



Общество с ограниченной ответственностью «Верт-Инфо»

410004, г. Саратов, ул. Чернышевского, д. 60/62, тел.: (8452) 740-742, 8-987-821-68-93
ИНН / КПП: 6454140835 / 645401001, Р/с 40702810900030005963
в Филиале Саратовский ПАО Банка "ФК Открытие"
БИК 046311913 Кор/с 30101810122020000913
e-mail: vert-info@mail.ru, http://vert-info.ru/



Утверждаю
Генеральный директор ООО «Верт-Инфо»


Педан А.П.
«31» августа 2017 года

ОТЧЕТ № 2017/08/10



Об оценке нежилого здания, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и благоустройства территории, кадастровый номер: 77:01:0001080:3, площадь: 255 кв.м, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25

Дата определения стоимости: 28 августа 2017 года

Дата составления отчета: 31 августа 2017 года

ЗАКАЗЧИК: ООО «Вымпел-Эксперт»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Верт-Инфо», в лице:
Специалиста-оценщика:

Педана Андрея Петровича

САРАТОВ - 2017 год

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №2017/08/10 от 28 августа 2017 года компания ООО «Верт-Инфо» произвела оценку объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и благоустройства территории, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25.

Оценка имущественных прав была произведена по состоянию на 28.08.2017 г.

Цель оценки – определение стоимости объекта.

Вид оцениваемой стоимости – рыночная стоимость.

Назначение оценки – для реализации предмета залога на торгах.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Анализ и исследования рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, были произведены 28 августа 2017 года. Определение стоимости недвижимости проводилось как оценка объекта, свободного от каких-либо долговых и иных обязательств, ограничений и обременений. Оценщиком также не проводилась аудиторская проверка или иная проверка, представленной информации, и он не в состоянии в какой бы то ни было степени подтвердить ее надежность.

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующие выводы:

рыночная стоимость объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и благоустройства территории, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25 на дату оценки 28 августа 2017 года составляет:

157 430 000 (Сто пятьдесят семь миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей, без НДС¹

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, профессиональных знаниях и деловых встречах. Методики расчета и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно ФСО №01 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.

При возникновении вопросов к выполненной работе, обращайтесь по адресу:

410004, г. Саратов, ул. Чернышевского, д.60/62, ООО «Верт-Инфо»

С уважением,

Специалист-оценщик ООО «Верт-Инфо»

/А. П. Педан/



¹ Не признаются объектами налогообложения согласно п.15 ст. 146 Налогового Кодекса РФ

1. Основные факты и выводы

Наименование объекта оценки/ Адрес	Нежилое здание, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и благоустройства территории, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25.	
Основание проведения оценки	Договор №2017/08/10 от 28 августа 2017 года	
Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов:		
Подход	Вес при согласовании	Значение
Затратный подход, руб.	-	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	0,49	170 810 000
Доходный подход, руб.	0,51	144 580 000
Итоговая величина стоимости объекта:		
Рыночная стоимость, руб., в том числе НДС 18%	157 430 000	

2. Задание на оценку

Наименование объекта оценки/ Адрес	Нежилое здание, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и благоустройства территории, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25.
Имущественные права на объект оценки / Правообладатели	Собственность / Закрытое акционерное общество "Высотные работы", ОГРН: 1107746022944 от 21.01.2010, ИНН: 7743767306
Ограничения (обременения) прав / Описание ограничения (обременения)	• Ипотека, весь объект. Дата государственной регистрации: 29.10.2012, номер государственной регистрации: 77-77-11/160/2012-522, срок, на который установлено ограничение прав: по 22.10.2016, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "М2М Прайвет Банк", ИНН: 7744001320
Характеристики объекта оценки	См. раздел 5 Отчёта
Документы, устанавливающие характеристики объекта	См. раздел 4 Отчёта
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации предмета залога на торгах. Иное использование Отчета возможно лишь с письменного согласия Оценщика.
Номер Отчёта	2017/08/10
Дата оценки	28 августа 2017 года
Срок проведения оценки	28 – 31 августа 2017 года
Допущение и ограничения, на которых основывается оценка	См. раздел 4 Отчёта

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Данные о Заказчике	
Заказчик	ООО «Вымпел-Эксперт» ОГРН: 1037704027701 от 19 июня 2003 г. ИНН/КПП: 7704263898 / 770401001 Адрес (место нахождения): 119048, г. Москва, ул. Усачёва, д. 29, корп. 9
Данные об Оценщике	
Специалист-оценщик	Педан Андрей Петрович
Контактные данные специалиста-оценщика	Тел. 8 (8452) 740-742, 8-987-821-68-93. E-mail: vert-info@mail.ru , pedan-andrey@mail.ru . Адрес регистрации (проживания): 410015, г. Саратов, ул. Орджоникидзе, д. 13/4, кв.16.

Документ, подтверждающий наличие профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №231862 от 29 февраля 2012 года Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Удостоверение о повышении квалификации 14622-16/ПК от 27 сентября 2016 года Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Институт развития кадров»
Членство в СРО	МСНО-НП «ОПЭО». Внесен в реестр под номером 1266.64
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/F0209/7 от 22 марта 2017 года. Период страхования: с 11 апреля 2017 года по 10 апреля 2018 года. Страховая сумма – 1 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Информация о юридическом лице, с которым специалист-оценщик заключил трудовой договор	ООО «Верт-Инфо» 410004, РФ, Саратовская область, г. Саратов, ул. Чернышевского, д.60/62, тел. 8 (8452) 740-742, e-mail: vert-info@mail.ru ОГРН: 1146454001044 от 28 марта 2014 г. ИНН/ КПП 6454140835/645401001 р/с 40702810900030005963 в Филиале Саратовский ПАО Банка "ФК Открытие" БИК 46311913 Кор/с 30101810122020000913
Сведения о добровольном гражданском страховании юридического лица	Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности юридического лица №0991R/776/F0286/7 от 26 апреля 2017 г. Период страхования: с 28 апреля 2017 года по 27 апреля 2018 года. Страховая сумма – 5 000 000 р.

4. Источники информации, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Основой проведения оценки являлись документы и фотографии, предоставленные Заказчиком оценки; рыночная информация, полученная в результате изучения содержания открытых источников и интервьюирования специалистов в области недвижимости.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2017/24766982 от 08.08.2017;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2017/24767054 от 08.08.2017.

Иные источники информации, использованные при проведении оценки:

1. Гражданский кодекс РФ. «Основные кодексы и законы РФ» - Спб., ИД «Весь», 2003.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=70072>.
3. Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; «Цель оценки и виды стоимости»; «Требования к отчету об оценке», «Оценка недвижимости» (ФСО №1, 2, 3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 года №611 соответственно: [http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=241&Id=2726&mode=doc](http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=241&Id=2726&mode=doc;); <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=241&Id=2727&mode=doc>; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=241&Id=2723&mode=doc>; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?g=posts&SectionId=32&t=13136>.

4. Национальный кодекс оценщиков Российской Федерации, утвержденный Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ (Протокол № 16 от 25 мая 2005 года) // http://www.appraiser.ru/stand/kodex_etiki.zip.
5. Проект «Методических рекомендаций по формированию раздела «Краткое изложение основных фактов и выводов» отчетов по оценке недвижимости», подготовленный для ГУ ГУИОН, г. Санкт-Петербург.
6. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство МКС, 2003.
7. Озеров Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости». СПб.: МКС, 2007. 535 с.
8. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
9. Лейфер Л.А. Крайникова Т.В. "Справочник оценщика недвижимости - 2016. том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2016.
10. Официальный сайт Министерства экономического развития РФ: <http://economy.gov.ru>.
11. Электронный сервис «Яндекс-карты»: <https://yandex.ru/maps>.
12. Электронный сервис «Публичная кадастровая карта»: <http://pkk5.rosreestr.ru>.
13. Материалы сайтов: <https://zдание.info>, <http://comestate.ru>, <http://dokipedia.ru>.
14. Объявления на интернет-порталах: <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>.

Допущения и ограничительные условия

1. Осмотр, техническая и иная экспертизы объекта оценки Оценщиком не проводились. При проведении расчётов он опирался на указанные выше документы, фотографии и устную информацию, предоставленные Заказчиком оценки. Ответственность за неточность результатов оценки, связанную с возможной недостоверностью указанных сведений, Оценщиком не принимается.
2. Стоимость недвижимости производилась как оценка объекта, свободного от каких-либо ограничений (обременений).
3. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.
4. Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, а также перевод отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не разрешаются.
5. Результаты и содержание Отчета достоверны только для указанного в Договоре назначения оценки. Любое иное использование Отчёта возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
6. Содержание Отчета является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства Оценщика перед третьей стороной исключены.
7. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования с обязательным исключением упоминания о Заказчике, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
8. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. В процессе оценки Оценщик исходил из того, что вся документация и устная информация по объекту оценки, предоставленная в его распоряжение Заказчиком, является достоверной.
9. Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в Отчете.
10. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные по результатам своей работы в случае предоставления Заказчиком неполной, ложной или искаженной информации (в любом виде) по предмету работы. Также Оценщик не принимает на себя ответственности за правильность оценки при выявлении обстоятельств и фактов, а также – появления информации, после выдачи отчета, способных повлиять на сделанные им выводы, если он не имел доступа к ним в процессе проведения работ.
11. Основными определяющими итоговую стоимость источниками информации, использованными в Отчете, являются данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных offerтах, аналитические материалы. Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и

ссылкам, указанным в настоящем Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, равно как и за их присутствие по указанным адресам и ссылкам.

12. Мнение Оценщика относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение ситуации после даты оценки, которое может повлиять на стоимость объекта оценки.
13. Результат оценки зависит от степени полноты, точности и адекватности рыночной и прочей представленной Оценщику информации, иногда носящей субъективный и спорный характер; а также от методологии оценки. В связи с этим полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста-оценщика относительно стоимости объекта, но Оценщик не даёт гарантию, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, точно равной полученной в Отчёте.

Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении оценки объекта оценки использовались следующие федеральные стандарты, стандарты и правила оценочной деятельности:

- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; «Цель оценки и виды стоимости»; «Требования к отчету об оценке», «Оценка недвижимости» (ФСО №1, 2, 3,7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 года №611 соответственно. Согласно ст. 2 ФСО №1, 2, 3 «Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».
- Стандарты и правила Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных оценщиков и экспертов», утверждены решением Правления МСНО-НП «ОПЭО» Протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

5. Описание объекта оценки и их окружения

При оценке определяется рыночная стоимость недвижимости: нежилое здание, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и благоустройства территории, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25.

Общие характеристики района расположения оцениваемой недвижимости и характеристики недвижимости представлены ниже в описательно-табличной форме (с учетом ограничений и допущений, указанных в разделе 4 Отчета).

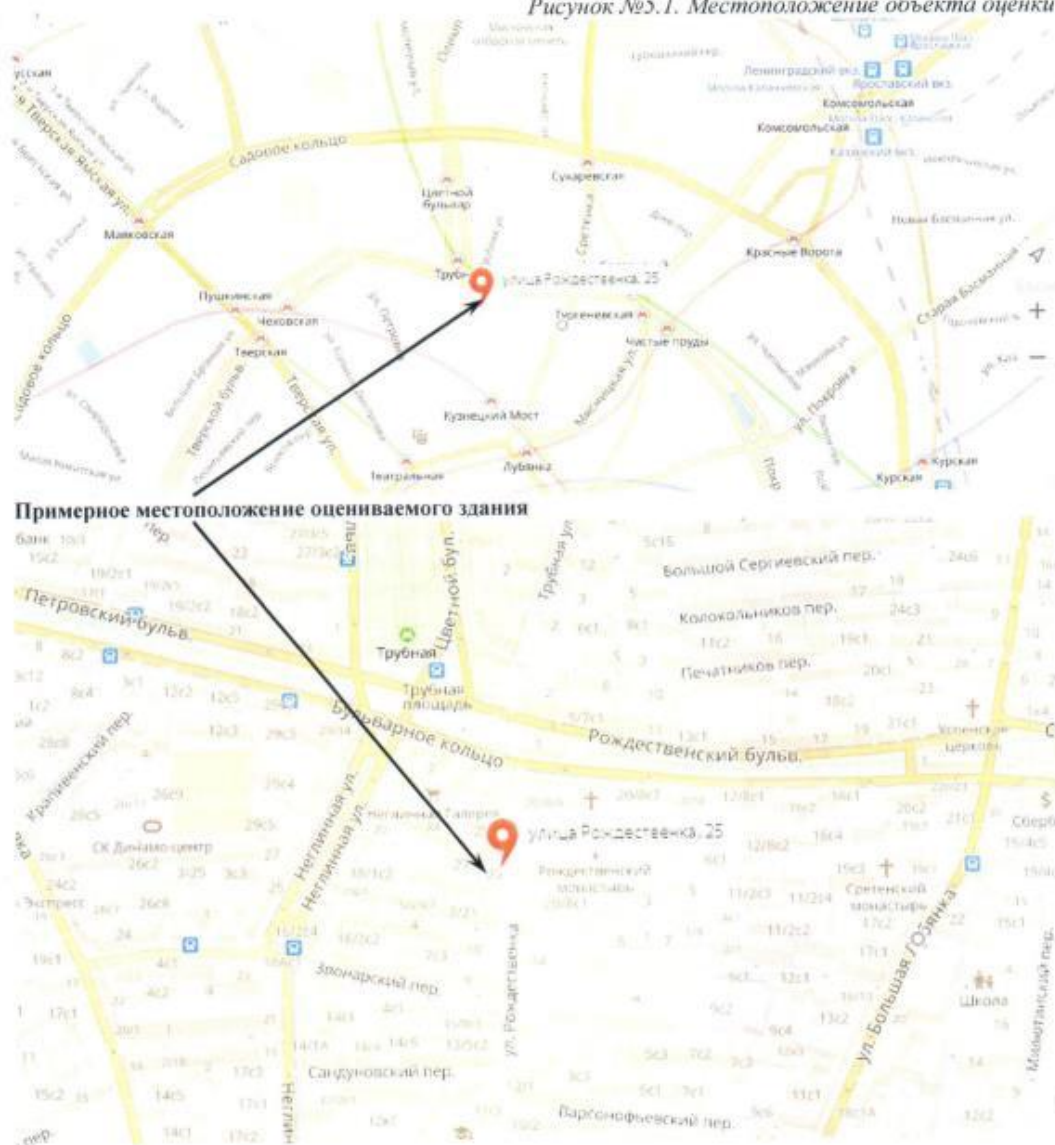
Таблица №5.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, район	Город Москва, Центральный административный округ (ЦАО), Мещанский район
Местоположение в районе	Улица Рождественка, примерно в 100 метрах от Бульварного кольца. Ближайшие станции метрополитена: Трубная (примерно в 300 метрах), Кузнецкий Мост (примерно в 500 метрах)
Преобладающая застройка микрорайона	Объекты коммерческого, социального и культурно-исторического назначения, жилые среднетажные дома
Объекты социальной и коммерческой инфраструктуры в пределах пешей доступности	Магазины, супермаркеты, бутики, рестораны, кафе и рестораны, организации по оказанию услуг, отделения банков и банкоматы, церкви, соборы, научные организации
Плотность застройки	Высокая

Показатель	Описание или характеристика показателя
Обеспеченность объектами инфраструктуры	Высокая
Наличие крупных промышленных предприятий в непосредственной близости	Нет
Экологическая обстановка	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах нормы
Наличие/отсутствие расположенных рядом объектов, повышающих/снижающих привлекательность объекта оценки	См. описание ниже
Качество обустройства прилегающей территории, наличие парковки	Территория благоустроена, асфальтное покрытие, освещение. Парковка неорганизованная вблизи здания, парковочное место не гарантировано.
Престижность местоположения	Средняя по ЦАО города Москва

Положительной характеристикой местоположения рассматриваемой недвижимости является нахождение в культурно-историческом и деловом центре столицы, высоко развитая коммерческая и социальная инфраструктура. Из отрицательных характеристик следует назвать отсутствие организованной парковки, стесненность и некоторую разнородность окружающей застройки.

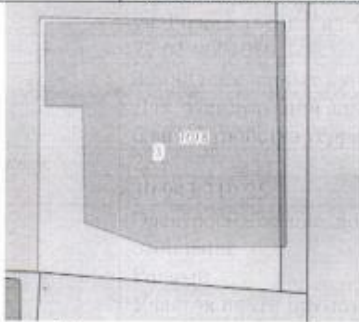
Рисунок №5.1. Местоположение объекта оценки



Земельный участок

Сведения о земельном участке, на котором расположено оцениваемое здание, представлены ниже. Стоимость земельного участка как условно свободного в рамках данного Отчета не определялась.

Таблица №5.2. Характеристика земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Рождественка, вл. 25, стр. 3
Кадастровый номер	77:01:0001080:3
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации административного здания и благоустройства территории
Общая площадь земельного участка, кв.м.	255
Кадастровая стоимость, руб.	30 943 319,25
Доступные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Рельеф	Ровный
Геометрия	Участок почти прямоугольной формы
Подъезд	Асфальтовая дорога хорошего качества
Затопляемость	Отсутствует
Опасности окружающей среды	Отсутствуют
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка	• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2017/24767054 от 08.08.2017
	

План земельного участка

Улучшения на земельном участке

Улучшением на земельном участке является оцениваемое здание, этажность: двухэтажное + цокольный этаж + мансарда. Информация об имущественных правах указана в разделе 2 Отчёта. Характеристики здания, с учетом допущений, указанных в разделе 4 Отчета, представлены ниже.

Таблица №5.3. Характеристика здания, в котором расположен объект оценки²

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	77:01:0001080:1018
Условный номер	2126051
Кадастровая стоимость	123 383 037,58
Литер	-
Этажность здания	Двухэтажное + цокольный этаж + мансарда
Общая площадь, кв.м	547
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Высота, м.	н/д
Строительный объем, куб. м	н/д
Группа капитальности здания	II
Год постройки	1917

² В связи с отсутствием технической документации, ряд параметров принят по данным, полученным от Заказчика, и в соответствии с характеристиками зданий подобного типа

Показатель	Описание или характеристика показателя
Фундамент / состояние	Кирпичный ленточный / удовлетворительное
Наружные стены / состояние	Кирпичные / удовлетворительное
Перегородки / состояние	Кирпичные / удовлетворительное
Перекрытия / состояние	Деревянные утепленные / удовлетворительное
Крыша / состояние	Металлическая / удовлетворительное
Отделка фасадов	Штукатурка, окраска, отделка искусственным камнем
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Износ согласно технической документации	н/д
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (центральные)
Назначение здания	Административное
Наличие отдельного входа	Один вход с улицы, есть один выход во двор
Функциональность планировки	Среднефункциональная для офисной недвижимости
Описание отделки	Полы – напольная плитка, ламинат, паркетная доска. Стены – окраска по обоям, окраска по шпатлевке, частично – отделаны плиткой. Потолки – подвесные типа «Армстронг», частично – подвесные из листов ГКЛ, многоуровневые со встроенными светильниками, частично – натяжные. Состояние отделки – хорошее.
Проемы	Входная дверь – металлическая, двери между помещениями – из дерева, оконные проемы заполнены двойными стеклопакетами в ПВХ-профиле
Сантехническое оборудование	Раковины, унитазы, душевая кабина, в исправном, хорошем состоянии
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	н/д

Рисунок №5.2. Фотографии оцениваемого здания³



³ Предоставлены Заказчиком







Заключение:

Здание, подлежащее оценке, соответствует техническим нормам и правилам (СНиП). Состояние здания – удовлетворительное. Внутреннее состояние здания – хорошее (выполнен стандартный для офисных и торговых помещений ремонт, из средних по стоимости материалов, степень износа незначительна, косметический ремонт не требуется).

Оцениваемое улучшение относится к рынку коммерческой недвижимости, расположено в крупном населенном пункте с развитым рынком, и может позиционироваться на рынке города.

6. Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов

Итоги социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году⁴

Промышленное производство. Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Таблица №6.1. Основные показатели развития экономики, % г/г

	2015		2016			
	декабрь	январь - декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь м/м*	январь - декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4	0,5 ⁶⁾	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾		36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁸⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

⁴ Обзор подготовлен по материалам официального сайта Минэкономразвития России: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>

Сельское хозяйство. Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство. По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция. В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда. На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок. Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля. По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП. Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83 232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

В соответствии с первой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85 880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддерживали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор. Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет. За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Анализ социально-экономического положения Московской области⁵

1. Население

Общие итоги естественного движения населения отражены в таблице ниже.

	Человек			На 1000 человек населения		2016 год в % к 2015 году
	2016 год	2015 год	прирост, снижение (-)	2016 год	2015 год	
Родившихся	96 808	94 688	2 120	13,2	13,1	100,8
Умерших	95 569	94 333	1 236	13,1	13,0	100,8
в том числе детей в возрасте до 1 года	431	458	-27	4,5	4,8	93,8
Естественный прирост (убыль)	1 239	355	884	0,1	0,1	100,0
Зарегистрировано браков:	55 034	63 451	-8 417	7,5	8,8	85,2

Миграционный прирост за 2016 год в Московской области составил 103 741 человек, в том числе прирост за счет внутрироссийской миграции: 83 332 чел., за счет международной миграции: 20 409 чел.

2. Уровень жизни

В апреле 2017 года в расчете на душу населения денежные доходы составили 39 772,2 рубля, расходы – 34 011,4 рубля. По сравнению с апрелем 2016 года средние денежные доходы уменьшились на 7,2%, расходы – на 10%. За январь-апрель 2017 года по сравнению с

⁵ Обзор подготовлен на основании данных территориального органа федеральной службы государственной статистики по Московской области // (<http://msko.gks.ru>).

аналогичным периодом прошлого года среднедушевые номинальные денежные доходы уменьшились на 2,9%, расходы – на 4,3%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2017 года составила 45 133,5 рубля и увеличилась по сравнению с апрелем 2016 года на 6,9%, по сравнению с мартом 2017 года уменьшилась на 0,9%.

3. Рынок труда

Численность рабочей силы по итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2017 года составила 4 137 тысяч человек, в том числе в возрасте 15-72 лет – 4 117 тысяч человек. В численности рабочей силы в возрасте свыше 15 лет 3 993 тысячи человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 144 тысячи человек – как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). В численности рабочей силы в возрасте 15-72 лет 3 982 тысячи человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 135 тысяч человек – как безработные.

4. Общая характеристика предприятий и организаций

На 1 января 2016 года в Московской области зарегистрировано 259 789 организаций, большая часть из них в частной собственности (231 193), в государственной и муниципальной (12 080).

По видам экономической деятельности наибольшая доля принадлежит организациям, занимающимся оптовой и розничной торговлей (77 766), операциями с недвижимостью (63 403), обрабатывающими производствами (26 655), строительством (25 266).

5. Производство товаров и услуг

Индекс промышленного производства в январе-июне 2017 года по сравнению с январем-июнем 2016 года составил 111,3%. Индексы производства по основным видам деятельности представлены в таблице ниже.

	Январь-июнь 2017 года в % к январю-июню 2016 года	Июль 2017 года к:	
		июню 2016 года	маю 2017 года
Добыча полезных ископаемых	108,3	103,5	99,5
Обрабатывающие производства	112,6	113,5	109,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	103,7	97,7	108,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	104,3	102,5	99,5

6. Финансы предприятий

В январе-апреле 2017 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 128 614,1 млн. рублей (2 205 организаций получили прибыль в размере 167 978,5 млн. рублей и 856 организаций имели убыток на сумму 39 364,4 млн. рублей). Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) по видам экономической деятельности за январь-апрель 2017 года:

	Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн. рублей	В % к январю - апрелю 2016 года	Число прибыльных организаций, единиц
Всего	12 8614,1	84,4	2 205
в том числе по видам экономической деятельности:			
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1 362,3	97,6	87
добыча полезных ископаемых	154,0	в 2,2 р.	7
обрабатывающие производства	56 747,5	93,5	651
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	17 646,4	122,5	90
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	80,4	110,3	61

За январь-апрель 2017 года доля прибыльных организаций составила 72 процента. Доля убыточных организаций составила 28 процентов и по сравнению с январем-апрелем 2016 года

увеличилась на 4 процентных пункта, а по сравнению с январем-мартом 2017 года снизилась на 1,4 процентных пункта.

7. Строительство

В январе-мае 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 34 942 новые квартиры общей площадью 2 456,2 тысячи квадратных метров, что на 15,1% больше, чем в январе-мае 2016 года. В сельской местности введено 822,5 тысячи квадратных метров жилья, что составило 33,5% от общего ввода.

В январе-мае 2017 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 92,5 млрд. рублей, что на 11,1% ниже уровня января-мая 2016 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 38 млрд. рублей, что на 21,6% ниже уровня января-мая 2016 года.

8. Потребительский рынок

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2017 года составил 998 529,8 млн. рублей, что равно 103,5% аналогичного показателя прошлого года. При этом обороты торговли пищевыми продуктами упали (98,9%), а непродовольственными – выросли (107,7%).

За весь 2016 год населению оказано платных услуг на 442 395,9 млн. рублей, что на 3,0% меньше показателя 2015 года.

Вывод:

Анализ ситуации показывает, что пока не приходится говорить о реальном улучшении уровня жизни в условиях кризиса, начавшегося в конце 2014 года. Дальнейшее развитие ситуации и последствия кризисных явлений, негативных для России с учётом сложных как внутренних, так и внешних экономических и политических реалий, предсказать трудно. На настоящий момент, не смотря на рост ряда экономических показателей, инфляционные и прочие негативные ожидания населения в целом и потенциальных бизнес-инвесторов по-прежнему очень высоки.

Необходимо отметить широкое расслоение населения по доходам, что характерно для регионов России в целом и в докризисный период. Рост доходов населения, если даже он и имеет место в абсолютных цифрах, фактически значительно уступает инфляционным показателям. Постоянный рост цен, особенно на продовольственные товары и топливо, увеличение тарифов на жильё обуславливают то, что уровень жизни и покупательская способность большей части населения по-прежнему невысоки. Наибольший рост цен наблюдается для товаров, в производстве которых высока импортная составляющая основных и оборотных средств – до 1,5, а для отдельных сегментов и до 2 и более раз по сравнению с осенью 2014 года. Политика импортозамещения, давшая импульс развития определенным сегментам промышленности, тем не менее, привела также к удорожанию ряда отечественных товаров в связи с их большой себестоимостью. Одними из главных проблем российской экономики на данном этапе являются следующие:

- существенная зависимость от нефтегазового сектора; невысокая доля обрабатывающих производств в объеме ВВП;
- падение темпов производства по виду деятельности «Строительство», от которой зависят многие другие сферы;
- низкая производительность труда;
- теневой характер экономики.

Стоимость услуг подвержена меньшим колебаниям в сторону увеличения, особенно в конкурентных отраслях. Наблюдается падение спроса по большинству виду товаров и услуг, особенно для рынка коммерческой недвижимости. Менеджеры чаще предпочитают поддерживать уже существующие проекты, чем вкладывать средства в развитие новых, имеющих туманные перспективы. Рынок недвижимости, как жилой так и коммерческой, характеризуются превышением предложения над спросом. Это вызывает падение цен, которое в отдельных сегментах хотя и не очень велико в абсолютном выражении, тем не менее, с учетом общей инфляции 10-15% в год – относительно очень существенно. Большинство проектов новостроек – как жилья, так и нежилой недвижимости, предлагаемых к продаже сегодня, начали реализовываться до начала кризиса в 2014 году, когда мало кто мог предугадать такое развитие событий. Теперь застройщики более охотно стремятся продать недвижимость по сниженным ценам, нежели готовы ждать неизвестно сколько времени улучшения платежеспособности покупателей. Падение цен на «первичку», в свою очередь, обусловило снижение цен и на вторичную недвижимость.

О классификации офисно-торговой недвижимости

Несмотря на интенсивное развитие данного сегмента в России в течение последних двух десятилетий, специалисты не пришли к единой классификации. Это связано, прежде всего, с многообразием возможных критериев разделения на классы, которые в отдельных случаях могут иметь очень различное влияние на престижность недвижимости; кроме того, даже для крупных городов характерна конструктивная разнородность офисно-торговой недвижимости, доля площадей, приходящихся на здания современного типа, невелика. Очень часто тот или иной объект обладает признаками двух или даже трех классов. Ниже представлен один из вариантов классификации⁶ офисной недвижимости, сочетающий в себе наиболее важные факторы ценообразования. В ней каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла. При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Таблица №6.2. Классификация офисной недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы					
		А		В		С	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехники, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3
	Интервал класса	20 - 25		16 - 19		12 - 15	
						8 - 12	

⁶ По материалам сайта <http://www.ocenchik.ru/docs/163>

Предложенная в том же источнике информации классификация торговой недвижимости имеет похожий вид, кроме перечисленных признаков имеет также значение наличие единого собственника здания (или несколько крупных собственников), наличие / отсутствие крупных «якорных» арендаторов и прочие вопросы концепции здания.

Как можно видеть, оцениваемое здание не вписывается в представленный вариант классификации, представляет собой здание старой постройки в центре столицы, с хорошим (стандартным для большинства офисных и торговых помещений) уровнем отделки. Здание по местоположению относится к классу А, и к классу С с точки зрения конструкции и парковки. Необходимо отметить, что представители собственников объектов продажи (аренды) указывают в объявлениях о продаже (аренде) класс здания, опираясь на собственное субъективное мнение, а не на описанные характеристики, часто завышая класс здания (в целях повышения привлекательности реализуемой недвижимости).

Основные тенденции рынка офисной и торговой недвижимости Москвы⁷

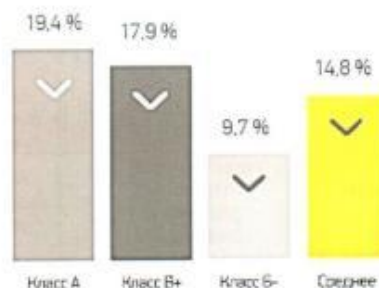
Офисная недвижимость

За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания. За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения. Сроки по всем объектам, заявленным к вводу в первые три месяца года, были перенесены на II и III кварталы. Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м.

В I квартале 2017 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами площадей, составил 148 000 кв.м. Самое высокое значение показателя достигнуто в классе «В+». За счет немалого количества сделок, чистое поглощение на конец марта составило 106 000 кв.м. В классе «В-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 5 000 кв.м.

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных помещений произошло во всех классах. Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн кв.м площадей.

Рисунок №6.1. Уровень вакантных офисных площадей (изменение по сравнению с показателями на конец IV квартала 2016 года)



Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий. По итогам марта средние ставки аренды в рублевом эквиваленте в течение квартала остались на уровне конца 2016 года. Базовые запрашиваемые ставки аренды для офисных помещений класса «А» составляют 25 500 руб. за кв.м в год (рисунок №6.2).

По итогам I квартала 2017 года совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 19,9 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 21% (это 4,2 млн кв.м), офисы класса «В+» – 38% (7,5 млн кв.м), остальные 41% (8,2 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-» (рисунок №6.3).

⁷ Использовались данные сайтов: <https://zdanie.info/2393/2466/news/10150>, <http://comestate.ru>

Рисунок №6.2. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды офисов

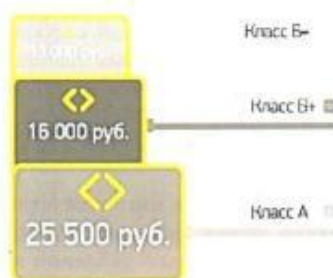


Рисунок №6.3. Общий объем офисных площадей на конец первого квартала 2017 года (тыс. кв.м)



Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м. При этом прогнозируется снижение ввода крупных объектов. Однако, реальный объем нового предложения может стать ниже. Девелоперы продолжают откладывать сроки ввода здания на более поздние периоды, чтобы избежать повышения налоговой нагрузки в связи с вводом в эксплуатацию объекта. Другие собственники ждут якорных арендаторов. Таким образом, в последующие два года рынок также будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2015-2016 годы.

Кроме того стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2016 годом изменится. В объеме нового офисного предложения будут доминировать объекты класса «А». Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса «А» составляла 26% от общего объема нового предложения, то в 2017, при условии осуществления планов девелоперов, эта доля составит более 80%.

Активность арендаторов продолжает определяться желанием оптимизировать расходы на аренду. Переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен следующими фактами: миграцией в качество без увеличения бюджета на аренду и сокращением затрат на аренду без ущерба качеству арендуемых помещений.

Что касается распределения спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2017 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 14% от всех запросов. В течение первых трех месяцев незначительно уменьшилось количество запросов от торговых компаний, на 2 п.п. до 12%. По итогам года увеличилась активность со стороны финансового сектора. По сравнению с концом 2016 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 7% от всех запросов.

Как указывалось ранее, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн. кв. м площадей. Сейчас каждый шестой квадратный метр остается вакантным. При этом данный объем имеет неравномерное распределение по географии Москвы.

В ЦАО уровень свободных площадей по всем классам является одним из самых низких. На конец марта показатель здесь составляет 10,8%. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество свободных площадей, а именно 700 000 кв.м. Это является 1/4 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса «А» сохраняется в районах «ЮВАО до Четвертого транспортного кольца» (65,4%) и «ВАО до Четвертого транспортного кольца» (60,8%),

здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе «А» количество свободных площадей за квартал уменьшилось на 0,4 п.п. до 16,5%.

В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов по итогам марта составила около 179 000 кв. м. По итогам первого квартала уровень свободных площадей здесь составил 18,2%.

Рассматривая распределение свободных офисных площадей класса «В+», можно отметить, что наибольшее значение по итогам 1 квартала приходится на районы «СЗАО до Четвертого транспортного кольца» (100%, представлен одним объектом), «ЮЗАО после Четвертого транспортного кольца» (31,2%) и «ЮВАО после Четвертого транспортного кольца» (31%). В ЦАО показатель на конец марта составил 9,3%, увеличившись за три месяца на 0,6 п.п.

Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий. По итогам марта средние ставки аренды в рублевом эквиваленте в течение квартала остались на уровне конца 2016 года.

Небольшое падение среднего уровня ставок было отмечено в классе «В-». В течение квартала снижение составило около 4% и на конец марта средние ставки аренды здесь достигли 13 000 руб. за кв.м в год.

Рисунок №6.4. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды офисов в рублях

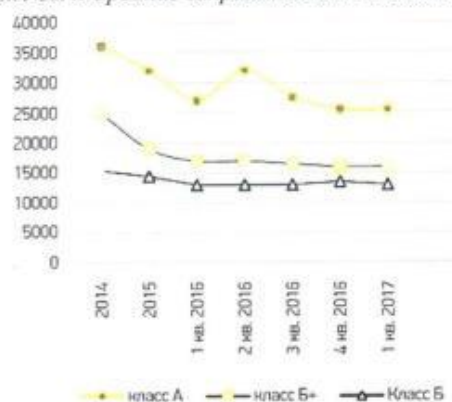


Таблица №6.3. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец I квартала 2017 года (руб./кв.м/год)

Район Москвы	Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В-»
ЦАО	32400	23300	17200
Москва-Сити	28800	23000	—
СВАО до Четвертого транспортного кольца	21300	13900	11900
СВАО после Четвертого транспортного кольца	—	9500	10600
ВАО до Четвертого транспортного кольца	20100	16800	11300
ВАО после Четвертого транспортного кольца	—	16200	9700
ЮВАО до Четвертого транспортного кольца	20700	14000	7200
ЮВАО после Четвертого транспортного кольца	—	11600	11700
ЮАО до Четвертого транспортного кольца	32100	14200	12300
ЮАО после Четвертого транспортного кольца	—	13000	12000
ЮЗАО до Четвертого транспортного кольца	17500	26500	13800
ЮЗАО после Четвертого транспортного кольца	15700	14000	16100
ЗАО до Четвертого транспортного кольца	27200	21800	14800
ЗАО после Четвертого транспортного кольца	17500	10500	9800
СЗАО до Четвертого транспортного кольца	—	16500	14100
СЗАО после Четвертого транспортного кольца	11500	10500	12300
САО до Четвертого транспортного кольца	29000	16400	13600
САО после Четвертого транспортного кольца	11800	11300	11700

Динамика ставок аренды в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических тенденций. Номинирование запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте продолжится. По ожиданиям экспертов ИЛМ, при сохранении текущих экономических условий

запрашиваемые ставки аренды останутся на уровне 2016 года. Средний уровень может варьироваться в зависимости от изменения структуры предложения, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации могут постепенно повышать коммерческие условия аренды.

Торговая недвижимость

Наиболее динамично в течение I квартала 2017 года заполнялись street-retail помещения, расположенные на пешеходных улицах Москвы, вследствие чего уровень вакантности упал практически в два раза (с 7% до 4%).

Рисунок №6.5. Вакантность на основных торговых коридорах Москвы



Крупные продуктовые ритейлеры по-прежнему развивают новые форматы экспресс-супермаркетов с концепцией «магазин у дома», продолжив тенденцию, начавшуюся в 2016 году.

Стремительный темп жизни в большом городе стимулирует открывать новые форматы магазинов готовой продукции. Например, стоит отметить появление новой сети магазинов-кулинарий «Все готово». В тоже время набирает популярность европейский формат продуктовых магазинов. Так, например, наблюдается экспансия магазинов Allfoods, воплотивших традиционные форматы европейской торговли и витрин. Международные fashion-ритейлеры продолжают открывать свои флагманские магазины на центральных улицах столицы, обеспечивая тем самым эффективное позиционирование бренда. Вслед за Nike (7149 кв.м) и Massimo Dutti (1000 кв.м) в мае этого года ожидается открытие флагмана H&M площадью 5000 кв.м на Тверской улице.

Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные в ЦАО на таких улицах как Мясницкая, Тверская, Маросейка.

Эксперты Colliers International отмечают интерес со стороны операторов общепита к помещениям площадью до 200 кв.м, расположенным не только на первых линиях, но и в переулках, во дворах, где предлагаются помещения с более низкой арендной стоимостью. Владельцы кафе и ресторанов при выборе помещений для аренды зачастую не привязываются к расположению объекта на первой линии или к локации с высокой проходимостью и привлекают посетителей в свои заведения авторскими и индивидуальными концепциями, а также рекламой на популярных интернет-порталах и в социальных сетях, при этом экономя на арендной плате.

Арендные ставки на центральных улицах в I квартале 2017 года не изменились в сравнении с IV кварталом 2016 года. В 2017 году ожидается дальнейшее сокращение вакантных площадей и плавное восстановление ставок аренды. Новый спрос продолжают формировать операторы общественного питания, продуктовые сети и магазины товаров для дома. Кроме того, международные бренды продолжают свою экспансию на центральных торговых коридорах. Предстоящая летняя реконструкция улиц Москвы окажет ощутимое влияние на рынок стрит-ритейла: сначала – доставит временные неудобства арендаторам, пешеходам и автомобилистам, а после – приведет к увеличению спроса со стороны арендаторов, ориентирующихся на пешеходные потоки. Так ожидается изменение профилей арендаторов Садового кольца – появление новых сетевых и индивидуальных операторов общепита, магазинов импульсного спроса, ориентированных на пешеходный поток.

Разброс цен на торговую недвижимость Москвы очень велик, стоимость зависит от множества параметров, основной из которых – местоположение, как в общем, так и локальном плане. Тенденции за последние несколько лет отражены ниже.

