шаговая доступность до м. Преображенская площадь. Дополнительная информация по запросу.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Нижегородская м. (МЦК)	Рязанский пр-т ,2Б	10п	4825	4825	есть	?	В	280 000 000р. 4 969 491$	8-964-775-8080
- Срочная продажа! Торг!- Вечерняя сторона Рязанского шоссе- В 150м ТЦ Город и Город-2 (Ашан, Леруа Мерлен) строящийся большой ЖК SREDA (жилой фонд 295 000 м2)- Рядом станция МЦК Нижегородская- Удобный съезд с ТТК, парковкаАгентам выплачивается вознаграждение!										

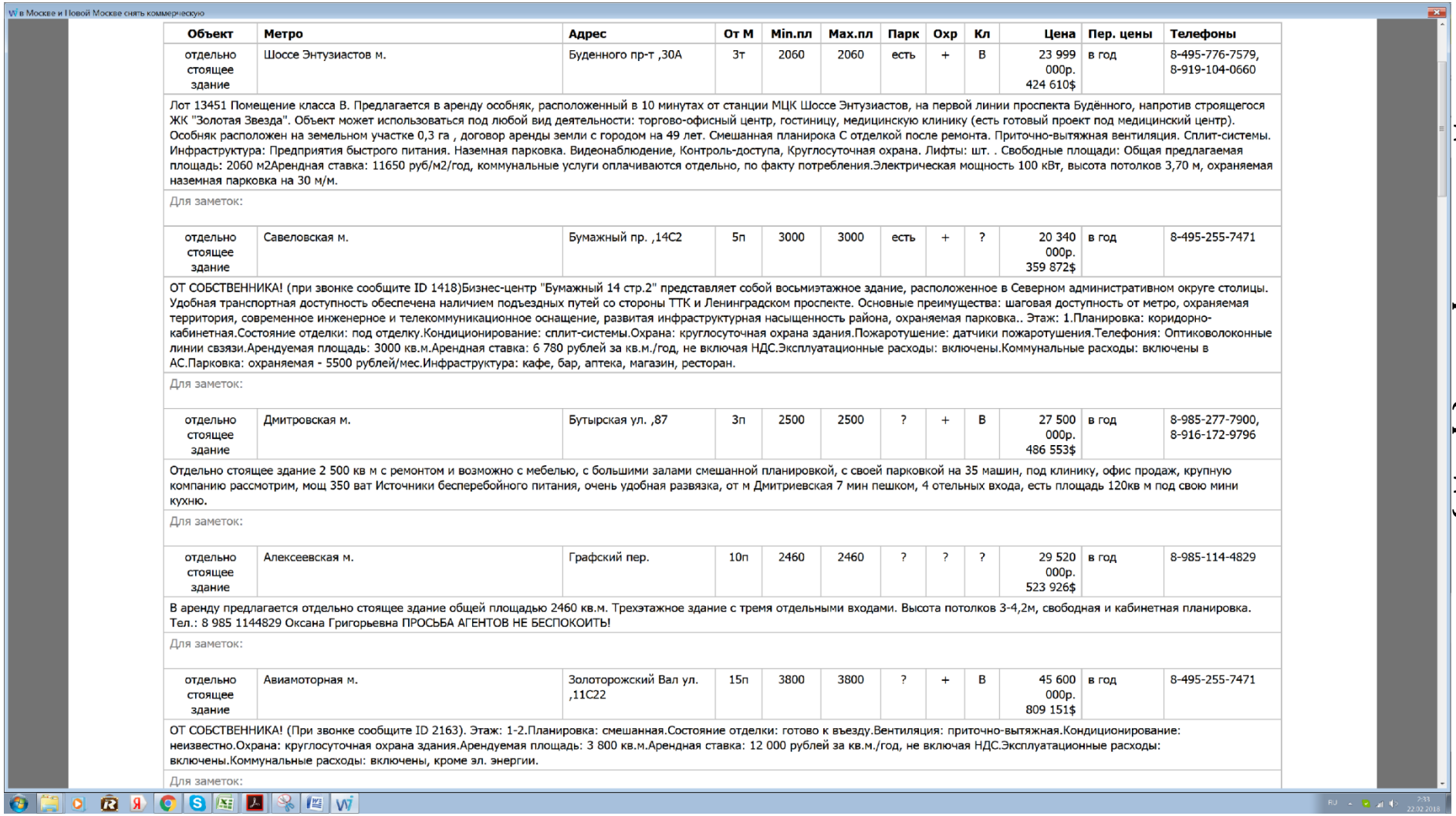


отдельно стоящее здание	Нижегородская м. (МЦК)	Рязанский пр-т ,2Б	10п	4825	4825	есть	?	B	280 000 000р. 4 969 491$	8-964-775-8080
- Срочная продажа! Торг!- Вечерняя сторона Рязанского шоссе- В 150м ТЦ Город и Город-2 (Ашан, Леруа Мерлен) строящийся большой ЖК SREDA (жилой фонд 295 000 м2)- Рядом станция МЦК Нижегородская- Удобный съезд с ТТК, парковкаАгентам выплачивается вознаграждение!										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Савеловская м.	Складочная ул. ,1С15	9п	7400	7400	?	?	?	740 000 000р. 13 133 654$	8-926-110-8090
Вашему вниманию на продажу предлагается современный администротивно-торговый центр с торговыми и офисными блоками, рядом с ТТК что обеспечивает высокий автомобильный трафик. Есть удобный выезд на Складочную и Бутырскую улицу. Прилегающий жилой массив, торговый центр и рестораны гарантированно обеспечат высокую проходимость. ГАП: 65160000рублей Более подробная информация по запросу. Номер лота на нашем сайте: 21675.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Рижская м.	Сокольнический Вал ул. ,1/2С1	2т	4200	4200	есть	+	?	399 999 600р. 7 099 266$	8-926-110-8090
Здание расположено в непосредственной близости от парка Сокольники. Участок земли 6000 кв.м. оформлен в собственность, назначение деловое управление, предназначен для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения. На своем огороженном участке (6000 м.кв.) также есть охраняемая парковка, зеленая территория, гаражный комплекс на 10 машиномест и беседка для отдыха. Удобный вход с улицы. Удобное разделение на комнаты разных размеров с возможностью перепланировки, большое количество окон. Выделенные мокрые точки, с возможностью расширения. Номер лота на нашем сайте: 21301.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Староалексеевская ул. ,7	10п	2500	2500	есть	+	B	240 000 000р. 4 258 687$	8-495-776-7579, 8-919-104-0660
Лот 10581 Помещение класса В. Вентилируемый фасад. Офисная отделка. Холодная вода, канализация, свое отопление (центральное через год). Год постройки 1913 г. Наземная парковка на 40 мест. Площади в здании сданы в аренду. Этажность 3+1 (мансарда). Электричество 200 квт, Отопление-Собственная котельная. Земельный участок 0,27 га в аренде до 2055 года. Отдельный вход. Смешанная планирока С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Столовая, Банк. Наземная парковка. Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Площадь 2500 м2. Стоимость продажи : 240 000 000 руб. Схема сделки и окончательные финансовые условия обсуждаются на переговорах.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Волгоградский проспект м.	Талалихина ул. ,41С9	5п	10850	10850	есть	?	C	490 000 000р. 8 696 609$	8-499-638-2974
Лот : 31-01759. Кирпичное административно здание в ЦАО, район Таганский, в пешей доступности станции метро Крестьянская застава и Волгоградский проспект. Подключено ко всем коммуникациям. Состояние - отремонтирован и утеплён фасад, укреплены несущие конструкции, демонтированы старые и частично возведены перегородки, заменены окна. Планировка смешанная. Свободно от арендаторов. Высота потолков 3.50 - 4.20. Здание может использоваться как полностью офисное, производственное, обустройство боксов для хранения, либо иное назначение. Есть автомобильная стоянка. Удобная транспортная доступность автомобильным через улицу Талалихина и Волгоградский проспект и общественным транспортом (метро, МЦК, автобусы). Собственность юридического лица..										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Кожуховская м.	Угрешский 3-й пр. ,8АС1	14п	2045	2045	есть	?	?	141 000 000р. 2 501 979$	8-926-917-7627
Готово к показу! Местоположение здания: Район метро Кожуховская (12-15 мин. пешком), недалеко от пересечения Волгоградского проспекта и ТТК.. Отделка: Помещения без отделки. Планировка: Открытая. Парковка: Огороженная, на территории.. Дополнительная информация: 13 строений различной площади и формата в едином архитектурном стиле на одной благоустроенной территории 1,3 Га. Предоставляется 5 м/мест										