Таблица №6.4. Динамика показателей рынков коммерческой недвижимости Москвы

	Все	Торговые	Офисные	ПСР	ПСН
Средневзвешенная цена, руб./кв.м.					
Декабрь 2014	205846	268225	232820	81696	201027
Декабрь 2015	207263	271553	219785	70252	221672
Декабрь 2016	187275	249112	214089	67720	198575
Прирост за 12 2014-12 2015, %	1%	1%	-6%	-14%	10%
Прирост за 12 2015-12 2016, %	-10%	-8%	-3%	-4%	-10%
Общая стоимость, млн.руб.					
Декабрь 2014	719365	113868	477378	52629	75489
Декабрь 2015	631792	53861	433648	23242	121041
Декабрь 2016	495488	60923	346203	34852	53510
Прирост за 12 2014-12 2015, %	-12%	-53%	-9%	-56%	60%
Прирост за 12 2015-12 2016, %	-22%	13%	-20%	50%	-56%

Анализ сегмента недвижимости, соответствующего объекту оценки⁸

В ходе проведенного исследования оценщиком не были выявлены сведения о заключенных на дату оценки договорах купли-продажи недвижимости, аналогичной оцениваемой (данная информация, как правило, не является открытой). В то же время, в открытом доступе имеется довольно много предложений о продаже недвижимости в Москве, сходной в той или иной мере с объектом оценки. Такой недвижимостью являются офисные помещения и здания, объекты свободного назначения. Очевидно, что наличие данной информации существенным образом влияет на мотивацию участников сделок по купле-продаже недвижимости.

При проведении анализа рынка на основе подобных потенциальных аналогов следует учитывать их особенности, а именно:

- 1) Предложения продажи, опубликованные в СМИ, не могут считаться публичными офертами (ст. 435 ГК РФ), поскольку не влекут обязанности собственника совершить сделку на указанных условиях. Фактически, это приглашение делать оферты к потенциальным покупателям (ст. 437 ГК РФ).
- 2) Практика современного маркетинга включает, в том числе, использование объявлений о продаже как инструмента влияния на рынок или для понимания разумного интервала реальной стоимости. Далеко не всегда публикация предложения о продаже сопряжена с намерением совершить сделку.
- 3) Значимость ценовой информации, содержащейся в предложениях, состоит, прежде всего, в ее влиянии на участников рынка. Наличие подобной информации дает продавцу и покупателю ценовые ориентиры, а также средства сравнения и анализа влияния отдельных факторов на стоимость.

Для объектов внутри Садового кольца свойственны специфичные факторы ценообразования, связанные с локальными особенностями местоположения – прежде всего тип окружающей недвижимости, интенсивность пешеходного и автомобильного потоков. Также существенно влияют на удельную стоимость и традиционные параметры: тип недвижимости (здание или помещение), этаж расположения, состояние отделки, общая площадь. Специалистом-оценщиком при обзоре рассматриваемого в данной работе сегмента рынка было изучено несколько десятков предложений по продаже и аренде объектов в районе объекта оценки. Информация по некоторым из этих предложений представлена в таблицах ниже.

Необходимо отметить, что несмотря на хорошую развитость рынка изучаемого сегмента, на рынке присутствуют в значительном количестве «ценовые выбросы» - предложения по значительно большей или значительно меньшей стоимости, чем основная масса предложений в сегменте. Это связано с повышенными ожиданиями продавца от продажи эксклюзивного объекта, либо с попыткой собственника не реализовать недвижимость, а лишь изучить реакцию рынка на него. Очень низкая цена относительно большей части рыночных индикаторов может указывать на стремление привлечь потенциального покупателя, или на готовность собственника рассмотреть альтернативные варианты (продажа части здания, сдачу в аренду и т.д.). Предложения такого рода не могут служить исходной информацией для оценки и не отражались в таблице.

⁸ Использовались данные сайтов <http://www.avito.ru>

Таблица №6.5. Выборка предложений по продаже объектов, сходных с объектом оценки по основным факторам ценообразования

Местоположение. Описание	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Москва, м. Чистые пруды, ул Мясницкая, 17с2 Нежилое помещение свободного назначения. Готовый арендный бизнес. Общая площадь помещения 298,5 кв.м. состоит из 11 изолированных комнат, которые сдаются в аренду и уже приносят прибыль. Также имеется зона ресепции, помещение для охраны, серверная и два санузла. В помещении сделан качественный ремонт. Высота потолков 3,2 м. Электрическая мощность 20 кВт, возможно увеличение. Три телефонных линии. Круглосуточно охраняемая территория, въезд через шлагбаум. В стоимость включены машино-места около дома. Оживленная Мясницкая улица с отличным пешеходным трафиком. Один взрослый собственник. Подробности по телефону	99 000 000	299	331 103,68	1
Москва, м. Цветной бульвар, Каретный Б. пер, 4 Без комиссии. От собственника. Продается отдельно стоящее здание, особняк общей площадью 474 кв.м. Двухэтажное с полноценной мансардой. ЦАО Москвы. Презентабельная входная группа. Внутренние помещения выполнены в стандартной кабинетной планировке с качественным ремонтом и гранитными лестницами. Ближайшая станция метро –Цветной Бульвар, находится в пяти минутах ходьбы. Своя парковка 7-10 машиномест. Торг.	290 000 000	474	611 814,35	2
Москва, м. Цветной бульвар, Большой Каретный. Двухэтажное административное здание, в шаговой доступности от метро, идеально подойдет для использования под офисы (подведены и функционируют все коммуникации), помимо заявленной площади, есть также мансарда и подвал, площадь для парковки. В стоимость объекта входит участок земли.	170 000 000	455	373 626,37	3
Москва, м. Трубная, Неглинная ул д.18 Предлагается на продажу отдельно стоящее здание общей площадью 767 кв. м полностью оборудованное для банка. Есть возможность делить общую площадь частями от 180 кв. м для использования под офис, медицинский центр, ресторан, гостиницу и другие цели. В здании 2 отдельных входа, расположенных на 1-ой линии и со двора, 4 этажа. Внутри зально-кабинетная планировка, выполнен высококачественный ремонт, помещения меблированы. На 1-ом этаже оборудованы 2 кассовых узла, хранилище. Мощность электроэнергии = 100 кВт. Кондиционирование: приточно-вытяжное, сплит-системы. Установлен современный лифт. Охраняемая парковка во внутреннем дворе на 3 места. Удобный выезд на Бульварное и Садовое кольцо. Договор купли-продажи от юридического лица.	285 000 000	767	371 577,57	4
Москва, м. Тверская, ул Большая Бронная, 17 Фасадное помещение с отдельным входом в сердце Москвы возле Патриарших. Высокая проходимость и рекламные возможности. ЦАО, Пресненский район. Дом 1927 года, в отличном состоянии. Высота потолков 3 метра Два входа в помещение: фасад+ с заднего двора. Есть парковка во дворе дома. Огороженная придомовая территория. Выделенная мощность 20 кВт. Помещение свободного назначения. Подходит под общепит, хостел или любой другой вид деятельности. В помещении произведен косметический ремонт. Установлены кондиционеры и система вентиляции. Окна выходят на Б. Бронную ул. и внутренний двор. Прямая продажа. Полный пакет документов для сделки. Один взрослый собственник. ДКП. В Собственности более 3 лет. Звоните, ответу на все интересующие Вас вопросы.	64 000 000	193	331 606,22	5

Местоположение. Описание	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Продажа здания (ОСЗ) 1056 м2 в 5 минутах от м. Трубная, Сухаревская, Цветной бульвар. Вашему вниманию предлагается на продажу отдельно стоящее здание 1998 года постройки общей площадью 1056 м2. в историческом центре Москвы, в тихом переулке, между Садовым и Бульварным кольцами и рядом со знаменитыми улицами Сretenка и Трубная. Здание идеально подойдет для размещения крупной компании, медицинской клиники, банка. В здании установлены системы охранно-пожарной сигнализации, электронная пропускная система, система кондиционирования на каждом этаже, видео-мониторинг всего здания, СКС. В наличии 2 пожарных выхода, гараж для автомобиля руководителя с комнатой отдыха водителей. В здании расположены многочисленные комнаты для сотрудников, оборудованные переговорные, приемная и кабинет руководителя, а также комната охраны, оружейная комната, серверная, вентиляционные комнаты и подсобные помещения. Пассажирский лифт. Подвальное помещение свободной планировки можно использовать под столовую, или оборудовать под депозитарий. Установленная мощность 156 кВт. Земля под зданием в долгосрочной аренде. Цена продажи 528 000 000 руб. Лот (ID) 464823. Площадь: 1056.00	528 000 000	1 056	500 000,00	6
Москва, м. Цветной бульвар, Большой Головин пер. 2. Помещение 567 м2 расположено на 1-ом этаже элитного жилого комплекса 2002 года постройки. Ближайшие станции метро: м. Сухаревская, м. Цветной бульвар, м. Трубная. Отдельный вход. Огороженная охраняемая территория. Высококачественный ремонт, использованы экологически чистые дорогостоящие материалы: мрамор при отделке полов, металл, противоударное стекло. Все отделочные материалы из Германии и Италии. Теплые полы, сантехника villeroy&boch, плитка, автоматические двери, централизованная система кондиционирования, климат контроль, принудительная централизованная вентиляция, современные системы коммуникаций, система охраны и пожарной безопасности, автоматические роль ставни, собственная бойлерная. Удобная планировка. Рассматриваем встречные предложения по цене.	219 000 000	567	386 243,39	7
Москва, м. Цветной бульвар, Каретный Ср. пер, 9 Продажа отдельно стоящего здания в ЦАО. 5 минут от метро Цветной бульвар. 2 этажа и подвал. 1917 г.п., перекрытия ж/б, высота потолков 3 м, электрическая мощность 47,8 м2. Земельный участок площадью 616 м2 в долгосрочной аренде до 2025 года. Идеально под апартаменты, представительский офис, гостиницу, медицинский центр.	142 853 000	621,1	230 000,00	8
м. Чистые пруды, 5 минут пешком, Кривоколенный переулок д.14. Предлагается на продажу офисное помещение площадью 483 кв.м. на 2-ом этаже 6-эт. жилого дома, помещение имеет 4 входа (2 основных и 2 на черную лестницу), можно разделить на 206 кв.м и 277 кв.м, в подъезде сделан качественный ремонт, в холле 1-го эт. сохранена лепнина начала XX века. Помещение состоит из 14 кабинетов, в том числе 2 больших для переговоров, 4 с/у, кабинет руководителя с комнатой отдыха, своим санузелом и душем, столовая с профессиональной вытяжкой. Высота потолка 4 м., во всех помещениях стоят кондиционеры, электрическая мощность 15 кВт. Во дворе охраняемая стоянка, закреплено 1 машиноместо, возможно временное размещение гостевого транспорта в рабочее время. Прямая продажа.	216 000 000	483	447 204,97	9
Вашему вниманию предлагается на продажу помещение свободного назначения расположенное по адресу ул. Малая Бронная 26 стр. 1 Площадь 280 кв.м на 4м этаже. В историческом месте рядом с Патриаршими прудами. Свободная (зальная) планировка, все коммуникации. 2 мокрые точки. Мощность электричества 0.1 кВт на 1 кв.м. В подъезде дежурит охрана. видео наблюдение В помещении можно разместить апартаменты, шоу-рум, студию звукозаписи, кальянную, офис. Коммерческие условия Стоимость - 159 600 000 руб. Общая площадь - 280 кв.м. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно покупки данного помещения по адресу Малая Бронная. Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 280.00	159 600 000	280	570 000,00	10
Продается офисное помещение площадью 218 м2 у метро Сretenский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды в ЦАО по адресу Рыбников переулок, 4. Продается офисное помещение. 6 кабинетов, вестибюль, комната охраны, кухня, сан. узел. Два входа. Выполнен современный высококачественный ремонт. Лот (ID) 464820. Площадь: 218.00	90 000 000	218	412 844,04	11

Местоположение. Описание	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Идеальное месторасположение в ЦАО Москвы, внутри Садового Кольца. Помещение находится в элитном, клубном доме на 28 квартир, с круглосуточной охраной расположенном в историческом переулке в непосредственной близости от Цветного бульвара. В 2-х минутах пешей доступности от знаменитого Цирка Никулина и станций метро Трубная и Цветной бульвар, удобная транспортная развязка. Помещение идеально подойдет под собственный бизнес: офис, туристическую и юридическую фирму, учебный центр, салоны красоты и т.п. Офисы в отличном состоянии, хороший ремонт с применением дорогих отделочных материалов. Имеется телефонная линия, интернет, в офисе 185 м предусмотрено место для установки серверных стоек. Центральное кондиционирование через систему фанкойл. Оборудована кухня, санузел. Помещение расположено на 1-ом этаже, имеют каждый собственный вход. Вид из окна офиса на зону отдыха дома., Москва г, Мещанский, Печатников переулков 3, м. Цветной бульвар, м. Трубная, м. Сретенский бульвар, м. Пушкинская, продается Офис, общ. пл. 185 кв.м., 1/5 этаж	60 000 000	185	324 324,32	12
м. Чистые пруды/ Тургеневская - 3мин.,Бобров пер 4с4 Современный особняк площадью 937м2 со своей парковкой в историческом центре Москвы. Подходит под любое использование: представительство, офис, мед. центр, гостиница, учебный центр, клуб и пр. Здание после комплексной реконструкции, оборудовано современными инженерными системами, высота потолков - 3.15м, внутренняя отделка - дизайнерский офисный ремонт. В особняке 2 этажа, мансарда и небольшой цоколь, все площади функциональны, комфортны для работы, выделены кабинеты руководства, рабочие зоны, переговорные комнаты, кухня. Парковка расположена во внутреннем закрытом дворе на 6-7 м/м. Земельный участок оформлен в долгосрочную аренду. Стоимость - 320 000 000 руб. вкл. НДС.	320 000 000	937	341 515,47	13
Предлагается на продажу помещение свободного назначения, расположенное по адресу Луков переулков 7 Помещение свободного назначения находится в пешей доступности от 3-х станций м. Сретенский бульвар, Тургеневская и Чистые пруды в непосредственной близости от Садового кольца. Локация характеризуется интенсивным пешеходным трафиком и автомобильным трафиком. Помещение имеет отдельный вход, а так же окна выходящие на переулков, высокий рекламный потенциал. В настоящий момент в помещении собственником открыт отель City life hotel. Помещение занимает подвал - 346,4 кв.м. антресоль подвала -17,8 кв.м. первый этаж - 323,5 кв.м. второй этаж - 22,9 кв.м. Высота потолков - 3,5 м., электрическая мощность - 80 кВт. Так же к помещению идет машиноместо в подземном паркинге площадью - 37,1 кв.м. Ранее помещение арендовал банк. Помещение подойдет под банк, ресторан, офис, гостиницу. Коммерческие условия Общая площадь - 710,1 кв.м. Стоимость - 282 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения помещения свободного назначения на Луков переулков. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 710.10	282 000 000	710,1	397 127,17	14
Москва, м. Тургеневская, Милютинский переулков, 15с2А Предлагается на продажу старинный особняк XIX века, после реконструкции общей площадью 853 кв. м. Здание класса А. Удаленность от метро Чистые пруды и Тургеневская 2 минуты пешком. Цокольный, Первый, Второй этажи и мансарда (190кв. м., 222кв. м., 229кв. м., 226кв. м.). Актуальные поэтажные планы по запросу. Функциональная планировка с кабинетами, высота потолков от 3 до 4 метров, мраморная лестница, качественные стеклопакеты; все блоки оборудованы зоной ресепшн. Новый дорогой ремонт по евростандарту (крашеные стены, потолок - армстронг, мрамор, ковровлин, программируемая система вентиляции, фойе из гранита), туалетные комнаты отделаны мрамором и гранитом. Количество этажей: 2 Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная- 2 мм на этаж. Особняк «Милютинский 15» расположен в историческом центре.	450 000 000	853	527 549,82	15

Местоположение. Описание	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Москва, м. Пушкинская, ул Тверская, 12с2 Предлагается на продажу офисное помещение в здании на первой линии ул. Тверская, занимающее 2 и 3 этажи, общей площадью 652,3 кв.м. Задолженностей по коммунальным платежам и налогам у юридического лица нет.	215 218 101,00	652,3	329 937,30	16
Москва, м. Цветной бульвар, ул Садовая-Сухаревская, 15с1. Собственник. Особняк в центре столицы. Парковка. Есть все документы. Более подробная информация по телефону. Больше фото по запросу. Возможен торг	210 000 000	735	285 714,29	17
Расположение: Москва, ЦАО, Садовое кольцо, м. Цветной бульвар, Садовая-Самотечная ул., дом 6, стр. 2. Линия домов: 1-я линия. Класс: Особняк. Площадь: 558,7 кв.м.: 1 этаж 97,3 кв.м., 2 этаж 233,4 кв.м., мансарда 228 кв.м. Этажность: 2-х этажное с мансардой. Состояние: офисная отделка. Входная группа: - Гранитная отделка парадного входа, - кованый металлический козырек, - входная дубово-металлическая дверь, - мраморная лестница на второй этаж. Парковка: Во внутреннем дворе ~5 машиномест (шлагбаум, видеонаблюдение). Безопасность: Видеонаблюдение, пожарная сигнализация. Стоимость: 234 650 000 рублей.	234 650 000	558,7	419 992,84	18
Продажа офиса 282 м2, 446 500 руб/месяц, бизнес центр класса В, этаж 3/7. 1-я линия домов. Типовой ремонт. Высота потолков 3 м. Профессиональная охрана здания. В здании система отопления, лифты, комплексное кондиционирование. На сегодняшний день (и уже несколько лет) сдано в аренду за 450 000 руб/месяц структурному подразделению крупной гос компании. Охрана, вход по пропускам. Хорошая инфраструктура бизнес центра. Возможность аренды машиноместа на паркинге (сейчас 2 в аренде). Лот (ID) 465385. Площадь: 282.00	64 500 000	282	228 723,40	19
Продается отдельно стоящее четырехэтажное здание 1203 кв.м., расположенное по адресу: Садовая-Каретная ул., д 20 , стр. 1.(основной вход со стороны Каретного Ряда). Выделенная мощность 150 кВт. Потолки высотой 3,30 метра, на 4-м этаже 2,17 метра. Парковка муниципальная вдоль ул. Каретный ряд. Не является памятником архитектуры. Быстрая продажа. Торг. Выплачиваем агентское вознаграждение.	250 000 000	1 203	207 813,80	20
Продажа помещение свободного назначения (ПСН) от собственника!!! Продается ПСН площадью 270 м2, расположенное по адресу: ул. Петровский переулок д. 5 стр.2. ПСН располагается на первом (160 м2) и цокольном (110 м2) этажах жилого дома, в историческом центре Москвы. В минутной пешей доступности от ст. м. Чеховская, ст. м. Цветной бульвар и ст. м. Тверская, в 7 минутах от Кремля. Эксклюзивное местоположение, рядом располагается «Театр Наций» и премиальные рестораны и бутики. Закрытый от посторонних глаз комплекс из 7 исторических особняков. Частная территория, собственная парковка. Высокие потолки, шесть окон на этаже, отдельная входная группа и запасной выход. Изобилие исторических и культурных. Все здания в этом дворе, а также дорожки и зеленые насаждения содержатся в идеальном состоянии. Прекрасно подойдет под мед/центр, клинику, салон красоты, банк, представительский офис!!! Два своих машино/мест во дворе. Электрическая мощность 18 кВт.	122 000 000	270	451 851,85	21
Предлагается к продаже помещение нежилое 398 метров, сейчас - бутик (одежда, обувь). Первая линия домов, витринные окна, презентабельная входная группа, красивый фасад дома. первый этаж 166 метров (торговая площадь)+ цокольный этаж 232 метра (торговая площадь и склад). 2 входа. Свидетельство о собственности, более 3 лет. Цена продажи обсуждается по предложению. Собственник может оставить бизнес -магазин по ставке 1200000 р в мес с инд 7%, а может освободить объект под ваш бизнес.	190 000 000	398	477 386,93	22

Местоположение. Описание	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Москва, м. Пушкинская, Сытинский пер., 3 стр. 1 Особняк общей площадью 814,3 кв.м. (назначение: нежилое). Земельный участок площадью 303 кв.м в аренде до 16.12.2059 г. Строительство до 1917 г. Ремонт с полной заменой инженерных систем и обновлением фасада проводился в 2011 году. Здание памятником архитектуры не является. Этажность: цоколь, 2 этажа, мансарда. Площади этажей: 1 этаж – 202,8 кв.м, 2 этаж – 205,9 кв.м, мансарда – 215,4 кв.м, цоколь – 190,2 кв.м. Высота потолков: цоколь – 2,8 м, 1 этаж – 2,8 м, 2 этаж – 2,53 м, мансарда – 2,46 м. Выделенная эл. мощность на здание – 50 кВт. Материал постройки стен: кирпич. Перекрытия: железобетонные. Парковка: стихийная. В настоящий момент в здании располагается офис Банка. Помещения 1 этажа и цоколя оборудованы клиентской зоной, кассовыми узлами и депозитарием. Организован подъезд инкассаторской машины со внутренней стороны здания.	269 889 840	814,3	331 437,85	23
Москва, м. Тверская, пер. Дмитровский, 4с1 МПП-Недвижимость Эксклюзивно продает офисное помещение в центре Москвы, Дмитровский пер. 4 стр1, 1-й этаж, площадь 208,4 кв.м. В пешей доступности метро Тверская, Кузнецкий мост, Охотный ряд. Отличное состояние, ремонт, кабинетная планировка. Два отдельных входа. ТОРГ с реальным покупателем.	65 000 000	208,4	311 900,19	24

Источники информации к таблице №6.5:

- 1) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_299_m_564858067;
- 2) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_473_m_995907820;
- 3) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_455_m_620731732;
- 4) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_767_m_1100881778;
- 5) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193_m_941565003;
- 6) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_1056_m2_m_trubnaya_s_uharevsk_1174006668;
- 7) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_567_m_577704042;
- 8) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_na_sr_karetnom_pereulke_1_114575920;
- 9) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_483_m_855392970;
- 10) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/malaya_bronnaya_26sl_-280_kv.m_prodazha_pomescheniya_1156668604;
- 11) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofisnoe_pomeschenie_ploshchadyu_2_18_m2_u_metr_1129111158;
- 12) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_185_m_848466107;
- 13) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_parkovkoy_1176719929;
- 14) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/lukov_pereulok_7_-7101_kv.m_prodazha_pomescheniya_1144226339;
- 15) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_853_m_869056125;
- 16) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_652.3_m_1117892248;
- 17) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_735_m_mozhno_pod_bank_vse_oborudovano_872419738;
- 18) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_558.7_m_1025210513;
- 19) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_282_m2_metro_tsvetnoy_bulvar_trubna_946871593;
- 20) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno-stoyashee_zdanie_1203_m_1099465025;
- 21) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_pod_kliniku_270_m_1100386973;

- 22) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_398_m_990855307;
- 23) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_814_m_1014128_953;
- 24) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_208.40_m_84791_4463.

Таблица №6.6. Выборка предложений по аренде объектов, сходных с объектом оценки по основным факторам ценообразования

Местоположение. Описание	Цена предложения аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения аренды за 1 кв.м., руб. в месяц	Источник информации
Сдам в аренду особняк в историческом центре Москвы, в 3 минутах пешком ст. м. Трубная. Адрес: 1-й Колобовский пер., д. 17, стр. 1. До Красной площади – 10 минут пешком. Особняк полностью после реконструкции. , использовались дорогие материалы. На мансардном этаже располагается кабинет руководителя со своей комнатой отдыха . Во дворе имеется охраняемая парковка на 10 машиномест. Удобная транспортная развязка, выезд на Бульварное и Садовое кольцо, Площадь - 779кв. м.. Возможное назначение - под офисный центр, отделение банка, представительства, мед центр, гостиница...штаб-квартиру. Шикарный офис. Коммунальные платежи включены в стоимость, отдельно оплачивается электроэнергия, телефония, интернет, парковка. Предложение Собственника, без комиссии и посредников. Документы - по требованию	1 622 916,67	779	2 083,33	1
Москва, м. Трубная, Головин Б. переулок, 2 Аренда офиса, ПСН 567 м2 у метро Трубная, Цветной бульвар в ЦАО. 2 отдельных входа центральный (парадный) и служебный. Также есть возможность организации дополнительного входа с Пушкирева переулка. Огороженная охраняемая территория. Высококачественный ремонт, использованы экологически чистые дорогостоящие материалы мрамор при отделке полов, металл, противоударное стекло. Все отделочные материалы из Германии и Италии. Теплые полы, сантехника VILLEROY & BOCH, плитка, автоматические двери, централизованная система кондиционирования, климат контроль, принудительная централизованная вентиляция, современные системы коммуникаций, система охраны и пожарной безопасности, автоматические роль ставни, собственная бойлерная. Удобная планировка. В помещении ежегодно проводился профилактический ремонт по поддержанию отделки и инженерного обеспечения в надлежащем состоянии. Разрешенная мощность (электроэнергия) 100 кВт. Этаж 1 - 300 м2.Арендная ставка 790 000 руб/месяц, включая НДС. Отдельно оплачиваются эксплуатационные расходы и коммунальные платежи. Этаж 1 - 267 м2. Арендная ставка 820 000 руб/месяц, включая НДС. Отдельно оплачиваются эксплуатационные расходы и коммунальные платежи. Ранее здесь находилась студия красоты. Отдельный вход с переулка Большой Головин. Также можно сделать вход с Пушкирева переулка. Хороший ремонт, интересное освещение, автоматическое управление освещением. Кабинетная планировка и две большие студии - open space. Кухня для посетителей, кухня для персонала, постирочная комната, склад. Парковка в подземной стоянке 10 000 руб/место/месяц. Площадь: 567.00	1 500 000	567	2 645,50	2
Москва, м. Цветной бульвар, Сухаревский Б. переулок, 5с1 Прямая аренда от собственника. Без комиссии. Аренда здания, особняка (ОСЗ) 898 м2 метро Цветной бульвар, Сухаревская, Трубная в ЦАО. Здание имеет четыре этажа (подвал, 1, 2, мансарда). Выполнен качественный ремонт, помещение готово к работе. Первая линия домов. Здание готово к въезду. Стоимость аренды 24 000 руб/м2/год, без НДС (УСНО), без учета стоимости всех коммунальных платежей (ХВС и водоотведение, ГВС и теплоснабжение, электроснабжение, уборка внутриофисных помещений, вывоз ТБО и уборка придомовой территории и пр.). Лот (id) 464760. Площадь: 898.00	1 796 000,00	898	2 000,00	3

Местоположение. Описание	Цена предложения аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения аренды за 1 кв.м., руб. в месяц	Источник информации
Москва, м. Трубная, Неглинная улица, 18/1 Прямая аренда от собственника. Аренда здания, особняка (ОСЗ) 767 м2 метро Трубная. Предлагается к продаже дореволюционный 4-х этажный особняк, находящийся в исторической части Москвы, в окружении старомосковских городских усадеб и особняков, после полной реконструкции, с огороженной охраняемой территорией. Общая площадь 767,2 м2, Средняя площадь этажа 191,8 кв.м. Высота потолков от 3,0 до 4,2 м. В особняк имеются 3 отдельных входа. Центральный с Нижнего Кисельного переулка, два с внутреннего двора. Небольшая эксплуатируемая терраса находится на крыше первого этажа правого крыла здания. Во дворе имеются машиноместа. Земельный участок (пятно застройки) - аренда. Не является объектом культурного наследия. Здание 1917 года после капитальной реконструкции 1991 года и проведенного в 1999 году капитального ремонта, в 3-х минутах от метро Цветной бульвар, Трубная, на первой линии домов. Фасад выполнен в классическом стиле. Поддерживается в хорошем состоянии. Выделенная электрическая мощность 75 кВт., кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, новый лифт OTIS, рассчитанный на 800 кг. В здание проведен Интернет и телефония (оптоволокно). Имеется система пожаротушения и видеонаблюдения. Выполнена офисная отделка, кабинетная система. Имеются комната-депозитарий, хранилище, зоны обслуживания клиентов, помещения для охраны. Во фронтальной части 4-го этажа находятся помещения кухни и столовой. Идеальное использование под представительский (головной) офис солидной компании или банка, возможно использование под гостиницу, медицинское учреждение и т.п. Аренда здание целиком 30 000 руб/м2/год с НДС, без учёта коммунальных расходов и эксплуатации. Лот (ID) 464766. Площадь: 767.00	1 917 500	767	2 500,00	4
Прямая аренда. Без комиссий и платежей. Собственник сдает офис 504 м2 на 4-м этаже бизнес-центра класса А. Кабинетная планировка, переговорная, выделенная VIP- зона, зона ресепшн, мини-кухня. Эксплуатация, коммунальные платежи, включая электроэнергию, и уборка помещения с расходными материалами - включены в арендную ставку. В БЦ есть парковка, лифты, переговорные комнаты и конференц залы. Здание бизнес-центра находится в Мещанском районе, в шаговой доступности от станций метро Сухаревская и Трубная. Поблизости расположены Цветной и Рождественский бульвары, улица Сретенка и Садово-Сухаревская ул. Выезд на Садовое кольцо. Рядом есть банки, столовые, магазины.	991 200	504	1 966,67	5
Москва, м. Цветной бульвар, Цветной Бульвар, д.22 Шестистажное офисное здание класса В. Общая площадь : 6000 кв.м. Построено в 2001 году. Сдается офис 549 кв.м. на 6-м этаже. Кабинетная планировка. ; Отделка по международным стандартам. ; Профессиональный менеджмент ; 2 лифта. ; Центральное кондиционирование. ; Система противопожарной безопасности. ; Система видео-наблюдения. ; Круглосуточная охрана. Арендная ставка - 28 000 рублей за кв.м. в год, включая НДС и эксплуатацию.	1 281 000	549	2 333,33	6
Москва, м. Трубная, Трубная пл., 2 Офис в аренду 441 метров. Новый 4-этажный многофункциональный комплекс общей площадью 75 000 кв. м. Эффективная планировка этажей. Развитая инфраструктура. Торговый центр общей площадью 28 000 кв. м (1-3 этажи). Расположение в ЦАО, район Мещанский. Один из крупнейших торговых центров в пределах Бульварного кольца. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы включены в стоимость, коммунальные платежи не входят в стоимость.	1 021 952	441	2 317,35	7
Москва, м. Трубная, Бол. Каретный пер., 4, стр. 5 Офис в аренду 479,2 метров. 2-этажный особняк с мансардой. Общая площадь 479,2 кв. м. Коридорно-кабинетная планировка. Объект расположен в исторической части города. Удобный доступ к Садовому и Третьему транспортному кольцу, ул. Петровка, Цветной б-р. Операционные расходы и коммунальные платежи не включены в стоимость.	980 000	479,2	2 045,08	8

Местоположение. Описание	Цена предложения аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения аренды за 1 кв.м., руб. в месяц	Источник информации
Москва, м. Трубная, Головин Б. переулок, 12с1 Аренда офиса 418 м2 у метро Трубная, Цветной бульвар в ЦАО. Предлагается готовый к работе офис состоящий из двух этажей 2 и 3, кабинетно-коридорная планировка. Отличный офисный блок с высококачественным ремонтом и полностью оборудован мебелью, оборудованная кухня, кабинеты, с/у. Все современные инженерные системы. Возможно арендовать машиноместа в подземном паркинге. Юр адрес предоставляется, возможен долгосрочный договор. В здании есть лифт. Доступ 24/7. Ставка с НДС, отдельно оплачивается уборка, электричество, вода, парковка, интернет и телефония. Успейте арендовать готовый офис.	801 167	418	1 916,67	9
Москва, м. Цветной бульвар, ул Садовая-Самотёчная 24 В долгосрочную аренду предлагается офисный блок 909 кв.м на 2-ом этаже престижного бизнес-центра класса "B+". Офис просторные и светлый, с удобной планировкой open space. Коммунальные услуги входят в стоимость арендной ставки. В деловом центре есть отличное уютное кафе с вкусной кухней и парковка. Здание офиса расположено в Тверском районе Москвы, в шаговой доступности от станций метро Цветной бульвар и Трубная. Имеется прямой удобный подъезд с Садового кольца. Вблизи пролегают Петровский бульвар, улицы Трубная, Каретный ряд, Садовая-Самотечная. Выгодная транспортная доступность обеспечивает быстрый и комфортный выезд в другие районы города.	1 818 000	909	2 000,00	10
Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Галерея Актер класса B+, здание расположено по адресу улица Тверская 16с1, доступность до ближайшей станции метро Тверская составит 1 минута пешком. Помещение расположено на 4 этаже, общей площадью 405 кв.м. Номер налоговой 7710. В помещении стандартная офисная отделка, смешанная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра.	978 750	405	2 416,67	11
Москва, м. Цветной бульвар, ул Садовая-Сухаревская д 15 стр 1 Сдам в аренду помещение , в идеале - под банк, все оборудовано. Парковка. Большие фото по запросу. Собственник.	1 600 000	735	2 176,87	12
Москва, м. Цветной бульвар, Самотечная улица, д. 7/с2 Сдается в аренду офис площадью 609 м2 на 4-м этаже в особняке класса В Самотечная, 7, расположенного в 5-ти минутах пешком от метро Цветной бульвар. 100 метров от Садового кольца! 2 входа в здание: общий + VIP. Планировка: кабинетная. Состояние помещения: с ремонтом. Пассажирский лифт. Провайдеры: оптово-волоконное, коммерческие провайдеры. Бонус арендатору – отдельная терраса 63 м2! Возможна субаренда. В стоимость аренды включено: НДС, эксплуатационные расходы. Отдельно оплачивается электроэнергия (по счетчикам).	1 116 500	609	1 833,33	13
Аренда здания, особняка, ОСЗ 472,9 м2 у метро Цветной бульвар в ЦАО. Б. Каретный пер. дом 4, стр 5, двухэтажный с полноценной мансардой особняк, расположенный в Центральном округе Москвы. Презентабельная входная группа. Внутренние помещения выполнены в стандартной кабинетной планировке с качественным ремонтом и гранитными лестницами. Ближайшая станция метро Цветной Бульвар, находится в пяти минутах ходьбы. Цена с учетом НДС. Лот (ID) 465244. Площадь: 472.90	850 000	479,2	1 797,42	14

Источники информации к таблице №6.6:

- 1) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod-ofismeditsinu.gostinitsu.779_m_1091617260;
- 2) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_psn_567_m2_u_metro_trubnaya_ts_vetnoy_1187230417;
- 3) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_898_m2_metro_ts_vetnoy_967996564;
- 4) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_767_m2_metro_trubnaya_995946177;
- 5) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_504_m_klassa_a_sobstvennik_sdaet_1137535484;

- 6) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_549_m_537974203;
- 7) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_441_m_1111546051;
- 8) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_479.2_m_1014090395;
- 9) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_418_m2_u_metro_trubnaya_tsvetn_oy_bulv_1010508932;
- 10) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_909_m_klassa_v_sdaet_sobstvennik_1166285392;
- 11) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_405_m_1117027610;
- 12) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_735_m_1054872866;
- 13) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_609_m_1102546339;
- 14) https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_4729_m2_u_metro_tsvet_1022448115.

Изучение этих и подобных предложений позволило выделить следующие закономерности:

- Хорошо развит как рынок продажи, так и рынок аренды изучаемого сегмента, ряд объектов предлагаются сразу и к продаже, и к аренде.

- Значительная доля реализуемых площадей в ЦАО принадлежит особнякам конца XIX – начала XX века. Наибольший ценовой диапазон – от 400 000 рублей за 1 кв.м и выше свойственен объектам с дорогой эксклюзивной отделкой.

- Продавцы готовы идти на значительный торг реальным покупателям.

- При аренде в большинстве случаев операционные расходы несет арендодатель, коммунальные платежи предлагаются оплатить арендатору.

После проведения анализа рынка, исходя из параметров недвижимости, подлежащей оценке, скидок на торг, свойственных для неактивного рынка, специалист-оценщик на данном этапе работы делает предварительные выводы:

- стоимость оцениваемого объекта на дату оценки 28 августа 2017 года лежит в диапазоне 250 000 – 350 000 рублей за 1 кв.м общей площади, или 140 – 190 млн. рублей за объект оценки в целом.

- стоимость долгосрочной аренды оцениваемого объекта на дату оценки 28 августа 2017 года лежит в диапазоне 1 500 – 2 200 рублей за 1 кв.м общей площади в месяц, или 800 000 – 1 200 000 рублей за объект оценки в целом (в месяц).

Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагают всей необходимой информацией, и на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

В зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи предлагается следующая градация ликвидности имущества:

Таблица №6.7. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	6-18

Следует отметить, что ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество.

В результате консультаций с сотрудниками риэлторских фирм выяснилось, что с началом кризисных явлений в конце 2014 года наблюдается падение спроса инвесторов на изучаемый сегмент рынка. Срок экспозиции объектов, подобных оцениваемому, составляет до 9-12 месяцев, а иногда и более. Для таких объектов в кризисное время количество потенциальных покупателей сильно ограничено. Это связано как с отсутствием у них свободных денежных средств, так и нежеланием вкладываться в новые проекты с неизвестными перспективами развития и доходности.

Потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать физические и юридические лица, для организации собственного или арендного бизнеса.

Вывод:

Таким образом, ликвидность оцениваемой недвижимости в сложившихся экономических условиях характеризуется как **низкая**.

7. Описание процесса оценки в части применения затратного, сравнительного и доходного подходов

Основные термины и определения

Следуя требованиям Федеральных стандартов оценки, в целях понимания пользователем Отчёта логики процесса оценки при установлении стоимости, специалист-оценщик считает необходимым дать ряд общих определений.

Базой оценки принимается **рыночная стоимость**. Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО №01, 02, 03), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299 соответственно, представляются еще 3 вида стоимости, которые в зависимости от ситуации могут определяться специалистом-оценщиком:

- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Подходы к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними или ценах предложений;

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена сделки или предложения которого при сходных условиях известна и адекватна.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Последовательность проведения оценки

Процесс оценки включает в себя выполнение следующих работ:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта, проведение интервью и переговоров со специалистами в области недвижимости;
2. Расчёт стоимости объекта оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов;
3. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
4. Составление и написание Отчета об оценке.

Анализ наиболее эффективного использования

Определение **наиболее эффективного использования** (НЭИ) базируется на четырех критериях:

- ✓ физическая возможность возведения сооружения на рассматриваемом земельном участке или физическая возможность использования объекта;
- ✓ допустимость с точки зрения законодательства;
- ✓ финансовая целесообразность (объект должен обеспечить чистый доход собственнику);
- ✓ максимальная продуктивность (кроме получения чистого дохода, наилучшее использование подразумевает максимизацию чистого дохода, либо достижение максимальной стоимости самого объекта).

На практике при оценке недвижимости анализ НЭИ проходит в два этапа:

- определение НЭИ земельного участка под объектом оценки как условно свободного;
- определение НЭИ того же участка как застроенного.

Необходимо провести анализ, путем сопоставления 5 основных критериев (местоположение, транспортная доступность, характерный тип окружающей недвижимости, инженерная инфраструктура, экологическая обстановка). Эти критерии влияют на возможность размещения улучшений, исходя из их функциональной принадлежности: административное (офисное), торговое (по оказанию услуг населению), производственное, складское, жилое. Функции, отобранные как юридически разрешенные, физически осуществимые и финансово целесообразные, анализировались с точки зрения их взаимного влияния. Влияние оценивалось экспертным путем по 5 бальной шкале.

Таблица №7.1. Экспертная шкала оценки

Наименование	Значение
Очень благоприятное	+2
Благоприятное	+1
Нейтрально	0
Неблагоприятное	-1
Очень неблагоприятное	-2

Подробный анализ приведен в таблице ниже.