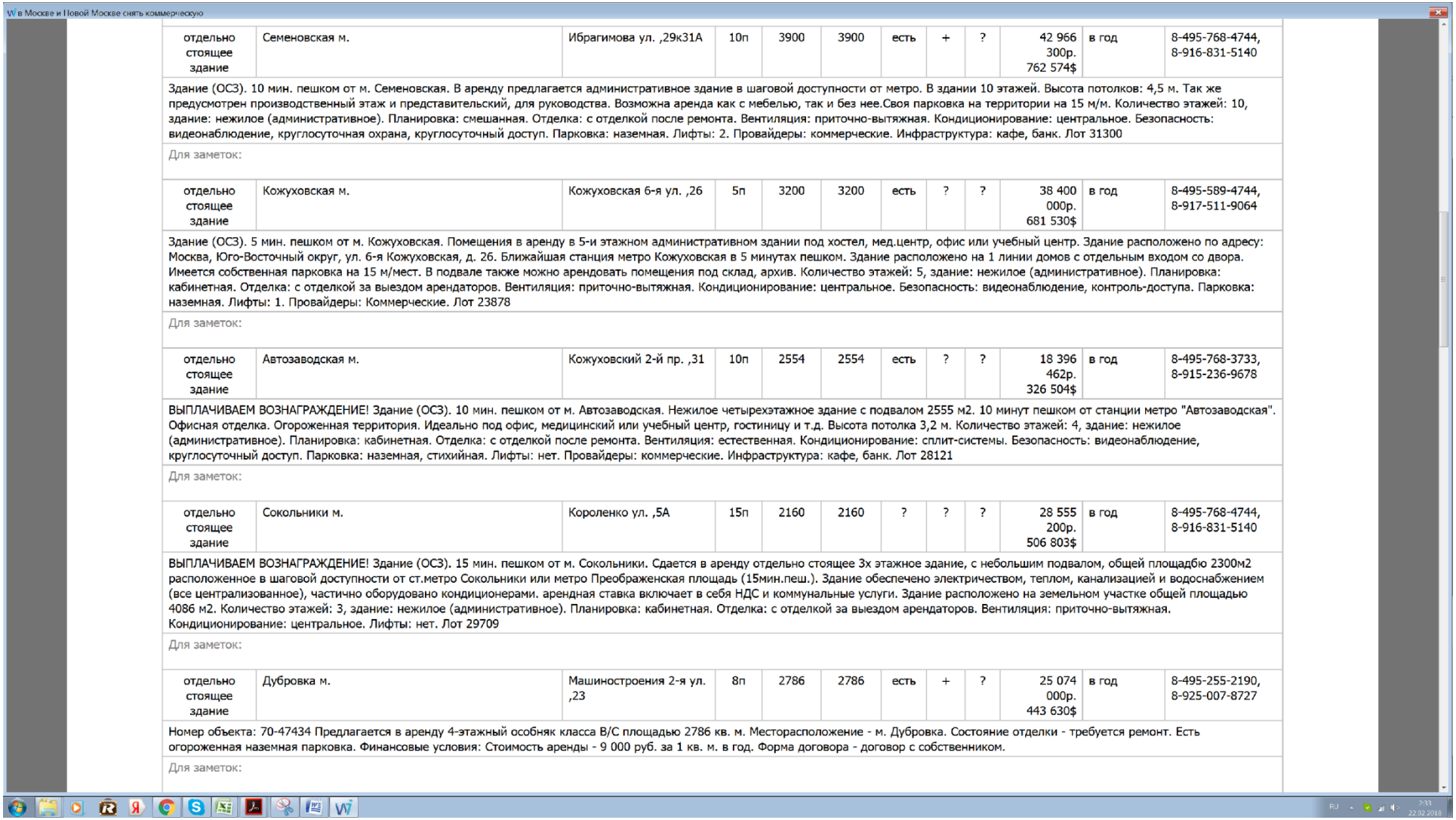


Готово к показу! Местоположение здания: Район метро Кожуховская (12-15 мин. пешком), недалеко от пересечения Волгоградского проспекта и ТТК.. Отделка: Помещения без отделки. Планировка: Открытая. Парковка: Огороженная, на территории.. Дополнительная информация: 13 строений различной площади и формата в едином архитектурном стиле на одной благоустроенной территории 1,3 Га. Предоставляется 5 м/мест										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Академическая м.	Черемушкинская Большая ул. ,36К2	3т	4767,2	4767,2	есть	?	С	400 000 000р. 7 099 273$	8-495-151-9414
В продажу предлогается отдельно стоящее пятиэтажное здание класса "С" с чердаком и подвалом площадью 4767,2 кв.м. Непосредственная близость от станций метро Профсоюзная и Академическая (18 минут пешком), удобная транспортная доступность. Здание имеет несколько отдельных входов. Планировка кабинетная. [Лот #11216]										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Шереметьевская ул. ,85С3	7т	4578	4578	есть	?	?	275 262 000р. 4 879 537$	8-495-374-8758
Лот: 50283. К продаже предлагается административное здание по адресу ул. Шереметьевская, д. 85 стр. 3. Общая площадь 4587,7 кв.м. Четыре этажа. Имеется подвал, технический этаж и одноэтажная пристройка. Высота потолков от 3 до 4,5 м. Здание с отделкой. Два отдельных входа с улицы, отдельный вход со двора. Год постройки 1989. Наземный открытый паркинг на 24 м/м - 25 м/м. На текущий период помещение занимает мебельное производство. Возможна продажа бизнеса. АКТУАЛЬНО!										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Энтузиастов ш. ,21	8п	10700	10700	есть	+	?	1 027 200 000р. 18 230 932$	8-926-110-8090