Таблица №7.2. Анализ НЭИ участка под объектом оценки как свободного от застройки

Фактор влияния	Характеристика участка	Варианты использования								
		Административное (офисное)	Торговое, по оказанию услуг	Производств.	Складское	Жилое				
Местоположение	город Москва, ул. Рождественка, 25	Очень благоприятное	2	Благоприятное	1	Нейтрально	0	Нейтрально	0	Благоприятное
Транспортная доступность	Для легкового транспорта – хорошая, для грузового и ж/д – нет	Благоприятное	1	Благоприятное	1	Неблагоприятное	-1	Неблагоприятное	-1	Благоприятное
Характерный тип окружающей недвижимости	Административные, торгово-офисные, культурные, социально значимые объекты	Благоприятное	1	Благоприятное	1	Нейтрально	0	Нейтрально	0	Благоприятное
Инженерная инфраструктура	Высокоразвитая	Благоприятное	1	Благоприятное	1	Благоприятное	1	Благоприятное	1	Благоприятное

Фактор влияния	Характеристика участка	Варианты использования							
		Административное (офисное)		Торговое, по оказанию услуг		Производств.		Складское	Жилое
Экологическая обстановка	Средний уровень шума и загрязнение воздуха автотранспортом	Нейтрально	0	Нейтрально	0	Нейтрально	0	Нейтрально	0
Итого		5		4		0		0	4
НЭИ		+		+		-		-	+

Таким образом, наиболее эффективное использование участка как условно свободного – **офисное торговое, или жилое.**

Таблица №7.3. Анализ НЭИ участка как застроенного

Фактор влияния	Характеристика участка	Варианты использования							
		Офисное		Торговое, по оказанию услуг		Производств.		Складское	Жилое
НЭИ участка как свободного	Офисное, торговое, жилое	Таблица №7.2	5	Таблица №7.2	4	Таблица №7.2	0	Таблица №7.2	0
Техническое состояние улучшений	Хорошее (стандартная офисная отделка, удовл. состояние здания)	Благоприятное	1	Благоприятное	1	Нейтрально	0	Нейтрально	0
Необходимость реконструкции	-	Не требует реконструкции (Очень благоприятно)	2	Требует незначительной реконструкции (Благоприятно)	1	Невозможно использовать даже при значит. реконструкции (Очень неблагоприятно)	-2	Требует реконструкции (Не благоприятно)	-1
Необходимость сноса	-	Не требует сноса (Благоприятно)	1	Не требует сноса (Благоприятно)	1	Требует сноса	-2	Не требует сноса (Благоприятно)	1
Доходность варианта	-	Ставки аренды на уровне значения выше среднего (Благоприятно)	1	Ставки аренды на уровне высокого значения (Очень благоприятно)	2	Ставки аренды на уровне среднего значения (Нейтрально)	0	Ставки аренды на уровне среднего значения (Нейтрально)	0
Итого		10		9		-4		0	4
НЭИ		+		+		-		-	-

Таким образом, наиболее эффективное использование участка с имеющейся застройкой (в отношении рассматриваемого здания) – **офисное**, также возможно использование части помещений для **торговли или оказания услуг населению** (после проведения незначительных планировок).

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом (мотивированный отказ)

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, здания или встроеного помещения. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, Оценщик не располагает. Техническая документация, достаточная для определения параметров здания – строительных объёмов и пр., Заказчиком не предоставлена.

К тому же, расчёт по «типовым» сметам, СНиПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемого здания приведёт к большой погрешности при вычислениях. Также большая погрешность

накапливается при применении индексов перехода от базовых справочных цен на строительную продукцию (прошлых лет) к текущему моменту времени.

Ещё одним доводом против использования затратного подхода является тот факт, что он в слабой мере учитывает престижность местоположения и доходность недвижимости, а данные параметры в рассматриваемом случае играют очень важную роль.

В связи с этим, оценщик счёл целесообразным исключить из расчетов стоимости объекта затратный подход.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

На момент проведения оценки на рынке имелся ряд похожих объектов, сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки, предлагаемых к продаже. Оценщиком было найдено достаточное количество объектов-аналогов.

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которые приведены ниже. В качестве элементов сравнения выбраны обязательные в оценочной практике параметры и прочие значимые ценообразующие факторы.

Таблица №7.4. Аналоги для расчета рыночной стоимости здания

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4		Аналог 5		Аналог 6	
		собственность	предложение	рыночные	собственность	предложение	рыночные	собственность	предложение	рыночные	собственность	предложение	рыночные
1	Передаваемые права												
2	Предложение/купля-продажа												
3	Условия сделки												
4	Дата заключения сделки / предоставления информации	Август 2017 года		Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года		Август 2017 года		Август 2017 года	
5	Местоположение	г. Москва, ул. Неглинная, 18		г. Москва, Большой Головин пер., 2	г. Москва, Бобров пер., 4-4	г. Москва, Тверская, 12с2	г. Москва, Сытинский пер., 3 стр.1	г. Москва, Сытинский пер., 3 стр.1		г. Москва, ул. Мясникова, 17с2		г. Москва, ул. Мясникова, 17с2	
6	Выход на красную линию	Есть		Есть	Нет	Есть	Есть	Есть		Нет		Нет	
7	Тип объекта	Отдельно стоящее здание		Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение		Отдельно стоящее здание		Встроенное помещение	
8	Этаж расположения	1,2,3,4		1	цокольный, 1, 2, мансарда	2,3	цокольный, 1, 2, мансарда	цокольный, 1, 2, мансарда		1		1	
9	Наличие отдельного входа	есть		есть	есть	есть	есть	есть		есть		есть	
10	Общая площадь	767,00		567,00	937,00	652,30	814,30	814,30		299,00		299,00	
11	Состояние отделки	Хорошее (стандартная офисная отделка)		Люкс	Люкс	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)		Хорошее (стандартная офисная отделка)		Хорошее (стандартная офисная отделка)	
12	Стоимость аналога, руб.	285 000 000,00		219 000 000,00	320 000 000,00	215 218 101,00	269 889 840,00	269 889 840,00		99 000 000,00		99 000 000,00	
13	Стоимость 1 кв. м общей площади аналога, руб.	371 577,57		386 243,39	341 515,47	329 937,30	331 437,85	331 437,85		331 103,68		331 103,68	
14	Ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_pome_schenie_svoobodnogo_naznacheniya_767_m_1100881778		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_567_m_577704042	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_v_bsen_tre_s_parkovkoy_1176719929	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/offisnoe_pomeschenie_652.3_m_1117892248	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_814_m_1014128953	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_299_m_564858067					
15	Телефон	8 495 363-55-05		8 495 532-00-02 Кристина	8 915 072-93-03 Константин	8 903 799-34-99	8 495 134-73-96	8 903 724-52-74 Окумуш Галина					

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены поправки (корректировки) на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Огрядательная корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Методы расчета поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

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

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

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

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

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

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал максимально близкими характеристиками, что и объект оценки. В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

1. Передаваемые права.
2. Предложение/купля-продажа.
3. Условия сделки.
4. Дата заключения сделки / предоставления информации.

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и объектом оценки. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок, перечень которых дается ниже:

5. Местоположение.
 6. Выход на красную линию.
- Далее идут физические характеристики:
7. Тип объекта (встроенное помещение, здание).
 8. Этаж расположения.
 9. Наличие отдельного входа.
 10. Общая площадь (эффект масштаба).
 11. Поправка на состояние отделки.

Поскольку на рынке недвижимости Москвы, по данным специалиста-оценщика отсутствует достоверная рыночная информация для применения методов а, б, с; было решено применить по 1-11 корректировкам метод анализа вторичных данных и экспертный метод. Итоговое значение рыночной стоимости по сравнительному подходу рассчитано методом средневзвешенного с весами равными удельной величине обратного абсолютного отклонения полученных значений стоимости от исходных цен предложений по конкретному объекту-аналогу. Таким образом, чем больше поправок использовалось по отношению к тому или иному аналогу, тем меньший вес будет присвоен ему в результирующем вычислении, и наоборот – «хороший» аналог и будет иметь больший вес. Расчет корректировок №1-11 и итоговой рыночной стоимости для оцениваемого здания представлен в таблице ниже.

Таблица №7.5. Таблица корректировок для аналогов оцениваемого здания

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Стоимость 1 кв. м		371 577,57	386 243,39	341 515,47	329 937,30	331 437,85	331 103,68
1. Поправка на передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	р./м²	371 577,57	386 243,39	341 515,47	329 937,30	331 437,85	331 103,68
2. Поправка на цену предложения	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30	-16,30
Скорректированная стоимость	р./м²	311 010,43	323 285,72	285 848,45	276 157,52	277 413,48	277 133,78
3. Поправка на условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	р./м²	311 010,43	323 285,72	285 848,45	276 157,52	277 413,48	277 133,78
4. Поправка на дату заключения сделки / предложения	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	р./м²	311 010,43	323 285,72	285 848,45	276 157,52	277 413,48	277 133,78
5. Поправка на местоположение	г. Москва, ул. Рождественка, д. 25	г. Москва, ул. Неглинная, 18	г. Москва, Большой Головин пер., 2	г. Москва, Бобров пер., 4с4	г. Москва, Тверская, 12с2	г. Москва, Сятинский пер., 3 стр.1	г. Москва, ул. Мяснишкая, 17с2
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	р./м²	311 010,43	323 285,72	285 848,45	276 157,52	277 413,48	277 133,78
6. Поправка на выход на красную линию	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректировка		1,00	1,00	1,27	1,00	1,00	1,27
Скорректированная стоимость	р./м²	311 010,43	323 285,72	363 027,53	276 157,52	277 413,48	351 959,90
7. Поправка на тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Ветроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Ветроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Ветроенное помещение
Корректировка		1,00	1,11	1,00	1,11	1,00	1,11
Скорректированная стоимость	р./м²	311 010,43	358 847,15	363 027,53	306 534,85	277 413,48	390 675,49
8. Поправка на этаж расположения	покольный, 1, 2, мансарда	1, 2, 3, 4	1	покольный, 1, 2, мансарда	2, 3	покольный, 1, 2, мансарда	1
Корректировка		1,00	0,93	1,00	1,08	1,00	0,93
Скорректированная стоимость	р./м²	311 010,43	333 727,85	363 027,53	331 057,64	277 413,48	363 328,21
9. Поправка на наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	р./м²	311 010,43	333 727,85	363 027,53	331 057,64	277 413,48	363 328,21
10. Поправка на общую площадь	547	767	567	937	652,3	814,3	299
Корректировка		1,04	1,00	1,07	1,02	1,05	0,93

		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Скорректированная стоимость	р./м ²		323 450,85	333 727,85	388 439,46	337 678,79	291 284,15	337 895,24
11. Поправка на состояние отделки		Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Люкс	Люкс	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)
Корректировка			1,00	0,82	0,82	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	р./м ²		323 450,85	273 656,84	318 520,36	337 678,79	291 284,15	337 895,24
Абсолютное отклонение			73 007,56	183 709,41	228 177,13	115 301,05	67 895,04	220 291,86
Обратная величина отклонения			0,000014	0,000005	0,000004	0,000009	0,000015	0,000005
Удельный вес			0,266	0,106	0,085	0,169	0,286	0,088
Средневзвешенная цена за 1 кв. м, руб.								312 260,20
Общая площадь объекта, кв. м								547,00
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.								170 806 329,40

Описание корректировок

Поправка на передаваемые права

По всем аналогам в случае сделки передаются полные права собственности, объект оценки также рассматривается с точки зрения передачи прав собственности. Корректировка не проводится.

Поправка на цену предложения

Поскольку 1 – 6 аналог – это цены предложений, проводится корректировка. Это та уступка, на которую обычно идет продавец собственности в результате разумного торга. Скидка на цены высококлассных офисных объектов для неактивного рынка, обусловленного влиянием кризиса, находится в доверительном интервале 15,5% - 17,1%, среднее значение составляет 16,3%. Данные величины рекомендует [Лейфер Л.А. Крайникова Т.В. "Справочник оценщика недвижимости - 2016, том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2016⁹ (стр. 313)]. Величина скидки принята на уровне среднего значения диапазона: «-16,3%».

Поправка на условия сделки

Не вносятся, поскольку все объекты-аналоги выставлены на открытых торгах по их рыночной стоимости, обременения и ограничения для совершения сделки и расчетов отсутствуют. Стоимость объекта оценки определяется также как стоимость объекта, свободного от ограничений (обременений).

Поправка на дату заключения сделки / предложения

Аналоги 1-6 выставлены на продажу в периоде, близком к дате оценки, корректировка не требуется.

Поправка на местоположение

Все помещения-аналоги расположены в районах, сопоставимых с объектом оценки по коммерческой привлекательности. Корректировка не требуется.

⁹ Далее по тексту – [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016].

Поправка на выход на красную линию

Данный параметр оказывает существенное влияние на стоимость офисно-торговой недвижимости и объектов схожего типа по принципам ценообразования. Выход на красную линию дает при прочих равных факторах местоположения дополнительные преимущества для ведения бизнеса из-за повышенного автомобильного и пешеходного трафика, рекламных возможностей, и как, следствие, для привлечения клиентуры. [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 109] дает такую рекомендацию в этом аспекте: отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене такого же объекта на красной линии, составляет в среднем 0,79, доверительный интервал: 0,78 – 0,81. Объект оценки расположен на красной линии, как и аналоги 1, 2, 4 и 5, в отношении этих аналогов корректировка не требуется; аналоги 3 и 6 расположены внутриквартально. Поэтому к ним применялась повышающая корректировка в размере $1 / 0,79 \approx 1,27$.

Поправка на тип недвижимости (встроенное помещение или здание)

Аналоги 1, 3 и 5 представляют собой отдельно стоящие здания, как и объект оценки. Корректировка не вносится. Прочие аналоги – это встроенные помещения, необходимо введение корректировки. Согласно [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 145] отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего здания составляет в доверительном интервале 0,89 – 0,91, среднее значение: 0,90. В отношении аналогов 2, 4 и 6 применялся поправочный коэффициент в размере обратной величины среднего рекомендуемого значения: $1 / 0,90 \approx 1,11$.

Поправка на этаж расположения

Аналоги 1, 3 и 5 сопоставимы с объектом оценки по этажам расположения. В отношении аналогов 2, 4 и 6 требуется введение корректировки. [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 162] дает следующие рекомендации по этому поводу.

Элемент сравнения – расположение на определенном этаже	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70 – 0,73	0,63 – 0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81 – 0,83	0,75 – 0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86 – 0,88	0,81 – 0,93

Аналоги 2 и 6 полностью расположены на 1 этаже, что немного лучше объекта оценки (занимающем разные этажи, в том числе и 1), причем речь идет лишь о частичной разнице и поэтому применялась поправка в размере минимального из рекомендуемых значений: 0,93. По той же причине в отношении аналога 4, находящегося полностью на верхних этажах (2 и 3) применялась поправка в виде обратного значения от 0,93: $1 / 0,93 \approx 1,08$.

Поправка на наличие отдельного входа

Объект оценки и аналоги имеют отдельный вход (аналоги 1, 2, 3, 5, 6), аналог 4 представляет собой два идущих подряд этажа целиком, что дает широкие возможности по использованию входа в здание. По этой причине корректировка не вносилась.

Поправка на общую площадь (эффект масштаба)

Стоимость офисных и им подобных площадей характеризуется зависимостью от общей площади объекта. Здания и помещения с большей площадью продать тяжелее, так как они требуют значительных финансовых затрат. Время экспозиции подобных объектов больше, что приводит к большим скидкам на торг. Количество потенциальных покупателей ограничено. В данном случае ограниченность рынка не даёт возможности для оцениваемого помещения подобрать аналоги, сопоставимые по площади. Требуется введение поправки.

В источнике [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 134] представлена следующая рекомендация: зависимость удельной стоимости объектов от площади наиболее обоснованно описывается уравнением $y = 1,7653 \times x^{-0,121}$, где x – площадь помещения, а y – поправочный коэффициент, который необходимо применить для корректировки удельной стоимости помещения к удельной стоимости помещения-модели общей площадью 100 кв.м.

Механизм расчета корректировок представлен в таблице ниже.

		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Значение поправки к помещению-модели по формуле $y = 1,7653 \times x^{-0,121}$ для аналогов	0,7902	0,8197	0,7713	0,8059	0,7845	0,8857
2	Значение поправки к помещению-модели по формуле $y = 1,7653 \times x^{-0,121}$ для объекта оценки	0,8232					
3	Значение поправки по площади как частное строк 2 и 1, округленно	1,04	1,00	1,07	1,02	1,05	0,93

Поправка на уровень отделки

Данный параметр играет существенную роль в ценообразовании для офисно-торговой недвижимости и недвижимости свободного назначения. Для оцениваемого здания и аналогов 1, 4, 5 и 6 характерна сопоставимая по качеству отделка – выполнен стандартный офисный ремонт из средних по стоимости материалов. Для аналогов 2 и 3 выполнен ремонт класса «люкс» из дорогих материалов с применением дизайнерских собственных решений. Необходимо внести поправку.

По рекомендации [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 183] отношение удельной цены объекта с отделкой класса «люкс» к удельной цене такого объекта с отделкой в среднем состоянии составляет в доверительном интервале 1,21 – 1,24, среднее значение: 1,22. В соответствии с данной рекомендацией в отношении аналогов 2 и 3 применялась понижающая корректировка равная: $1 / 1,22 \approx 0,82$.

Заклучение о величине стоимости объекта оценки, полученной в рамках применения сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и благоустройства территории, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25, с использованием сравнительного подхода, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 28 августа 2017 года составляет:

170 810 000 (Сто семьдесят миллионов восемьсот десять тысяч) рублей, без НДС¹⁰

Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

В основу техники доходного подхода к оценке недвижимости положено предположение, что стоимость недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход от владения недвижимостью. Процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости называется капитализацией доходов.

Существуют два метода капитализации дохода, основывающихся на различных измерителях ожидаемого возврата капитала:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по норме отдачи.

Метод капитализации по норме отдачи учитывает любые изменения дохода и стоимости собственности за период владения.

В общем случае метод может быть реализован путем дисконтирования каждого будущего денежного потока по соответствующей ставке дисконтирования.

Процесс расчета настоящей стоимости заключается в дисконтировании каждого денежного потока соответствующей ему нормой дисконтирования и последовательном сложении всех полученных значений настоящей стоимости:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \frac{1}{(1+i)^n}, \quad (7.1), \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток;

i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

¹⁰ Не признаются объектами налогообложения согласно п.15 ст. 146 Налогового Кодекса РФ

M – стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

Для применения анализа дисконтирования денежных потоков необходимо иметь следующие исходные данные: прогнозные величины денежных потоков; срок проекта; ставку дисконтирования; прогнозируемую величину реверсии (стоимость, по которой собственность будет продана в конце срока проекта).

Метод прямой капитализации пересчитывает величину годового дохода в показатель стоимости собственности, при этом стоимость определяется либо путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на подходящий коэффициент дохода.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I : R \quad (7.2), \text{ где}$$

V – стоимость оцениваемого интереса;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес;

R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

В условиях финансового кризиса, а также неопределенной ситуации на рынке недвижимости, прогнозировать на несколько лет вперед изменение денежного потока представляется очень затруднительным. Ни один эксперт не дает достоверного прогноза об изменении уровня аренды, операционных расходов и т. д. Поэтому метод капитализации по норме отдачи, в основе которого лежит прогнозирование и дисконтирование, с большой долей вероятности даст необоснованный результат.

В таких условиях предпочтительнее выглядит метод прямой капитализации. Его применение основано на том, что покупатель и продавец при определении стоимости сделки будут исходить из текущей доходности, которую приносит недвижимость и разумных сроков окупаемости недвижимости.

Расчет коэффициента капитализации для недвижимости

Способ определения данного параметра регламентируется ФСО-7 (пп.23 в) как нахождение соотношения доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве исходных данных для расчёта ставки капитализации было принято решение использовать рыночную информацию предложений по аренде и продаже. Наилучшим способом при этом является нахождение нескольких объектов, предлагаемых одновременно, альтернативно и на продажу, и в аренду. Ставка капитализации для такого объекта недвижимости рассчитывается по формуле, аналогичной (7.2):

$$R_i = \frac{\text{ЧОД}_i}{P_i}, \quad (7.3), \text{ где:}$$

ЧОД_i – чистый операционный доход, приносимый владельцу от сдачи недвижимости в аренду;

P_i – рыночная стоимость объекта недвижимости.