Продажа зданий, 10700 м2 Цена Цена 1 027 200 000 руб. Продажа имущественного комплекса в шаговой доступности от м. Авиамоторная. Четыре административных здания, кабинетной планировки, общей площадью 10700 кв. м. Территория 1 га - 49 лет аренды. Огороженная территория. Развитая инфраструктура. Близость третьего транспортного кольца. На территории комплекса возможно строительство ещё одного здания на 12 000 кв. м. В 7 м/п от м. Авиамоторная и в 5 м/п почти достроенного входа на станцию Третьего пересадочного контура Московского метрополитена. Парковка, охрана, огороженная территория, МГТС и телефоны любых других операторов, Интернет - оптоволоконные выделенные линии. Идеально под редевелопмент, медицинские и образовательные центры, офисы. Номер лота на нашем сайте: 26184.										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Шоссе Энтузиастов м.	Энтузиастов ш. ,27А	10п	6802	6802	есть	?	?	481 581 600р. 8 547 198$	8-495-589-4744, 8-917-511-9064
ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Шоссе энтузиастов. Объект расположен в районе Соколиная Гора Восточного административного округа Москвы. Объект Объект удобно расположен с точки зрения доступности как как личным, так так и общественным транспортом. Два здания примыкающих друг к другу. шоссе Энтузиастов 27а с1 площадь 4391,6 м2 и шоссе Энтузиастов 27а площадь 1703,7 м2. Электроснабжение 600 кВт, высота потолков 3,5 м. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие . Лот 30783										
Для заметок:										

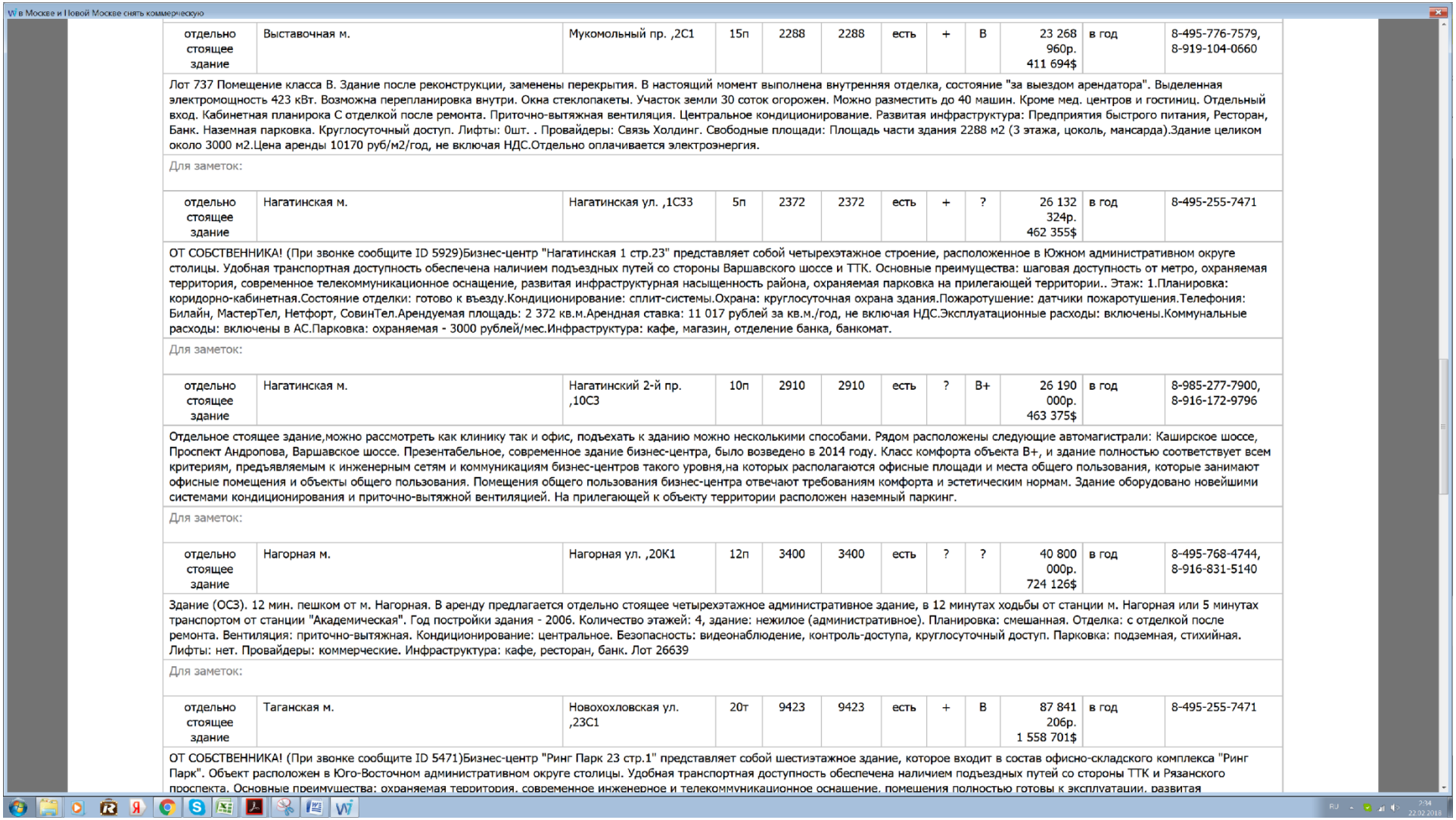
Показано 30.