Величина арендной платы, указанная в объявлениях, после приведения к годовой и за вычетом скидки на торг, характерной для рынка, укажет на величину ПВД (потенциальный валовых доход).

Величина ЧОД рассчитывается путём уменьшения ПВД на величину недозагрузки объекта (НД – это потери ДВД, связаны с тем, что на поиск арендаторов при сдаче недвижимости и смене арендаторов требуется время) и на величину операционных расходов (ОР – затраты на з/п управленцу, сдающему объект в аренду, налоги, на текущий ремонт и т.д.):

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} - \text{НД} - \text{ОР}, \quad (7.4)$$

Рыночная стоимость (P_i в формуле (7.3)) в данной части расчётов определялась как цена предложения за вычетом скидки на торг. Величина скидки составляет 16,3%, обоснование приведено при определении стоимости объекта сравнительным подходом.

Скидка на торг по арендной ставке для малоактивного рынка офисной недвижимости по рекомендации [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 313] составляет в доверительном интервале 12,8 – 14,3%, среднее значение равно 13,5%; для целей расчетов выбираем среднее значение.

Процент недозагрузки для высококлассных офисных объектов в условиях неактивного рынка составляет 19,7 – 21,8%, среднее значение – 20,7%. Такие величины рекомендует [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 221].

Операционные расходы (ОР) в процентах от ПВД данным справочником (стр. 235) определены в диапазоне 20,6 – 22,5%, среднее значение – 21,5%.

Оценщиком, после изучения рынка ЦАО Москвы, было найдено достаточное (для целей оценки) количество предложений к сделке с объектами, носящих вариантный, альтернативный характер – покупка/аренда. При этом стоит отметить, что конкретные параметры местоположения и физические характеристики подобранных объектов не обязательно должны соответствовать объекту оценки – важна лишь принадлежность объектов к исследуемому сегменту рынка и соотношение доходности и стоимости. Соответствующие рыночные индикаторы и механизм расчёта ставки капитализации представлены в таблице №7.6.

Таблица №7.6. Расчёт ставки капитализации

№ п/п	Стоимость продажи, руб	Скидка на торг при продаже	Рыночная стоимость, руб	Стоимость 1 месяца аренды, руб	Стоимость аренды в год, руб	Скидка на торг при аренде*	Недогрузка**	ОР	ЧОД	Ставка капитализации
1	2	3	4 = 2 - 3	5	6 = 5 * 12	7	8	9	10 = 6 - 7 - 8 - 9	11 = 10 : 4 * 100%
1	64 500 000	16,30%	53 986 500	450 000	5 400 000	0,00%	0,00%	21,50%	4 239 000,00	7,85%
2	153 900 000	16,30%	128 814 300	850 000	10 200 000	0,00%	0,00%	21,50%	8 007 000,00	6,22%
3	190 000 000	16,30%	159 030 000	1 200 000	14 400 000	0,00%	0,00%	21,50%	11 304 000,00	7,11%
4	599 000 000	16,30%	501 363 000	3 100 000	37 200 000	0,00%	0,00%	21,50%	29 202 000,00	5,82%
5	219 000 000	16,30%	183 303 000	1 500 000	18 000 000	13,90%	0,00%	21,50%	12 165 930,00	6,64%
6	285 000 000	16,30%	238 545 000	1 917 500	23 010 000	13,90%	0,00%	21,50%	15 552 113,85	6,52%

* Скидка на торг не применялась в тех случаях, если объект оценки сдаётся в аренду по указанной стоимости (предлагается к продаже уже сформированный арендный бизнес).

**Корректировка, связанная с недогрузкой не применялась, так как во всех данных случаях речь идет о заключении долгосрочного договора аренды. Для рассматриваемого сегмента недвижимости это наиболее распространенный тип сделки.

Источники информации к таблице №7.6:

- https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_282_m2_metro_tsvetnoy_bulvar_trubna_946871593
- https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshaya_bronnaya_274_-_180_kv.m._prodazha_torgovo_1120656600
- https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_398_m_990855307
- https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/neglinnaya_14_-_401_kv.m._prodazhaarendnogo_bizne_590590484
- https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_567_m_577704042
- https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_psn_567_m2_u_metro_trubnaya_tsvetnoy_1187230417
- https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_767_m_1100881778
- https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_ozs_767_m2_metro_trubnaya_995946177

В качестве величины ставки капитализации в целях данной оценки было принято среднее значение (для столбца 11 таблицы №7.6), которое с учётом округления составляет 6,69%.

Определение потенциального валового дохода

Для определения ПВД необходимо рассчитать рыночную арендную ставку для изучаемого объекта недвижимости. Ставка была рассчитана на основании данных по рынку аренды недвижимости ЦАО г. Москвы с применением методики, аналогичной используемой для сравнительного подхода в данной работе.

Для расчета рыночной арендной ставки объекта оценки были подобраны аналоги из соответствующего сегмента рынка. Расчёты приведены в таблицах №№7.7 и 7.8.

Таблица №7.7. Аналоги для расчета арендной ставки для оцениваемого объекта

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Передаваемые права	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
2	Предложения/факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
3	Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
4	Дата заключения сделки / предоставления информации	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года
5	Местоположение	г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 17, стр. 1	г. Москва, Сухарецкий Б. пер., 5с1	г. Москва, Головин Б. пер., 12с1	г. Москва, Самогбенная улица, д.7/1 с2	г. Москва, Каретный Б. переулок, 4с5
6	Выход на красную линию	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
7	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
8	Этаж расположения	цокольный, 1, 2, 3, мансарда	подвал, 1, 2, мансарда	2,3	4	1, 2, мансарда
9	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
10	Общая площадь	779	898	418	609	472,9
11	Состояние отделки	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)
12	Стоимость аренды в месяц, руб.	1 622 916,67	1 796 000,00	801 167,00	1 116 500,00	850 000,00
13	Стоимость 1 кв. м. аренды в месяц, руб.	2 083,33	2 000,00	1 916,67	1 833,33	1 797,42
14	Ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/moskv-a/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod-ofsmeditisitu_gosimtsu_779_m_1091617260	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobn_yaka_osz_898_m2_metro_isvetnoy_967996564	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_418_m2_u_metro_trubnaya_tvetoyn_bulv_1010508932	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobn_yaka_osz_4729_m2_u_metr_o_isvet_1072448115	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobn_yaka_osz_4729_m2_u_metr_o_isvet_1072448115
15	Телефон	8 903 161-72-23 Андрей	8 903 169-55-15 Виталий	8 903 169-55-15 Виталий	8 495 150-01-89	8 903 169-55-15 Виталий

Таблица №7.8. Таблица корректировок и расчёт рыночной арендной ставки

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость 1 кв. м. аренды в месяц, руб.		2 083,33	2 000,00	1 916,67	1 833,33	1 797,42
1. Поправка на передаваемые права	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	Р./м²	2 083,33	2 000,00	1 916,67	1 833,33	1 797,42
2. Поправка на цену предложения		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50	-13,50
Скорректированная стоимость	Р./м²	1 802,08	1 730,00	1 657,92	1 585,83	1 554,77
3. Поправка на условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	Р./м²	1 802,08	1 730,00	1 657,92	1 585,83	1 554,77
4. Поправка на дату заключения сделки / предложения	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года	Август 2017 года

		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	р./м²		1 802,08	1 730,00	1 657,92	1 585,83	1 554,77
5. Поправка на местоположение		г. Москва, ул. Рождественка, д. 25	г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 17, стр. 1	г. Москва, Сухаревский Б. пер., 5с1	г. Москва, Головин Б. пер., 12с1	г. Москва, Самоотёчная улица, д. 7/с2	г. Москва, Каретный Б. переулок, 4с5
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	р./м²		1 802,08	1 730,00	1 657,92	1 585,83	1 554,77
6. Поправка на выход на красную линию		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,27
Скорректированная стоимость	р./м²		1 802,08	1 730,00	1 657,92	1 585,83	1 974,56
7. Поправка на тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Корректировка			1,00	1,00	1,08	1,08	1,00
Скорректированная стоимость	р./м²		1 802,08	1 730,00	1 790,55	1 712,70	1 974,56
8. Поправка на этаж расположения		цокольный, 1, 2, мансарда	цокольный, 1, 2, 3, мансарда	подвал, 1, 2, мансарда	2, 3	4	1, 2, мансарда
Корректировка			1,00	1,00	1,09	1,09	1,00
Скорректированная стоимость	р./м²		1 802,08	1 730,00	1 951,70	1 866,84	1 974,56
9. Поправка на наличие отдельного входа		Есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	р./м²		1 802,08	1 730,00	1 951,70	1 866,84	1 974,56
10. Поправка на общую площадь		547	779	898	418	609	472,9
Корректировка			1,04	1,06	0,97	1,01	0,98
Скорректированная стоимость	р./м²		1 874,16	1 833,80	1 893,15	1 885,51	1 935,07
11. Поправка на состояние отделки		Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)	Хорошее (стандартная офисная отделка)
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	р./м²		1 874,16	1 833,80	1 893,15	1 885,51	1 935,07
Абсолютное отклонение			353,33	373,80	611,08	547,18	701,93
Обратная величина отклонения			0,002830	0,002675	0,001636	0,001828	0,001425
Удельный вес			0,272	0,257	0,157	0,176	0,137
Средневзвешенная цена за 1 кв.м. аренды в месяц, руб.							1 877,11
Рыночная стоимость 1 кв.м. аренды в год, руб.							22 525,32

Описание корректировок

Поправка на передаваемые права

По всем аналогам и объекту оценки в случае сделки передаются права долгосрочной аренды, корректировка не проводится.

Поправка на цену предложения

Поскольку 1-5 аналоги – это цены предложений, проводится корректировка. Это та уступка, на которую обычно идет продавец собственности в результате разумного торга. Скидка на арендную ставку для высококласных офисов в условиях неактивного рынка, обусловленного влиянием кризиса, находится в доверительном интервале 12,8% - 14,3%, среднее значение составляет 13,5%. Данные величины рекомендует [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 313]. Величина скидки принята на уровне среднего значения диапазона: «-13,5%».

Поправка на условия сделки

Не вносится, поскольку все объекты-аналоги предлагаются к аренде на открытых торгах по их рыночной стоимости, обременения и ограничения для совершения сделки и расчетов отсутствуют. Арендная ставка объекта оценки определяется также как ставка для объекта, свободного от ограничений (обременений).

Поправка на дату заключения сделки / предложения

Аналоги 1 – 5 выставлены на рынке в периоде, близком к дате оценки, корректировка не требуется.

Поправка на местоположение

Все помещения-аналоги расположены в районах, сопоставимых с районом объекта оценки по коммерческой привлекательности. Корректировка не требуется.

Поправка на выход на красную линию

[Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 109] дает такую рекомендацию в этом аспекте: отношение удельной арендной ставки объекта внутри квартала к удельной арендной ставке такого же объекта на красной линии, составляет в среднем 0,79, доверительный интервал: 0,78 – 0,80. Объект оценки расположен на красной линии, как и аналоги 1 – 4, в отношении этих аналогов корректировка не требуется; аналог 5 расположен внутриквартально. Поэтому к нему применялась повышающая корректировка в размере $1 / 0,79 \approx 1,27$.

Поправка на тип объекта

Аналоги 1,2 и 5 – отдельно стоящие здания, как и объект оценки, корректировка не требуется. Что касается аналогов 3 и 4 – это встроенные помещения в составе зданий, в отношении данных аналогов надо ввести корректировку. Согласно [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 146] отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего здания составляет в доверительном интервале 0,92 – 0,94, среднее значение 0,93. К аналогам 3 и 4 применялась повышающая корректировка в размере $1 / 0,93 \approx 1,08$.

Поправка на этаж расположения

Аналоги 1, 2 и 5 сопоставимы с объектом оценки по фактору этажности, поправка не требуется. Но в отношении аналогов 3 и 4, находящихся на верхних этажах, необходимо применить корректировку. [Справочник Оценщика 2016 том II, стр. 162] дает следующие рекомендации по этому поводу.

Элемент сравнения – расположение на определенном этаже	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70 – 0,73	0,63 – 0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81 – 0,83	0,75 – 0,89
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	0,80 – 0,92

В соответствии с данными рекомендациями для аналогов 3 и 4 применялась повышающая корректировка равная: $1 / 0,92 \approx 1,09$ (так как в данном случае наблюдается лишь частичное отличие по привлекательности в плане этажа).

Поправка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа не применялась по причине, описанной при расчет стоимости сравнительным подходом. Аналоги либо имеют отдельный вход со стороны улицы, либо занимают этаж (несколько этажей) здания целиком, имеют отдельный вход с лестницы, а отличия от объекта оценки уже учтены внесением корректировки на этаж.

Поправка на общую площадь (эффект масштаба)

Арендная ставка офисных и им подобных площадей характеризуется зависимостью от общей площади объекта. Здания и помещения с большей площадью сдать в аренду сложнее. Время экспозиции подобных объектов на рынке аренды больше, что приводит к большим скидкам на торг. Количество потенциальных арендаторов ограничено. В данном случае ограниченность рынка не даёт возможности для оцениваемого помещения подобрать аналоги, сопоставимые по площади. Требуется введение поправки.

В источнике [Справочник оценщика офисной и торговой недвижимости 2016, стр. 136] представлена следующая рекомендация: зависимость удельной арендной ставки офисных объектов от площади наиболее обоснованно описывается уравнением $y = 1,729 \times x^{-0,116}$, где x – площадь помещения, а y – поправочный коэффициент, который необходимо применить для корректировки удельной арендной ставки помещения к удельной арендной ставке помещения-модели общей площадью 100 кв.м.

Механизм расчета корректировок представлен в таблице ниже.

		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Значение поправки к помещению-модели по формуле $y = 1,729 \times x^{-0,116}$ для аналогов	0,7987	0,7856	0,8585	0,8218	0,8463
2	Значение поправки к помещению-модели по формуле $y = 1,729 \times x^{-0,116}$ для объекта оценки	0,8321				
3	Значение поправки по площади как частное строк 2:1, округленно	1,04	1,06	0,97	1,01	0,98

Поправка на уровень отделки

Данный параметр играет существенную роль для арендной ставки офисно-торговой недвижимости и недвижимости свободного назначения. В данном случае отделка оцениваемого здания и всех аналогов сопоставима: выполнен средний по качеству, стандартный офисный ремонт, поправка не требуется.

Окончательный расчет стоимости объекта оценки доходным подходом отражен в таблице ниже.

Таблица №7.9. Итоговый расчет стоимости в рамках доходного подхода

1	Арендная ставка 1 кв.м. в год (см. таблицу №7.8)	22 525,32
2	Площадь объекта, кв.м	547,00
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб (= 1*2)	12 321 350,04
4	Величина потерь ПВД (недозагрузка, НД)	0,00%*
5	Операционные расходы (ОР, % от ПВД) (см. обоснование на стр. 44)	21,50%
6	Чистый операционный доход, руб (по формуле 7.4: = 3 – 4 – 5)	9 672 259,78
7	Ставка капитализации (см. расчет на стр. 43-44)	6,69%
8	Рыночная стоимость объекта, руб. (по формуле 7.3: = 6 / 7)	144 577 874,14

* Величина недозагрузки принята равной 0, так как и для аналогов, и для объекта оценки рассматривается вариант сдачи в долгосрочную аренду.

Заключение о величине стоимости объекта оценки, полученной в рамках применения доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и благоустройства территории, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25, с использованием доходного подхода, с учетом проведенного анализа, расчетов, сделанных допущений, ограничений и округления на 28 августа 2017 года составляет:

144 580 000 (Сто сорок четыре миллиона пятьсот восемьдесят тысяч) рублей, без НДС¹¹

¹¹ Не признаются объектами налогообложения согласно п.15 ст. 146 Налогового Кодекса РФ

8. Согласование результатов

Определение величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, специалист-оценщик пришёл к следующим выводам:

Затратный подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом. Часто используется для определения нижнего предела стоимости оцениваемого объекта. При определении физического износа имеет место большая доля субъективности, также частично теряет смысл значение стоимости при переводе цен к уровню цен 2017 года по индексам. В настоящем Отчёте затратный подход не применялся по причинам, изложенным в соответствующем разделе.

Сравнительный подход задаёт диапазон вероятной стоимости и является наиболее объективным для типовых объектов недвижимости, для которых существует развитый рынок продаж. Подход применялся в данном Отчёте.

Доходный подход даёт хорошие результаты при оценке объектов с ярко выраженной доходной составляющей (офисы, магазины, кафе, гостиницы и пр.), в том случае, если можно получить достоверную информацию о доходных показателях объекта и соотношении этих доходов и рыночной стоимости. Подход применялся в данном Отчёте.

Учитывая вышеизложенное, специалист-оценщик решил применить следующий метод для расчета коэффициентов достоверности подходов с использованием следующей таблицы.

Таблица №8.1. Расчет коэффициентов достоверности для объекта оценки

Критерий	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
	Баллы (от 1 до 5)		
Полнота информации	Не применялся	3	3
Достоверность информации		3	3
Допущения, принятые в расчётах		3	2
Способность учитывать конъюнктуру рынка		4	4
Способность учитывать доходность объекта		2	4
Способность прогнозирования во времени		3	3
Способность учитывать конструктивные особенности		3	3
Взаимосвязанность с инфраструктурой рынка		3	3
Способность учитывать местоположение объекта		3	3
Способность отражать стоимость земли		3	3
Итого	-	30	31
Сумма баллов		62	
Вес подхода (Итого : Сумма баллов)	-	0,49	0,51

Расчет стоимости производится по формуле:

$$PV = PC_1 Q_1 + PC_2 Q_2 \quad (8.1), \text{ где,}$$

PV – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

PC_1 – стоимость объекта, определённая сравнительным подходом, руб.;

PC_2 – стоимость объекта, определённая доходным подходом, руб.;

Q_1 – весовой показатель достоверности сравнительного подхода;

Q_2 – весовой показатель достоверности доходного подхода.