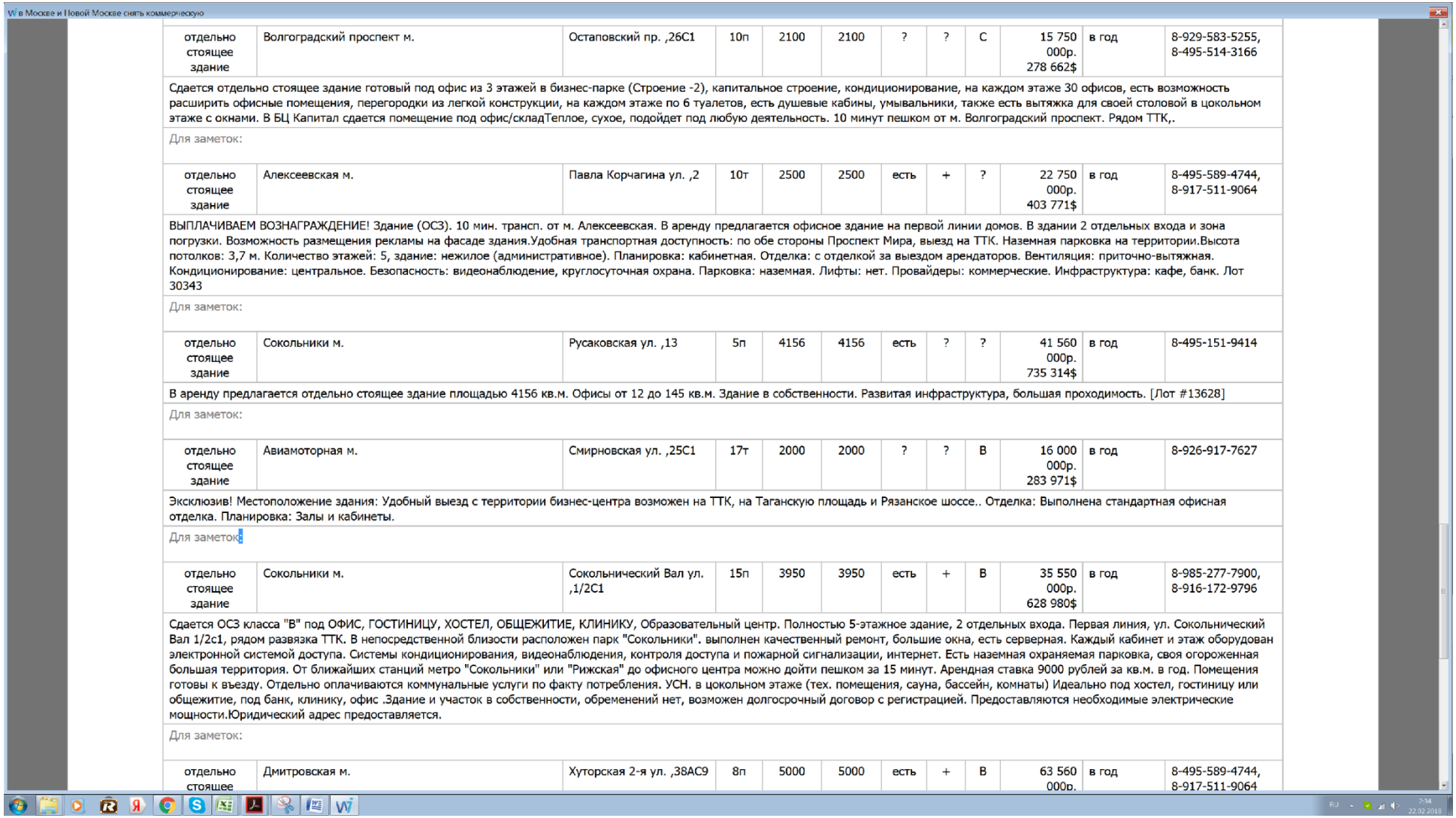
Объект	Метро	Адрес	От М	Min.пл	Max.пл	Парк	Охр	Кл	Цена	Пер. цены	Телефоны
отдельно стоящее здание	Шоссе Энтузиастов м.	Буденного пр-т ,30А	3т	2060	2060	есть	+	B	23 999 000р. 424 610$	в год	8-495-776-7579, 8-919-104-0660
Лот 13451 Помещение класса В. Предлагается в аренду особняк, расположенный в 10 минутах от станции МЦК Шоссе Энтузиастов, на первой линии проспекта Будённого, напротив строящегося ЖК "Золотая Звезда". Объект может использоваться под любой вид деятельности: торгово-офисный центр, гостиницу, медицинскую клинику (есть готовый проект под медицинский центр). Особняк расположен на земельном участке 0,3 га , договор аренды земли с городом на 49 лет. Смешанная планирока С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Инфраструктура: Предприятия быстрого питания. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Лифты: шт. . Свободные площади: Общая предлагаемая площадь: 2060 м2Арендная ставка: 11650 руб/м2/год, коммунальные услуги оплачиваются отдельно, по факту потребления.Электрическая мощность 100 кВт, высота потолков 3,70 м, охраняемая наземная парковка на 30 м/м.											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Савеловская м.	Бумажный пр. ,14С2	5п	3000	3000	есть	+	?	20 340 000р. 359 872$	в год	8-495-255-7471
ОТ СОБСТВЕННИКА! (при звонке сообщите ID 1418)Бизнес-центр "Бумажный 14 стр.2" представляет собой восьмиэтажное здание, расположенное в Северном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны ТТК и Ленинградском проспекте. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, развитая инфраструктурная насыщенность района, охраняемая парковка.. Этаж: 1.Планировка: коридорно-кабинетная.Состояние отделки: под отделку.Кондиционирование: сплит-системы.Охрана: круглосуточная охрана здания.Пожаротушение: датчики пожаротушения.Телефония: Оптиковолоконные линии связи.Арендуемая площадь: 3000 кв.м.Арендная ставка: 6 780 рублей за кв.м./год, не включая НДС.Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: включены в АС.Парковка: охраняемая - 5500 рублей/мес.Инфраструктура: кафе, бар, аптека, магазин, ресторан.											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Дмитровская м.	Бутырская ул. ,87	3п	2500	2500	?	+	B	27 500 000р. 486 553$	в год	8-985-277-7900, 8-916-172-9796
Отдельно стоящее здание 2 500 кв м с ремонтом и возможно с мебелью, с большими залами смешанной планировкой, с своей парковкой на 35 машин, под клинику, офис продаж, крупную компанию рассмотрим, мощ 350 ват Источники бесперебойного питания, очень удобная развязка, от м Дмитриевская 7 мин пешком, 4 отельных входа, есть площадь 120кв м под свою мини кухню.											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Графский пер.	10п	2460	2460	?	?	?	29 520 000р. 523 926$	в год	8-985-114-4829
В аренду предлагается отдельно стоящее здание общей площадью 2460 кв.м. Трехэтажное здание с тремя отдельными входами. Высота потолков 3-4,2м, свободная и кабинетная планировка. Тел.: 8 985 1144829 Оксана Григорьевна ПРОСЬБА АГЕНТОВ НЕ БЕСПОКОИТЬ!											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Золоторожский Вал ул. ,11С22	15п	3800	3800	?	+	B	45 600 000р. 809 151$	в год	8-495-255-7471
ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 2163). Этаж: 1-2.Планировка: смешанная.Состояние отделки: готово к въезду.Вентиляция: приточно-вытяжная.Кондиционирование: неизвестно.Охрана: круглосуточная охрана здания.Арендуемая площадь: 3 800 кв.м.Арендная ставка: 12 000 рублей за кв.м./год, не включая НДС.Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии.											
Для заметок:											