Таблица №8.2. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

N п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость затратным подходом, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Рыночная стоимость сравнительным подходом, руб.	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Рыночная стоимость доходным подходом, руб.	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость, руб. гр. 3 х гр. 4 + гр. 5 х гр. 6 + гр. 7 х гр. 8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Нежилое здание, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25	Не применялся	-	170 810 000	0,49	144 580 000	0,51	157 432 700,00

Заключение о величине итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением различных методик в подходах оценки, можно сделать следующее заключение:

рыночная стоимость объекта недвижимости: нежилое здание, площадь: 547 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных 1, расположенное на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административного здания и благоустройства территории, по адресу: 107031, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25 на дату оценки 28 августа 2017 года составляет:

157 430 000 (Сто пятьдесят семь миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей, без НДС¹²

С уважением,
Специалист-оценщик ООО «Верт-Инфо»

/А. П. Педан/



¹² Не признаются объектами налогообложения согласно п.15 ст. 146 Налогового Кодекса РФ

Перечень приложения

Ниже в приложении представлены материалы в следующей последовательности:

- Документы на объект оценки
- Страховой полис гражданской ответственности Оценщика и образовательные документы специалиста-оценщика.
- Иные документы и материалы, прилагаемые Оценщиком к отчету

Приложение

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 08.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 08.08.2017 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: _____
08.08.2017 № 99/2017/24766982			
Кадастровый номер:		77:01:0001080:1018	
Номер кадастрового квартала:		77:01:0001080	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 2126051	
Адрес:		107031 Москва, р-н Мещанский, ул. Рождественка, д. 25	
Площадь, м²:		547	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, а также подземных 1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1917	
Год завершения строительства:		1917	
Кадастровая стоимость, руб.:		123381037.58	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 1

На основании запроса от 08.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 08.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
08.08.2017 № 99/2017/24766982		
Кадастровый номер:		77:01:0001080:1018
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001080:3	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001080:1234, 77:01:0001080:1235, 77:01:0001080:1237, 77:01:0001080:1236, 77:01:0001080:1238, 77:01:0001080:1239, 77:01:0001080:1232, 77:01:0001080:1233	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Хаметшин Евгений Сергеевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

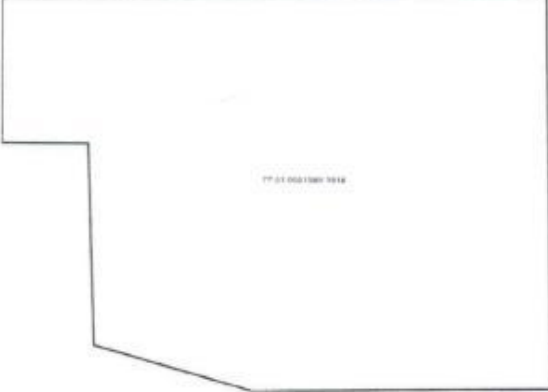
Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
08.08.2017	№ 99/2017/24766982		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		77:01:0001080:1018	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрывое акционерное общество "Высотные работы", ИНН: 7743767306
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-11/142/2010-203 от 03.06.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	29.10.2012	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/160/2012-522	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 22.10.2016 (включительно)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "МЗМ Праймек Банк", ИНН: 7744001320	
	основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (ипотека) от 22.10.2012 №191-1/ЗВВ-2012, дата регистрации 29.10.2012, №77-77-11/160/2012-522. Договор о кредитной линии от 22.10.2012 №191-1/КЛФ-2012	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
08.08.2017	№ 99/2017/24766982		
Кадастровый номер:		77:01:0001080:1018	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Идентификация						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
08.08.2017 № 99/2017/24766982						
Кадастровый номер:				77:01:0001080:1018		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	10971.94	7861.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	10971.91	7858.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	10971.81	7852.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	10973.38	7848.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	10980.74	7848.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	10980.74	7845.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	10984.89	7845.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	10985.99	7845.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	10986.19	7861.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	10971.94	7861.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5.1

Идентификация						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
08.08.2017 № 99/2017/24766982						
Кадастровый номер:				77:01:0001080:1018		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Раздел 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 7		Всего листов раздела 7: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
08.08.2017 № 99/2017/24766982						
Кадастровый номер:				77:01:0001080:1018		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:01:0001080:1234	Этаж № 2	2126051/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	123.3
2	77:01:0001080:1235	Цокольный этаж № 0	2126051/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	16.2
3	77:01:0001080:1237	Этаж № 2	2126051/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	17.3
4	77:01:0001080:1236	Этаж № 1	2126051/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	16.4
5	77:01:0001080:1238	Чердак № 0	2126051/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	135.1
6	77:01:0001080:1239	Чердак № 0	2126051/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	18
7	77:01:0001080:1232	Цокольный этаж № 0	2126051/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	101.4
8	77:01:0001080:1233	Этаж № 1	2126051/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	119.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.08.2017 г. поступившего на рассмотрение 08.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
08.08.2017 № 99/2017/24767054			
Кадастровый номер		77:01:0001080:3	
Номер кадастрового квартала		77:01:0001080	
Дата присвоения кадастрового номера		01.01.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Рождественка, вл 25, стр 3	
Площадь:		255 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		30943319.25	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 1

Земельный участок			
(оказ объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
08.08.2017 № 99/2017/24767054			
Кадастровый номер		77:01:0001080:3	
Категория земель			
Виды разрешенного использования:	эксплуатации административного здания и благоустройства территории		
Сведения о кадастровом инженер:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 1

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов <u> </u>
08.08.2017 № 99/2017/24767054		Всего листов выписки <u> </u>
Кадастровый номер:		77:01:0001080:3
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют	
Получатель выписки:	Хаметшин Евгений Сергеевич	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Земельный участок			
(ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
08.08.2017 № 99/2017/24767054		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001080:3	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Высотные работы", ИНН: 7743767306
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-14/009/2010-124 от 04.06.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	29.10.2012
		номер государственной регистрации:	77-77-11/160/2012-522
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 22.10.2014 (включительно)
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "М2М Прайвет Банк", ИНН: 7744001320
		основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимости (ипотека) от 22.10.2012 №191-1/ЗНИ-2012, дата регистрации 29.10.2012, №77-77-11/160/2012-522, Договор о кредитной линии от 22.10.2012 №191-1/КЛФ-2012
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
08.08.2017 № 99/2017/24767054		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001080:3	

План (чертеж, схема) земельного участка			
(код объекта недвижимости)			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____
08.08.2017 № 99/2017/24767054		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0001080:3	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	10986.34	7845.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	10986.15	7860.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	10971.72	7861.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	10969.1	7861.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	10970.16	7846.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	10970.21	7845.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/F0286/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО "Верт-Инфо"

Юридический адрес: 410004, г. Саратов, ул. Чернышевского, д. 60/62, оф. 602

ИНН 6454140835

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Полиса страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай и франшиза не установлены

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 28 апреля 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 27 апреля 2018 г. исключительно.

Страхование по настоящему Полису распространяется на страховые случаи, произошедшие в период с 28 апреля 2017 г. по 27 апреля 2018 г. (обе даты включительно), при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в период с 28 апреля 2017 г. по 27 апреля 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Полису покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в период с 28 апреля 2017 г. по 27 апреля 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 28 апреля 2017 г. по 27 апреля 2018 г. (обе даты включительно).

Страховщик: _____ /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: _____ /Педан А.П./



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 26 апреля 2017 г.

Исп.: Пискарев Т.С. (495)788-0999 (1580)

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Педан Андрей Петрович
Адрес регистрации и/или ИНН: 505016428115

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 1000000 руб. (Один миллион рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности по одному страховому случаю и Франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 1500 руб. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0209/7 от 22 марта 2017 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 11 апреля 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 10 апреля 2018 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 11 апреля 2017 г. по 10 апреля 2018 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 11 апреля 2017 г. по 10 апреля 2018 г. (обе даты включительно);
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 11 апреля 2017 г. по 10 апреля 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Педан Андрей Петрович/



Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 22 марта 2017 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 12



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 231862

Настоящий диплом выдан Владимир Владимировичу

в том, что он(а) с "01" декабря 2012г. по "23" февраля 2012г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном
академическом институте образования с окончанием обучения
по специальности "Специалист в области менеджмента
качества" и получил(а) диплом государственного образца
о профессиональной переподготовке

Государственная аттестационная комиссия решением от "23" февраля 2012г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Владимир Владимирович
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере менеджмента
качества



Город Москва

[Signature]
Председатель государственной
аттестационной комиссии



Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«Институт развития кадров»

Удостоверение является документом
установленного образца о повышении квалификации

14622-16/ПК

Регистрационный номер

27.09.2016 г.

Дата выдачи

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Педану

Настоящее удостоверение выдано

Андрею Петровичу

в том, что он(а) с 05 сентября 2016 г. по 27 сентября 2016 г.

прошел(а) обучение в (на) Автономной некоммерческой

организации дополнительного профессионального

образования «Институт развития кадров»

по теме: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

104 часа

в объеме



Директор (директору)

Секретарь

Москва

2016

Год

Город

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01266

Выдано 16.04.2013 г.

ПЕДАН
Андрей Петрович

Паспорт 63 04 546638, выдан 08.02.2005 г.
Отделом внутренних дел Фрунзенского района
гор. Саратова

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 16.04.2013
за регистрационным № 1266,64

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_767_m_1100881778

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_767_m_1100881778

☆Продам помещение свободного назначения, 767 м²

~ 285 000 000 ₽

№ 1100881778, размещено 14 августа в 15:16 165 (+6)



8 495 363-55-05

Агентство
Коммерческая недвижимость

Адрес
Москва, м. Трубная, Неглинная ул
д.18

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_767_m_1100881778

☆ Продам помещение свободного назначе... 285 000 000 ₽

ИНКОМ-Недвижимость 8 495 363-55-05

Площадь: 767 м²

Адрес: Москва, Неглинная ул д.18

м. Трубная (300 м) м. Кузнецкий мост (500 м) м. Цветной бульвар (700 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_767_m_1100881778

☆ Продам помещение свободного назначе... 285 000 000 ₽

ИНКОМ-Недвижимость 8 495 363-55-05

кн-0016391: м. Трубная, 2 минуты пешком, ул. Неглинная д.18 стр.1
Предлагается на продажу отдельно стоящее здание общей площадью 767 кв. м полностью оборудованное для банка. Есть возможность делить общую площадь частями от 180 кв. м для использования под офис, медицинский центр, ресторан, гостиницу и другие цели. В здании 2 отдельных входа, расположенных на 1-ой линии и со двора, 4 этажа. Внутри зально-кабинетная планировка, выполнен высококачественный ремонт, помещения меблированы. На 1-ом этаже оборудованы 2 кассовых узла, хранилище. Мощность электроэнергии = 100 кВт. Кондиционирование: приточно-вытяжное, сплит-системы. Установлен современный лифт. Охраняемая парковка во внутреннем дворе на 3 места. Удобный выезд на Бульварное и Садовое кольцо. Договор купли-продажи от юридического лица.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_567_m_577704042

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_567_m_577704042

☆ Помещение свободного назначения, 567 м²

~ 219 000 000 ₽

№ 577704042, размещено 21 августа в 18:57 · 2949 (+5)



8 495 532-00-02

Написать сообщение

Агентство
«Агентство недвижимости
«Сидоров и Партнеры»
На Avito с октября 2014 г.

Контактное лицо
Кристина

Адрес
Москва, м. Цветной бульвар,
Большой Головин пер. 2

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_567_m_577704042

☆ Помещение свободного назначения, 567 м² 219 000 000 ₽

Кристина

8 495 532-00-02

Написать сообщение

Площадь: 567 м²

217 объявлений агентства

Адрес: Москва, Большой Головин пер. 2

м. Цветной бульвар (400 м) м. Трубная (300 м) м. Сухаревская (600 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_567_m_577704042

☆ Помещение свободного назначения, 567 м² 219 000 000 ₽

Кристина

8 495 532-00-02

Помещение 567 м² расположено на 1-ом этаже элитного жилого комплекса 2002 года постройки. Ближайшие станции метро: м. Сухаревская, м. Цветной бульвар, м. Трубная. Отдельный вход. Огороженная охраняемая территория. Высококачественный ремонт, использованы экологически чистые дорогостоящие материалы: мрамор при отделке полов, металл, противоударное стекло. Все отделочные материалы из Германии и Италии. Теплые полы, сантехника villeroy&bosch, плитка, автоматические двери, централизованная система кондиционирования, климат контроль, принудительная централизованная вентиляция, современные системы коммуникаций, система охраны и пожарной безопасности, автоматические роль ставни, собственная бойлерная. Удобная планировка.

Рассматриваем встречные предложения по цене.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_parkovkoy_1176719929

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_parkovkoy_1176719929

☆ Здание в центре с парковкой

320 000 000 ₽

№ 1176719929, размещено 17 августа в 13:42 | 424 (+7)



8 915 072-93-03

Написать сообщение

Агентство
АО "Бизнес
Недвижимость"
Подтвержден
На Avito с января 2016



Контактное лицо
Константин

Адрес
Москва, м. Тургеневская, Бобров
пер, 4с4

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_parkovkoy_1176719929

☆ Здание в центре с парковкой 320 000 000 ₽

Константин

8 915 072-93-03

Написать сообщение

Площадь: 937 м²; Класс здания: b

Адрес: Москва, Бобров пер, 4с4

М Тургеневская (200 м) М Сре́тенский бу́львар (200 м)

М Чистые пруды (300 м) [Скрыть карту](#)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_parkovkoy_1176719929

☆ Здание в центре с парковкой 320 000 000 ₽

Константин

8 915 072-93-03

м. Чистые пруды/ Тургеневская - Змин, Бобров пер 4с4 Современный особняк площадью 937м2 со своей парковкой в историческом центре Москвы. Подходит под любое использование: представительство, офис, медцентр, гостиница, учебный центр, клуб и пр. Здание после комплексной реконструкции, оборудовано современными инженерными системами, высота потолков – 3.15м, внутренняя отделка – дизайнерский офисный ремонт. В особняке 2 этажа, мансарда и небольшой цоколь, все площади функциональны, комфортны для работы, выделены кабинеты руководства, рабочие зоны, переговорные комнаты, кухня. Парковка расположена во внутреннем закрытом дворе на 6-7 м/м. Земельный участок оформлен в долгосрочную аренду. Стоимость – 320 000 000 руб. вкл. НДС.

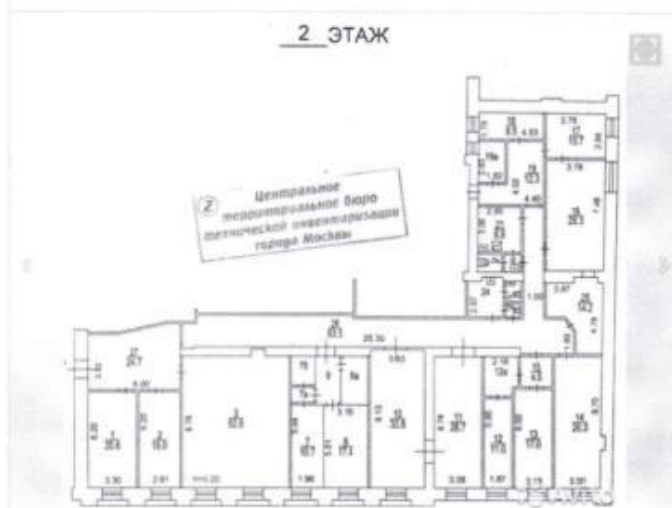
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_652.3_m_1117892248

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_652.3_m_1117892248

☆ Офисное помещение, 652.3 м²

• 215 218 101 ₽

№ 1117892248, размещено 9 августа в 18:49 • 191 (+5)



8 903 799-34-99

Написать сообщение

Агентство

Graph

Подтвержден

На Avito с января 2016

Адрес

Москва, м. Пушкинская, ул
Тверская, 12с2

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_652.3_m_1117892248

☆ Офисное помещение, 652.3 м² 215 218 101 ₽

Graph

8 903 799-34-99

Площадь: 652.3 м²

Адрес: Москва, ул Тверская, 12с2

М Пушкинская (300 м) М Тверская (100 м) М Чеховская (200 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_652.3_m_1117892248

☆ Офисное помещение, 652.3 м² 215 218 101 ₽

Graph

8 903 799-34-99

Предлагается на продажу ОФИСНОЕ помещение в здании на первой линии ул. Тверская, занимающее 2 и 3 этажи, общей ПЛОЩАДЬЮ 652,3 кв.м. Задолженностей по коммунальным платежам и налогам у юридического лица нет.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_814_m_1014128953

953

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_814_m_1014128953

☆ Продам офисное помещение, 814 м²

~ 269 889 840 ₽

№ 1014128953, размещено 2 августа в 21:07 253 (+7)



8 495 134-73-96

Написать сообщение

Агентство
Управляющая ГК
OFFICES WORLD
Подтвержден
На Avito с сентября 2013

Адрес
Москва, м. Пушкинская, Сытинский
пер., 3 стр.1

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_814_m_1014128953

☆ Продам офисное помещение, 814 м² 269 889 840 ₽ Управляющая ГК OFFIC... 8 495 134-73-96

Адрес: Москва, Сытинский пер., 3 стр.1

М Пушкинская (100 м) М Тверская (200 м) М Чеховская (300 м)

Скрыть карту

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_814_m_1014128953

☆ Продам офисное помещение, 814 м² 269 889 840 ₽ Управляющая ГК OFFIC... 8 495 134-73-96

Стоимость места - 0 руб.; Эксплуатационные расходы - 0 руб.; Телефония - Вилэнд, Звезда Телеком; Коммунальные расходы - 0; Интернет - Вилэнд, Звезда Телеком; НДС - Не включен; Договор - Прямая аренда; Налоговая - 10; Парковка - Стихийная; Оплата помесечная - 1 месяц; Особняк общей площадью 814,3 кв.м. (назначение нежилое). Земельный участок площадью 303 кв.м. в аренде до 16.12.2059 г. Строительство до 1917 г. Ремонт с полной заменой инженерных систем и обновлением фасада проводился в 2011 г. Здание памятником архитектуры не является. Этажность: цоколь, 2 этажа, мансарда. Площади этажей: 1 этаж - 202,8 кв.м, 2 этаж - 205,9 кв.м, мансарда - 215,4 кв.м, цоколь - 190,2 кв.м. Высота потолков: цоколь - 2,8 м, 1 этаж - 2,8 м, 2 этаж - 2,53 м, мансарда - 2,46 м. Выделенная эл. Мощность на здание - 50 кВт. Материал постройки стен: кирпич. Перекрытия: железобетонные. Парковка: стихийная. В настоящий момент в здании располагается офис Банка. Помещения 1 этажа и цоколя оборудованы клиентской зоной, кассовыми узлами и депозитарием. Организован подъезд инкассаторской машины со внутренней стороны здания.

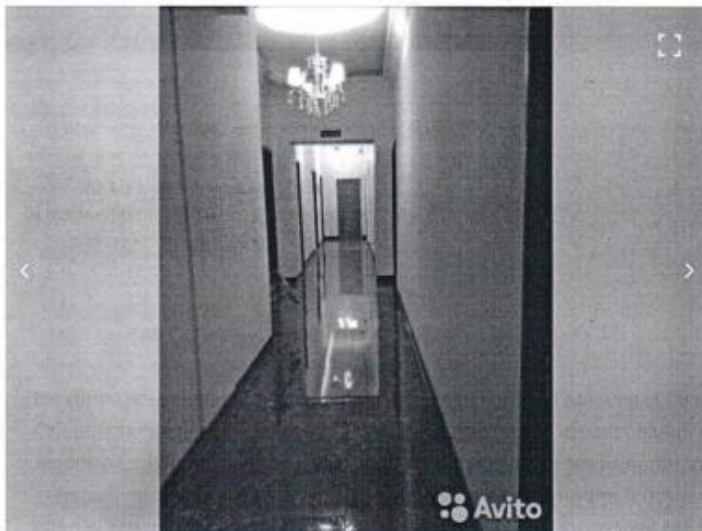
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_299_m_564858067

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_299_m_564858067

☆ Помещение свободного назначения,
299 м²

№ 564858067, размещено вчера в 11:26 818 (+4)

99 000 000 ₽
~~100 000 000~~



8 903 724-52-74

Написать сообщение

Агентство
Гала Эстейт
Подтвержден
На Avito с января 2014

Контактное лицо
Окумуш Галина

Адрес
Москва, м. Чистые пруды, ул.
Мясницкая, 17с2

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_299_m_564858067

☆ Помещение свободного назначения, 299 м² 99 000 000 ₽

Окумуш Галина

8 903 724-52-74

Написать сообщение

Адрес: Москва, ул Мясницкая, 17с2

м Чистые пруды (300 м) м Тургеневская (200 м)

м Сретенский бульвар (300 м) [Скрыть карту](#)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_299_m_564858067

☆ Помещение свободного назначения, 299 м² 99 000 000 ₽

Окумуш Галина

8 903 724-52-74

Нежилое помещение свободного назначения. Готовый арендный бизнес. Общая площадь помещения 298,5 кв.м. состоит из 11 изолированных комнат, которые сдаются в аренду и уже приносят прибыль. Также имеется зона рецепции, помещение для охраны, серверная и два санузла. В помещении сделан качественный ремонт. Высота потолков 3,2 м. Электрическая мощность 20 кВт, возможно увеличение. Три телефонных линии. Круглосуточно охраняемая территория, въезд через шлагбаум. В стоимость включены машино-места около дома. Оживленная Мясницкая улица с отличным пешеходным трафиком. Один взрослый собственник. Подробности по телефону

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod-ofismeditsinu.gostinitsu_779_m_1091617260

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod-ofismeditsinu.gostinitsu_779_m_1091617260

☆ Здание под-офис, медицину.гостиницу.
779 м²

~ 25 000 Р в год за м²

Занор 50 000 Р

№ 1091617260, размещено 26 августа в 13:08 828 (+3)



8 903 161-72-23

Написать сообщение

Агентство
Собственник
Подтвержден
На Avito с ноября 2012

Контактное лицо
Андрей

Адрес
Москва, м. Трубная, 1-колобовский
17

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod-ofismeditsinu.gostinitsu_779_m_1091617260

☆ Здание под-офис, медицину.гостиницу. 77... 25 000 Р в год за м²

Андрей

8 903 161-72-23

Написать сообщение

Кадастровый номер 77-01-000**** 10** проверен

Посмотреть отчет

Площадь: 779 м², Класс здания: в

Адрес: Москва, 1-колобовский 17

м. Трубная (200 м)

м. Цветной бульвар (400 м)

м. Чеховская (700 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod-ofismeditsinu.gostinitsu_779_m_1091617260

☆ Здание под-офис, медицину.гостиницу. 77... 25 000 Р в год за м²

Андрей

8 903 161-72-23

Сдам в аренду собственный особняк в историческом центре Москвы, в 3 минутах пешком ст. м. Трубная. Адрес: 1-й Колобовский пер., д. 17, стр. 1. До Красной площади – 10 минут пешком. Особняк полностью после реконструкции, использовались дорогие материалы. На мансардном этаже располагается кабинет руководителя со своей комнатой отдыха. Во дворе имеется охраняемая парковка на 10 машино мест. Удобная транспортная развязка, выезд на Бульварное и Садовое кольцо.
Площадь - 779 кв. м.

Возможное назначение - под офисный центр, отделение банка, представительства, мед центр, гостиница, штаб-квартиру
Шикарный офис в старой Москве

Коммунальные и эксплуатационные платежи включены в стоимость, отдельно оплачивается электроэнергия, телефония, интернет, парковка

Предложение Собственника, без комиссии и посредников.
Документы - по требованию

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_898_m2_metro_tsvetnoy_967996564

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_898_m2_metro_tsvetnoy_967996564

☆ **Аренда здания, особняка (осз) 898 м2 метро Цветной** **1 796 000 Р в месяц**

На 967996564, размещено 25 августа в 13:41 358 (+9) Занор 1 796 000 Р



8 903 169-55-15

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости
HermesRealty
На Avito с мая 2017

Контактное лицо
Виталий

Адрес
Москва, м. Цветной бульвар,
Сухареvский Б. переулок, 5с1

Агентство недвижимости
HermesRealty

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_898_m2_metro_tsvetnoy_967996564

☆ Аренда здания, особняка (осз) 898 м2 ме... 1 796 000 Р в месяц Виталий 8 903 169-55-15

Площадь 898 м²

Адрес Москва, Сухареvский Б. переулок, 5с1
м Цветной бульвар (400 м) м Сухареvская (400 м) м Трубная (400 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_898_m2_metro_tsvetnoy_967996564

☆ Аренда здания, особняка (осз) 898 м2 ме... 1 796 000 Р в месяц Виталий 8 903 169-55-15

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Прямая аренда от собственника. Без комиссии. Аренда здания, особняка (ОСЗ) 898 м2 метро Цветной бульвар, Сухареvская, Трубная в ЦАО. Здание имеет четыре этажа (подвал, 1, 2, мансарда). Выполнен качественный ремонт, помещение готово к работе. Первая линия домов. Здание готово к въезду. Стоимость аренды 24 000 руб/м2/год, без НДС (УСНО), без учета стоимости всех коммунальных платежей (ХВС и водоотведение, ГВС и теплоснабжение, электроснабжение, уборка внутриофисных помещений, вывоз ТБО и уборка придомовой территории и пр.). Лот (id) 464760. Площадь: 898.00

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_418_m2_u_metro_trubnaya_tsvetnoy_bulv_1010508932

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_418_m2_u_metro_trubnaya_tsvetnoy_bulv_1010508932

☆ Аренда офиса 418 м2 у метро Трубная, Цветной бульв

№ 1010508932, размещено 20 августа в 17:15 ⌚ 284 (+7)

801 167 ₽ в месяц

Залог 801 167 ₽



8 903 169-55-15

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости
HermesRealty
На Avito с мая 2017

Контактное лицо
Виталий

Адрес
Москва, м. Трубная, Головин Б. переулок, 12с1

Агентство недвижимости

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_418_m2_u_metro_trubnaya_tsvetnoy_bulv_1010508932

☆ Аренда офиса 418 м2 у метро Трубная, ... 801 167 ₽ в месяц

Виталий 8 903 169-55-15

Площадь: 418 м²

Адрес: Москва, Головин Б. переулок, 12с1

м. Трубная (400 м) м. Сухаревская (400 м) м. Цветной бульвар (500 м)

Скрыть карту

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_418_m2_u_metro_trubnaya_tsvetnoy_bulv_1010508932

☆ Аренда офиса 418 м2 у метро Трубная, ... 801 167 ₽ в месяц

Виталий 8 903 169-55-15

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Аренда офиса 418 м2 у метро Трубная, Цветной бульвар в ЦАО. Предлагается готовый к работе офис состоящий из двух этажей 2 и 3, кабинетно-коридорная планировка. Отличный офисный блок с высококачественным ремонтом и полностью оборудован мебелью, оборудованная кухня, кабинеты, с/у. Все современные инженерные системы. Возможно арендовать машиноместа в подземном паркинге. Юр адрес предоставляется, возможен долгосрочный договор. В здании есть лифт. Доступ 24/7. Ставка с НДС, отдельно оплачивается уборка, электричество, вода, парковка, интернет и телефония. Успейте арендовать готовый офис. Лот (ID) 465507. Площадь: 418.00

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_609_m_110254633

2

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_609_m_110254633

☆ Сдам офисное помещение, 609 м²

№ 1102546339, размещено 1 августа в 01:32 125 (+3)

1 116 500 Р в месяц

Залог 1 116 500 Р, без комиссии



8 495 150-01-89

Написать сообщение

Агентство

АО Сити

На Avito с ноября 2013 г.

Адрес

Москва, м. Цветной бульвар, город
Москва, Самотёчная улица, д. 7/ с2

АО Сити

Вся недвижимость

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_609_m_1102546339

☆ Сдам офисное помещение, 609 м² 1 116 500 Р в месяц

АО Сити

8 495 150-01-89

Площадь: 609 м²; Класс здания: а

Адрес: Москва, город Москва, Самотёчная улица, д. 7/ с2

м Цветной бульвар (500 м) м Достоевская (600 м) м Трубная (900 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_609_m_1102546339

☆ Сдам офисное помещение, 609 м² 1 116 500 Р в месяц

АО Сити

8 495 150-01-89

Лот № 365463. Сдается в аренду офис площадью 609 м² на 4-м этаже в особняке класса В Самотёчная, 7, расположенном в 5-ти минутах пешком от метро Цветной бульвар. 100 метров от Садового кольца! 2 входа в здание: общий +VIP. Планировка: кабинетная. Состояние помещения: с ремонтом. Пассажирский лифт. Провайдеры: оптоволокно, коммерческие провайдеры. БОНУС арендатору — отдельная терраса 62 м²! Возможна субаренда. В стоимость аренды включено: НДС, эксплуатационные расходы. Отдельно оплачивается электроэнергия (по счетчикам).

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_4729_m2_u_metro_tsvet_1022448115

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_4729_m2_u_metro_tsvet_1022448115

☆ Аренда здания, особняка, осз 472,9 м2 у метро Цвет

850 000 Р в месяц

Залог 850 000 Р

№ 1022448115, размещено 25 августа в 13:41 404 (+8)



8 903 169-55-15

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости
HermesRealty
На Avito с мая 2017

Контактное лицо
Виталий

Адрес
Москва, м. Цветной бульвар,
Каретный Б. переулок, 4с5

Агентство недвижимости
HermesRealty

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_4729_m2_u_metro_tsvet_1022448115

☆ Аренда здания, особняка, осз 472,9 м2 у ... 850 000 Р в месяц

Виталий 8 903 169-55-15

Площадь 473 м²

Адрес Москва, Каретный Б. переулок, 4с5
м. Цветной бульвар (300 м) м. Трубная (400 м) м. Чеховская (700 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_4729_m2_u_metro_tsvet_1022448115

☆ Аренда здания, особняка, осз 472,9 м2 у ... 850 000 Р в месяц

Виталий 8 903 169-55-15

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Аренда здания, особняка, ОСЗ 472,9 м2 у метро Цветной бульвар в ЦАО. Б. Каретный пер. дом 4, стр 5, двухэтажный с полноценной мансардой особняк, расположенный в Центральном округе Москвы. Презентабельная входная группа. Внутренние помещения выполнены в стандартной кабинетной планировке с качественным ремонтом и гранитными лестницами. Ближайшая станция метро Цветной Бульвар, находится в пяти минутах ходьбы. Цена с учетом НДС. Лот (ID) 465244. Площадь: 472.90

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_282_m2_metro_tsvetnoy_bulvar_trubna_946871593

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_282_m2_metro_tsvetnoy_bulvar_trubna_946871593

☆ Продажа офиса 282 м2 метро Цветной бульвар, Трубна

~ 64 500 000 ₽

№ 946871593, размещено 9 августа в 09:40 433 (+4)



8 903 169-55-15

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости
HermesRealty
На Avito с мая 2017

Контактное лицо
Виталий

Адрес
Москва, м. Цветной бульвар,
Цветной бульвар, 30с1

Агентство недвижимости
HermesRealty

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_282_m2_metro_tsvetnoy_bulvar_trubna_946871593

☆ Продажа офиса 282 м2 метро Цветной б... 64 500 000 ₽

Виталий

8 903 169-55-15

Написать сообщение

Площадь: 282 м²

364 объявления агентства

Адрес: Москва, Цветной бульвар, 30с1

м. Цветной бульвар (100 м) м. Трубная (500 м) м. Сухаревская (600 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_282_m2_metro_tsvetnoy_bulvar_trubna_946871593

☆ Продажа офиса 282 м2 метро Цветной б... 64 500 000 ₽

Виталий

8 903 169-55-15

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА. Продажа офиса 282 м2. 446 500 руб/месяц, бизнес центр класса В, этаж 3/7. 1-я линия домов. Типовой ремонт. Высота потолков 3 м. Профессиональная охрана здания. В здании система отопления, лифты, комплексное кондиционирование. На сегодняшний день (и уже несколько лет) сдано в аренду за 450 000 руб/месяц структурному подразделению крупной гос компании. Охрана, вход по пропускам. Хорошая инфраструктура бизнес центра. Возможность аренды машиноместа на паркинге (сейчас 2 в аренде). Лот (ID) 465385. Площадь: 282.00

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshaya_bronnaya_274_-180_kv.m._prodazha_torgovo_1120656600

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshaya_bronnaya_274_-180_kv.m._prodazha_torgovo_1120656600

☆ Большая Бронная 27/4 - 180 кв.м. / Продажа торгового

153 900 000 ₽

№ 1120656600, размещено 8 августа в 11:05 590 (+4)



8 495 989-98-69

Написать сообщение

Агентство
ИПК Стратегия

Адрес:
Москва, м. Пушкинская, Большая
Бронная улица, 27/4

ИПК Стратегия

ИПК "Стратегия" с 1998 года
осуществляет всю совокупность
агентских и консалтинговых услуг в
области недвижимости.

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshaya_bronnaya_274_-180_kv.m._prodazha_torgovo_1120656600

☆ Большая Бронная 27/4 - 180 кв.м. / Прод... 153 900 000 ₽

ИПК Стратегия 8 495 989-98-69

Площадь: 180 м²

Адрес: Москва, Большая Бронная улица, 27/4

м Пушкинская (200 м) м Тверская (200 м) м Чеховская (400 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshaya_bronnaya_274_-180_kv.m._prodazha_torgovo_1120656600

☆ Большая Бронная 27/4 - 180 кв.м. / Прод... 153 900 000 ₽

ИПК Стратегия 8 495 989-98-69

Вашему вниманию предлагается на продажу торговое помещение, расположенное по адресу Москва, Большая Бронная 27/4. Помещение расположено в ЦАО, в оживленном месте, в 1 мин. пешком от м.Пушкинская. Эта улица по праву считается одной из самых дорогих улиц в мире. Ведь в непосредственной близости находится Кремль и Красная площадь. На этой улице вы увидите зарекомендовавшие себя торговые марки. В этом районе всегда много туристов, отдыхающих, а также офисных работников. Помещение расположено в подвале жилого дома. 1-я линия, отдельный вход с Большой Бронной. Коммерческие условия Стоимость - 159 000 000 руб. Общая площадь - 180 кв.м. Арендатор Чебуречная, возможна смена арендатора МАП - 850 000 руб., ГАП - 10 200 000 руб. Окупаемость 15,09 лет Доходность 6,63% Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения на Большой Бронной улице. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 180.00

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_398_m_990855307

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_398_m_990855307

☆ Помещение свободного назначения,
398 м²

190 000 000 ₽

№ 990855307, размещено 3 августа в 10:42 646 (+7)



8 499 551-55-11

Написать сообщение

Агентство
CapitalRent
Подтвержден

Контактное лицо
КАПИТАЛРЕНТ

Адрес
Москва, м. Чеховская, Б.
Дмитровка д 21/ 7

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_398_m_990855307

☆ Помещение свободного назначения, 398 м² 190 000 000 ₽

КАПИТАЛРЕНТ

8 499 551-55-11

Площадь: 398 м²

Адрес: Москва, Б. Дмитровка д 21/ 7

м. Чеховская (100 м) м. Тверская (300 м) м. Пушкинская (400 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_398_m_990855307

☆ Помещение свободного назначения, 398 м² 190 000 000 ₽

КАПИТАЛРЕНТ

8 499 551-55-11

Предлагается к продаже помещение нежилое 398 метров, сейчас - бутик (одежда, обувь). Первая линия домов, витринные окна, презентабельная входная группа, красивый фасад дома. первый этаж 166 метров (торговая площадь)+ цокольный этаж 232 метра (торговая площадь и склад). 2 входа. Свидетельство о собственности, более 3 лет. Цена продажи обсуждается по предложению. Собственник может оставить бизнес -магазин по ставке 1200000 р в мес с инд 7%, а может освободить объект под ваш бизнес.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_psn_567_m2_u_metro_trubnaya_tsvetnoy_1187230417

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_psn_567_m2_u_metro_trubnaya_tsvetnoy_1187230417

☆ **Аренда офиса, ПСН 567 м2 у метро Трубная, Цветной** **1 500 000 Р в месяц**
Залог 1 500 000 Р

№ 1187230417, размещено 26 августа в 12:08 · 391 (+7)



8 903 169-55-15

Написать сообщение

Агентство:
Агентство недвижимости
HermesRealty
на Avito с мая 2017

Контактное лицо:
Виталий

Адрес:
Москва, м. Трубная, Головин Б. переулок, 2

Агентство недвижимости

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_psn_567_m2_u_metro_trubnaya_tsvetnoy_1187230417

☆ Аренда офиса, ПСН 567 м2 у метро Труб... 1 500 000 Р в месяц Виталий 8 903 169-55-15

Площадь: 567 м²

Адрес: Москва, Головин Б. переулок, 2

м. Трубная (300 м) м. Цветной бульвар (400 м) м. Сухаревская (600 м)

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_psn_567_m2_u_metro_trubnaya_tsvetnoy_1187230417

☆ Аренда офиса, ПСН 567 м2 у метро Труб... 1 500 000 Р в месяц Виталий 8 903 169-55-15

Лот (ID 464903). ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Аренда офиса, ПСН 567 м2 у метро Трубная, Цветной бульвар в ЦАО. 2 отдельных входа: центральный (парадный) и служебный. Также есть возможность организации дополнительного входа с Пушкирева переулка. Огороженная охраняемая территория. Высококачественный ремонт, использованы экологически чистые дорогостоящие материалы: мрамор при отделке полов, металл, противоударное стекло. Все отделочные материалы из Германии и Италии. Теплые полы, сантехника VILLEROY & BOCH, плитка, автоматические двери, централизованная система кондиционирования, климат контроль, принудительная централизованная вентиляция, современные системы коммуникаций, система охраны и пожарной безопасности, автоматические роль-ставни, собственная бойлерная. Удобная планировка. В помещении ежегодно проводится профилактический ремонт по поддержанию отделки и инженерного обеспечения в надлежащем состоянии. Разрешенная мощность (электроэнергия) 100 кВт. Этаж 1 - 300 м2. Арендная ставка 790 000 руб/мес, включая НДС. Отдельно оплачиваются эксплуатационные расходы и коммунальные платежи. Этаж 1 - 267 м2. Арендная ставка 820 000 руб/мес, включая НДС. Отдельно оплачиваются эксплуатационные расходы и коммунальные платежи. Ранее здесь находилась студия красоты. Отдельный вход с переулка Большой Головин. Также можно сделать вход с Пушкирева переулка. Хороший ремонт, интересное освещение, автоматическое управление освещением. Кабинетная планировка и две большие студии - open space. Кухня для посетителей, кухня для персонала, постирочная комната, склад. Парковка в подземной стоянке 10 000 руб/место/месяц. Площадь: 567 м².

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_767_m2_metro_trubnaya_995946177

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_767_m2_metro_trubnaya_995946177

☆ Аренда здания, особняка (осз) 767 м2 метро Трубная

~ 1 917 500 Р в месяц

Залог 1 917 500 Р

№ 995946177, размещено 25 августа в 13:41 • 436 (+7)



8 903 169-55-15

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости
HermesRealty
На Avito с мая 2017

Контактное лицо
Виталий

Адрес
Москва, м. Трубная, Неглинная
улица, 18/1

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_767_m2_metro_trubnaya_995946177

☆ Аренда здания, особняка (осз) 767 м2 ме... 1 917 500 Р в месяц

Виталий 8 903 169

(ОСЗ) 767 м2 метро Трубная. Предлагается к продаже дореволюционный 4-х этажный особняк, находящийся в исторической части Москвы, в окружении старомосковских городских усадеб и особняков, после полной реконструкции, с огороженной охраняемой территорией. В ближайшем окружении находятся Федеральная налоговая служба РФ, Федеральная служба охраны, Управление ФСБ России, Центральный Банк РФ. Общая площадь 767,2 м2. Средняя площадь этажа 191,8 кв.м. Высота потолков от 3,0 до 4,2 м. В особняк имеются 3 отдельных входа. Центральный с Нижнего Кисельного переулка, два с внутреннего двора. Небольшая эксплуатируемая терраса находится на крыше первого этажа правого крыла здания. Во дворе имеются машиноместа. Земельный участок (пятно застройки) - аренда. Не является объектом культурного наследия. Здание 1917 года после капитальной реконструкции 1991 года и проведенного в 1999 году капитального ремонта, в 3-х минутах от метро Цветной бульвар, Трубная, на первой линии домов. Фасад выполнен в классическом стиле. Поддерживается в хорошем состоянии. Выделенная электрическая мощность 75 кВт, кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, новый лифт OTIS, рассчитанный на 800 кг. В здание проведен Интернет и телефония (оптоволокну). Имеется система пожаротушения и видеонаблюдения. Выполнена офисная отделка, кабинетная система. Имеются комната-депозитарий, хранилище, зоны обслуживания клиентов, помещения для охраны. Во фронтальной части 4-го этажа находятся



www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_zdaniya_osobnyaka_osz_767_m2_metro_trubnaya_995946177

☆ Аренда здания, особняка (осз) 767 м2 ме... 1 917 500 Р в месяц

Виталий 8 903 169-55-15

помещения для охраны. Во фронтальной части 4-го этажа находятся помещения кухни и столовой. Заключены прямые договора с управляющей компанией, МОЭК, Мосэнергосбытом, Мосводоканалом. Идеальное использование под представительский (головной) офис солидной компании или банка, возможно использование под гостиницу, медицинское учреждение и т.п. Аренда здание целиком 30 000 руб/м2/год с НДС, без учета коммунальных расходов и эксплуатации. Лот (ID) 464766. Площадь: 767.00