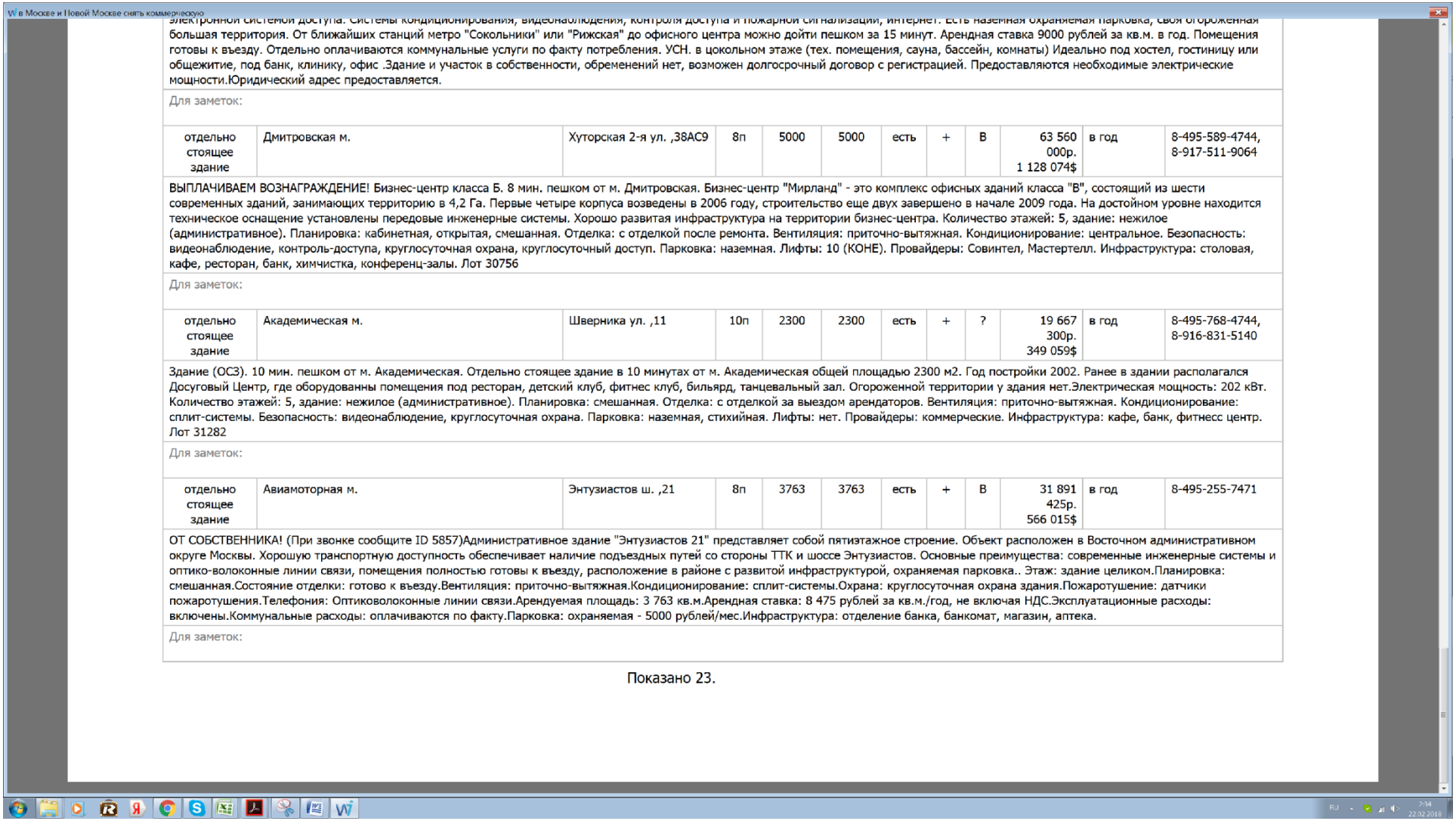
отдельно стоящее здание	Семеновская м.	Ибрагимова ул. ,29к31А	10п	3900	3900	есть	+	?	42 966 300р. 762 574$	в год	8-495-768-4744, 8-916-831-5140
Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Семеновская. В аренду предлагается административное здание в шаговой доступности от метро. В здании 10 этажей. Высота потолков: 4,5 м. Так же предусмотрен производственный этаж и представительский, для руководства. Возможна аренда как с мебелью, так и без нее.Своя парковка на территории на 15 м/м. Количество этажей: 10, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31300											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Кожуховская м.	Кожуховская 6-я ул. ,26	5п	3200	3200	есть	?	?	38 400 000р. 681 530$	в год	8-495-589-4744, 8-917-511-9064
Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Кожуховская. Помещения в аренду в 5-и этажном административном здании под хостел, мед.центр, офис или учебный центр. Здание расположено по адресу: Москва, Юго-Восточный округ, ул. 6-я Кожуховская, д. 26. Ближайшая станция метро Кожуховская в 5 минутах пешком. Здание расположено на 1 линии домов с отдельным входом со двора. Имеется собственная парковка на 15 м/мест. В подвале также можно арендовать помещения под склад, архив. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: Коммерческие. Лот 23878											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Автозаводская м.	Кожуховский 2-й пр. ,31	10п	2554	2554	есть	?	?	18 396 462р. 326 504$	в год	8-495-768-3733, 8-915-236-9678
ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Автозаводская. Нежилое четырехэтажное здание с подвалом 2555 м2. 10 минут пешком от станции метро "Автозаводская". Офисная отделка. Огороженная территория. Идеально под офис, медицинский или учебный центр, гостиницу и т.д. Высота потолка 3,2 м. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточный доступ. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 28121											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Сокольники м.	Короленко ул. ,5А	15п	2160	2160	?	?	?	28 555 200р. 506 803$	в год	8-495-768-4744, 8-916-831-5140
ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Сокольники. Сдается в аренду отдельно стоящее 3х этажное здание, с небольшим подвалом, общей площадбю 2300м2 расположенное в шаговой доступности от ст.метро Сокольники или метро Преображенская площадь (15мин.пеш.). Здание обеспечено электричеством, теплом, канализацией и водоснабжением (все централизованное), частично оборудовано кондиционерами. арендная ставка включает в себя НДС и коммунальные услуги. Здание расположено на земельном участке общей площадью 4086 м2. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Лот 29709											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Дубровка м.	Машиностроения 2-я ул. ,23	8п	2786	2786	есть	+	?	25 074 000р. 443 630$	в год	8-495-255-2190, 8-925-007-8727
Номер объекта: 70-47434 Предлагается в аренду 4-этажный особняк класса B/C площадью 2786 кв. м. Месторасположение - м. Дубровка. Состояние отделки - требуется ремонт. Есть огороженная наземная парковка. Финансовые условия: Стоимость аренды - 9 000 руб. за 1 кв. м. в год. Форма договора - договор с собственником.											
Для заметок:											



отдельно стоящее здание	Выставочная м.	Мукомольный пр. ,2С1	15п	2288	2288	есть	+	B	23 268 960р. 411 694$	в год	8-495-776-7579, 8-919-104-0660
Лот 737 Помещение класса В. Здание после реконструкции, заменены перекрытия. В настоящий момент выполнена внутренняя отделка, состояние "за выездом арендатора". Выделенная электромощность 423 кВт. Возможна перепланировка внутри. Окна стеклопакеты. Участок земли 30 соток огорожен. Можно разместить до 40 машин. Кроме мед. центров и гостиниц. Отдельный вход. Кабинетная планирока С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Лифты: 0шт. . Провайдеры: Связь Холдинг. Свободные площади: Площадь части здания 2288 м2 (3 этажа, цоколь, мансарда).Здание целиком около 3000 м2.Цена аренды 10170 руб/м2/год, не включая НДС.Отдельно оплачивается электроэнергия.											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Нагатинская м.	Нагатинская ул. ,1С33	5п	2372	2372	есть	+	?	26 132 324р. 462 355$	в год	8-495-255-7471
ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 5929)Бизнес-центр "Нагатинская 1 стр.23" представляет собой четырехэтажное строение, расположенное в Южном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны Варшавского шоссе и ТТК. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное телекоммуникационное оснащение, развитая инфраструктурная насыщенность района, охраняемая парковка на прилегающей территории.. Этаж: 1.Планировка: коридорно-кабинетная.Состояние отделки: готово к въезду.Кондиционирование: сплит-системы.Охрана: круглосуточная охрана здания.Пожаротушение: датчики пожаротушения.Телефония: Билайн, МастерТел, Нетфорт, СовинТел.Арендуемая площадь: 2 372 кв.м.Арендная ставка: 11 017 рублей за кв.м./год, не включая НДС.Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: включены в АС.Парковка: охраняемая - 3000 рублей/мес.Инфраструктура: кафе, магазин, отделение банка, банкомат.											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Нагатинская м.	Нагатинский 2-й пр. ,10С3	10п	2910	2910	есть	?	B+	26 190 000р. 463 375$	в год	8-985-277-7900, 8-916-172-9796
Отдельное стоящее здание,можно рассмотреть как клинику так и офис, подъехать к зданию можно несколькими способами. Рядом расположены следующие автомагистрали: Каширское шоссе, Проспект Андропова, Варшавское шоссе. Презентабельное, современное здание бизнес-центра, было возведено в 2014 году. Класс комфорта объекта В+, и здание полностью соответствует всем критериям, предъявляемым к инженерным сетям и коммуникациям бизнес-центров такого уровня,на которых располагаются офисные площади и места общего пользования, которые занимают офисные помещения и объекты общего пользования. Помещения общего пользования бизнес-центра отвечают требованиям комфорта и эстетическим нормам. Здание оборудовано новейшими системами кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией. На прилегающей к объекту территории расположен наземный паркинг.											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Нагорная м.	Нагорная ул. ,20К1	12п	3400	3400	есть	?	?	40 800 000р. 724 126$	в год	8-495-768-4744, 8-916-831-5140
Здание (ОСЗ). 12 мин. пешком от м. Нагорная. В аренду предлагается отдельно стоящее четырехэтажное административное здание, в 12 минутах ходьбы от станции м. Нагорная или 5 минутах транспортом от станции "Академическая". Год постройки здания - 2006. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточный доступ. Парковка: подземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 26639											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Таганская м.	Новохохловская ул. ,23С1	20т	9423	9423	есть	+	B	87 841 206р. 1 558 701$	в год	8-495-255-7471
ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 5471)Бизнес-центр "Ринг Парк 23 стр.1" представляет собой шестиэтажное здание, которое входит в состав офисно-складского комплекса "Ринг Парк". Объект расположен в Юго-Восточном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны ТТК и Рязанского проспекта. Основные преимущества: охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, помещения полностью готовы к эксплуатации, развитая											



отдельно стоящее здание	Волгоградский проспект м.	Остаповский пр. ,26С1	10п	2100	2100	?	?	С	15 750 000р. 278 662$	в год	8-929-583-5255, 8-495-514-3166
Сдается отдельно стоящее здание готовый под офис из 3 этажей в бизнес-парке (Строение -2), капитальное строение, кондиционирование, на каждом этаже 30 офисов, есть возможность расширить офисные помещения, перегородки из легкой конструкции, на каждом этаже по 6 туалетов, есть душевые кабины, умывальники, также есть вытяжка для своей столовой в цокольном этаже с окнами. В БЦ Капитал сдается помещение под офис/складТеплое, сухое, подойдет под любую деятельность. 10 минут пешком от м. Волгоградский проспект. Рядом ТТК,.											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Павла Корчагина ул. ,2	10т	2500	2500	есть	+	?	22 750 000р. 403 771$	в год	8-495-589-4744, 8-917-511-9064
ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 10 мин. трансп. от м. Алексеевская. В аренду предлагается офисное здание на первой линии домов. В здании 2 отдельных входа и зона погрузки. Возможность размещения рекламы на фасаде здания.Удобная транспортная доступность: по обе стороны Проспект Мира, выезд на ТТК. Наземная парковка на территории.Высота потолков: 3,7 м. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 30343											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Сокольники м.	Русаковская ул. ,13	5п	4156	4156	есть	?	?	41 560 000р. 735 314$	в год	8-495-151-9414
В аренду предлагается отдельно стоящее здание площадью 4156 кв.м. Офисы от 12 до 145 кв.м. Здание в собственности. Развитая инфраструктура, большая проходимость. [Лот #13628]											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Смирновская ул. ,25С1	17т	2000	2000	?	?	В	16 000 000р. 283 971$	в год	8-926-917-7627
Эксклюзив! Местоположение здания: Удобный выезд с территории бизнес-центра возможен на ТТК, на Таганскую площадь и Рязанское шоссе.. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты.											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Сокольники м.	Сокольнический Вал ул. ,1/2С1	15п	3950	3950	есть	+	В	35 550 000р. 628 980$	в год	8-985-277-7900, 8-916-172-9796
Сдается ОСЗ класса "В" под ОФИС, ГОСТИНИЦУ, ХОСТЕЛ, ОБЩЕЖИТИЕ, КЛИНИКУ, Образовательный центр. Полностью 5-этажное здание, 2 отдельных входа. Первая линия, ул. Сокольнический Вал 1/2с1, рядом развязка ТТК. В непосредственной близости расположен парк "Сокольники". выполнен качественный ремонт, большие окна, есть серверная. Каждый кабинет и этаж оборудован электронной системой доступа. Системы кондиционирования, видеонаблюдения, контроля доступа и пожарной сигнализации, интернет. Есть наземная охраняемая парковка, своя огороженная большая территория. От ближайших станций метро "Сокольники" или "Рижская" до офисного центра можно дойти пешком за 15 минут. Арендная ставка 9000 рублей за кв.м. в год. Помещения готовы к въезду. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги по факту потребления. УСН. в цокольном этаже (тех. помещения, сауна, бассейн, комнаты) Идеально под хостел, гостиницу или общежитие, под банк, клинику, офис .Здание и участок в собственности, обременений нет, возможен долгосрочный договор с регистрацией. Предоставляются необходимые электрические мощности.Юридический адрес предоставляется.											
Для заметок:											
отдельно стоящее	Дмитровская м.	Хуторская 2-я ул. ,38АС9	8п	5000	5000	есть	+	В	63 560 000р.	в год	8-495-589-4744, 8-917-511-9064



большая территория. От ближайших станций метро "Сокольники" или "Рижская" до офисного центра можно дойти пешком за 15 минут. Арендная ставка 9000 рублей за кв.м. в год. Помещения готовы к въезду. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги по факту потребления. УСН. в цокольном этаже (тех. помещения, сауна, бассейн, комнаты) Идеально под хостел, гостиницу или общежитие, под банк, клинику, офис .Здание и участок в собственности, обременений нет, возможен долгосрочный договор с регистрацией. Предоставляются необходимые электрические мощности.Юридический адрес предоставляется.

Для заметок:

отдельно стоящее здание	Дмитровская м.	Хуторская 2-я ул. ,38АС9	8п	5000	5000	есть	+	В	63 560 000р. 1 128 074$	в год	8-495-589-4744, 8-917-511-9064

ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Бизнес-центр класса Б. 8 мин. пешком от м. Дмитровская. Бизнес-центр "Мирланд" - это комплекс офисных зданий класса "В", состоящий из шести современных зданий, занимающих территорию в 4,2 Га. Первые четыре корпуса возведены в 2006 году, строительство еще двух завершено в начале 2009 года. На достойном уровне находится техническое оснащение установлены передовые инженерные системы. Хорошо развитая инфраструктура на территории бизнес-центра. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, открытая, смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 10 (КОНЕ). Провайдеры: Совинтел, Мастертелл. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк, химчистка, конференц-залы. Лот 30756

Для заметок:

отдельно стоящее здание	Академическая м.	Шверника ул. ,11	10п	2300	2300	есть	+	?	19 667 300р. 349 059$	в год	8-495-768-4744, 8-916-831-5140

Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Академическая. Отдельно стоящее здание в 10 минутах от м. Академическая общей площадью 2300 м2. Год постройки 2002. Ранее в здании располагался Досуговый Центр, где оборудованны помещения под ресторан, детский клуб, фитнес клуб, бильярд, танцевальный зал. Огороженной территории у здания нет.Электрическая мощность: 202 кВт. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк, фитнесс центр. Лот 31282

Для заметок:

отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Энтузиастов ш. ,21	8п	3763	3763	есть	+	В	31 891 425р. 566 015$	в год	8-495-255-7471

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 5857)Административное здание "Энтузиастов 21" представляет собой пятиэтажное строение. Объект расположен в Восточном административном округе Москвы. Хорошую транспортную доступность обеспечивает наличие подъездных путей со стороны ТТК и шоссе Энтузиастов. Основные преимущества: современные инженерные системы и оптико-волоконные линии связи, помещения полностью готовы к въезду, расположение в районе с развитой инфраструктурой, охраняемая парковка.. Этаж: здание целиком.Планировка: смешанная.Состояние отделки: готово к въезду.Вентиляция: приточно-вытяжная.Кондиционирование: сплит-системы.Охрана: круглосуточная охрана здания.Пожаротушение: датчики пожаротушения.Телефония: Оптиковолоконные линии связи.Арендуемая площадь: 3 763 кв.м.Арендная ставка: 8 475 рублей за кв.м./год, не включая НДС.Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.Парковка: охраняемая - 5000 рублей/мес.Инфраструктура: отделение банка, банкомат, магазин, аптека.

Для заметок:

Показано 23.

Документы Оценщика

Партнерство РОО

СВИДЕТЕЛЬСТВО
№104

ООО «Экспертно-Консалтинговый Центр «Нагатино»

является членом Некоммерческого партнерства "Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков" (НП "Партнерство РОО")

Свидетельство об аккредитации при РОО №0187/77-1111/04 от 28.09.2004г.

Президент НП "Партнерство РОО"
И.Л. Артеменков

Дата выдачи 29.09.04г.

МОСКОВСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Регистрационный номер: **124-790**

Настоящим удостоверяется, что

ООО Экспертно-консалтинговый центр «НАГАТИНО»

является членом

Московской торгово-промышленной палаты

Выдано по решению Президиума Палаты «**24**» **февраля 2005 г.**

Председатель Правления МТПП Ю.И. Котов

Президент МТПП Л.В. Говоров

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "НАГАТИНО"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "НАГАТИНО"
(сокращенное наименование юридического лица)
ООО "НАГАТИНО"
(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

«10» «января» «1992» № 420564
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	0	0	5	5	7	7	1	9

Дата внесения записи «21» «декабря» «2002»
(число) (месяц (прописью)) (год)

Управление МНС России по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Зам. начальника отдела государственной регистрации юридических лиц Советник налоговой службы III ранга

Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Москве № 2

А.А. Антошина
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 007213991

Форма № Р 5 0 0 0 3

77 000973478

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о

Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью Экспертно-Консалтинговый Центр "НАГАТИНО"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО ЭКЦ "НАГАТИНО"

(сокращенное наименование юридического лица)

ООО Экспертно-Консалтинговый Центр "НАГАТИНО"

(фирменное наименование)

Основной государственный регистрационный номер 1 0 2 7 7 0 0 5 5 7 7 1 9

26 (дата) декабря (месяц прописью) 2002 (год) **за государственным регистрационным номером**

2 0 2 7 7 2 5 0 2 3 5 3 3

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №25 по Южному административному округу г.Москвы

(Наименование регистрирующего органа)

Государственный налоговый инспектор А.Ю.Никишина

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 000973478

Форма N 1-1-Уч

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью Экспертно-Консалтинговый Центр "НАГАТИНО"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1027700557719

поставлена на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 21.10.1999

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №25 по г. Москве 7725

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП 7724009201 / 772501001

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника инспекции **Мельничук А.Г.**

(подпись, фамилия, инициалы)

М.П.

серия 77 №010463259

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 172

заседания Правления Некоммерческого партнёрства
Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «РАЗВИТИЕ»
(НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ»)

г. Москва «16» февраля 2018г.

ПОВЕСТКА ДНЯ:
Об аккредитации при НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ».

По вопросу повестки дня слушали:

Алюкаева А.А., который сообщил, что поступили заявление и пакет документов от лиц, желающих быть аккредитованными.
Грудцина А.В., предложил аккредитацию при Партнерстве новых компаний.
Логинова О.А., который согласился с мнением коллег.
Возражений не поступило.

Постановили:

Аккредитовать при НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» **ООО ЭКСПЕРТНО-КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР «НАГАТИНО».**
Вид деятельности: оценочная деятельность.
Период аккредитации: по 16.02.2019г.

Голосовали:
«ЗА» - единогласно.

Председатель Правления
НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» **А.А.Алюкаев**

ВЕРНО:
Управляющий делами
НП СРО АУ «РАЗВИТИЕ» **А.Л. Морозов**

16.02.2018г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ
Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1197799648
страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, *г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «05» апреля 2017г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО Экспертно - Консалтинговый Центр «НАГАТИНО»** Адрес: 115280 г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1 ИНН: 7724009201

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **«06» апреля 2017г.** по 24 часа 00 минут **«05» апреля 2018г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **«06» апреля 2017г.**
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей),** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	**50 000,00 руб. (Пятьдесят тысяч рублей)** по каждому страховому случаю.
6. Страховая премия:	**10 304,65 руб. (Десять тысяч триста четыре рубля 65 копеек).**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1197799648 от «05» апреля 2017г. - Правила страхования.

Представитель страховщика: Кузина Н.А. Код: 839378

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(подпись)*

BLANK_RESO_POLIS_0915
ООО «Типография «Евроколия-2 СПб». СПб. 2016 г. Заказ № 160618. Тир. 500 000 экз.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1131

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 608804

Настоящий диплом выдан Князевой Надежде Сергеевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „13" сентября 2004 по „24" июня 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международной академии оценки и консалтинга
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 июня 2005 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Князевой Надежды Сергеевны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки собственности: оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии .....

Ректор (директор) .....

Город Москва год 2005

МПФ Гознака, 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 1148/2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Князевой Надежде Сергеевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "18" января 2010 г. по "30" января 2010 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ "Технологии профессиональной оценки"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по "Управление и экономика делового сервиса"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательное дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговая комплексная		
экзамен	4	5 (отл.)

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

М. П. Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2010.

МПФ Реновна. 1996.

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007004 от «07» апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007004 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Князева Надежда Сергеевна**
Паспортные данные: Сер. 4608 №245556 выдан Отделом УФМС России по Московской обл. в гор. Жуковском (код подразделения - 500-036) 09.09.2008

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Сострахователь 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахователь 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахователем 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» июля 2017 года** по **«31» декабря 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахователями при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Князева Надежда Сергеевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Сострахователя 1: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности №СД-525141/3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Князева Надежда Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 245556, выдан 09.09.2008г.

Отделом УФМС России по Московской обл. в гор. Жуковском

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 19 » ноября 2010г., регистрационный № 007004

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 15 » марта 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023525 *

ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

АКАДЕМИЯ
МЕНЕДЖМЕНТА И РЫНКА

ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

СЕРТИФИКАТ

Настоящим удостоверяется, что

Князева Надежда Сергеевна

с 25 января по 26 января 2010 года
прошел(а) повышение квалификации в Институте профессиональной оценки по программе

«Практика оценки рыночной стоимости земельных участков»

в объеме 16 часов

Ректор
Института профессиональной оценки А.А.Кушель

Лицензия А №164088 от 27 января 2005 г. Федеральной службы по надзору в сфере образования и науки
на право осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего, дополнительного образования

№ 5994 - К *выдано – 26 января 2010 года*

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Князевой Надежды Сергеевны

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

о том, что Князева Надежда Сергеевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «19» ноября 2010г.
за регистрационным № 007004

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 марта 2017 г.

Дата составления выписки «15» марта 2017г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

МОСКОВСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ДИПЛОМ

Князева Надежда

ПОБЕДИТЕЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ЭТАПА
ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА
«ЛУЧШИЙ МОЛОДОЙ ОЦЕНЩИК РОО-2013»

Президент Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» — **С.А. Табакова**

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЦЕНЩИК

Князева

Надежда Сергеевна

успешно сдал(а) квалификационный экзамен

в соответствии с решением

СОВЕТА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Протокол № 2 от 27.12.2013 г.

ему(ей) присвоено квалификационное звание

«СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО
ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОСТИ»

Президент РОО **С.А. Табакова**

Регистрационный номер 0237

Выдан 27.12.2013 г. **Действителен до** 27.12.2018 г.