

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## № 054-2018

<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	встроенное помещение, общей площадью 151,6 м <sup>2</sup> . расположенное по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 29, к. 2
<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	Договор на оказание услуг по оценке №054 от 06 сентября 2018 г. (Приложение №1 от 09 сентября 2018г.)
<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «КОПИЛЮКС» в лице конкурсного управляющего Долговой Елены Николаевны (ИНН 212801296330), действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-181287/17-124-249Б от 21 марта 2018 г.
<b>ДАТА ОЦЕНКИ:</b>	"06" сентября 2018 г.
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	"17" сентября 2018 г.

## Оглавление

1. Общие сведения .....	4
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	4
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	5
1.4. Сведения об оценщике .....	5
1.5. Допущения и ограничительные условия.....	6
1.6. Пределы использования полученных результатов .....	7
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
1.8. Заявление о соответствии .....	8
1.9. Общие оценочные понятия, термины и определения .....	9
1.10. Основные этапы процесса оценки.....	9
1.11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	10
2. Описание объекта оценки .....	12
2.1. Анализ прав .....	12
2.2. Описание местоположения объекта оценки .....	13
2.3. Описание района хамовники.....	13
2.4. Информация о текущем использовании объекта оценки .....	16
2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	16
2.6. Анализ достаточности и достоверности информации.....	16
2.7. Общий вывод по описанию объекта оценки .....	17
2.8. Фотографии объекта оценки .....	17
3. Анализ наиболее эффективного использования.....	19
4. Анализ рынка .....	20
4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	20
4.2. Картина экономики. Июнь 2018 года .....	20
4.3. Итоги II квартала 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы .....	30
Основные выводы .....	30
Продажа .....	31
Сравнительный анализ по сегментам.....	32
Аренда .....	34
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости. ....	36
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.....	65
Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов.....	65

4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	66
5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов и методов оценки.....	67
5.1. Затратный подход .....	67
Методика затратного подхода .....	67
Обоснование отказа от затратного подхода .....	67
5.2. Сравнительный подход.....	68
Методика сравнительного подхода .....	68
Обоснование выбора сравнительного подхода.....	69
5.3. Доходный подход .....	69
Методика доходного подхода .....	69
Обоснование выбора доходного подхода .....	70
6. Определение стоимости сравнительным подходом .....	71
6.1. Описание расчетов при применении сравнительного подхода .....	71
6.2. Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода .....	75
7. Расчёт рыночной стоимости методами доходного подхода .....	78
7.1. Определение потенциального валового дохода.....	80
7.2. Определение чистого операционного дохода.....	84
7.3. Определение коэффициента капитализации (r) .....	85
7.4. Определение рыночной стоимости объекта .....	85
8. Согласование результатов.....	86
8.1. Итоговое заключение о стоимости.....	86
Приложения .....	87

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Основание для проведения оценки</b>			
Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке №054 от 06 сентября 2018 г. (Приложение №1 от 09 сентября 2018г.), заключенный между ООО «КОПИЛЮКС» и ООО "ПроФинанс"			
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>			
В качестве объекта оценки рассматривался объект недвижимого имущества в виде встроенного помещения, общей площадью 151,6 кв. м., принадлежащие ООО «КОПИЛЮКС» (г. Москва, ул. Усачева, д. 29, к. 2, ОГРН 1047796821610, ИНН/КПП 6731038709/673101001). Кадастровый номер 77:01:0005008:5312			
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, 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 месяцев.</li> <li>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.</li> <li>Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п.30) не производилось в соответствии с заданием на оценку.</li> <li>Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.</li> </ul>			
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>			
Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Встроенное помещение, общей площадью 151,6 м <sup>2</sup> , расположенное по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 29, к. 2	не применялся	21 030 000	20 661 000
<b>Итоговая величина рыночной стоимости</b>			
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, руб.	<b>20 846 000</b> (Двадцать миллионов восемьсот сорок шесть тысяч), рублей		

### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке №054 от 06 сентября 2018 г. (Приложение №1 от 09 сентября 2018г.), заключенный между ООО «КОПИЛЮКС» и ООО "ПроФинанс"
<b>Объект оценки</b>	Встроенное помещение, общей площадью 151,6 м <sup>2</sup> , согласно Приложению к Договору на оказание услуг по оценке №054 от 06 сентября 2018 г. (Приложение №1 от 09 сентября 2018г.)
<b>Субъект права</b>	Общество с ограниченной ответственностью «КОПИЛЮКС»
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости для целей реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Реализация имущества в рамках проведения процедуры конкурсного производства. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>О применение НДС</b>	Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
<b>Дата оценки</b>	"06" сентября 2018 г.
<b>Дата осмотра</b>	"06" сентября 2018 г.

Срок проведения оценки	"06" сентября 2018 г.–"12" сентября 2018 г.
Дата составления отчета	"17" сентября 2018 г.
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 054-2018
Допущения и ограничения	См. п. 1.5 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	Обременения в силу закона. На основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-181287/17-124-249Б от 21 марта 2018 г. ООО «КОПИЛЮКС» признано несостоятельным должником (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КОПИЛЮКС»
Краткое наименование	ООО «КОПИЛЮКС»
Адрес места нахождения	119048, г.Москва, ул. Усачева, д.29, стр.2, оф. 479
ОГРН	1047796821610
ИНН/КПП	6731038709/673101001
Банковские реквизиты	р/сч. 40702810900000001711 КБ «Москоммерцбанк»(ОАО) г. Москва к/сч. 3010181050000000951 БИК 044599951
Руководитель	конкурсный управляющий Долгова Елена Николаевна (ИНН 212801296330) на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-181287/17-124-249Б от 21 марта 2018 г.

### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, Имя, Отчество	Мустафин Рафаэль Ришатович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 006372, Свидетельство №0020819 от 27 февраля 2016 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-1 № 609658 от 04 декабря 2009 г., рег. № 285 от 04 декабря 2009 г., выдан ГОУ Высшего профессионального образования «Башкирская академия государственной службы и управления при президенте Республики Башкортостан»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности оценщика №433-055662/17 от 31.08.2017 г. срок действия с 18.09.2017 по 17.09.2018 г., обе даты включительно.
Трудовой договор заключенный с оценщиком	Трудовой договор № б/н от 24.02.2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Опыт работы в оценочной деятельности с февраля 2010 года по настоящее время (7 лет)
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»
ОГРН	1077746372813 от 21.02.2007 г.
Адрес местонахождения	119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, ком. 1
ИНН / КПП	7728611833/772801001
Банковские реквизиты	Р/с 40702810538000143096 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва к/с 3010181060000000225, БИК 044525225
И.о. генерального директора	Е.В. Цой
Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности:	Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной

	<p>деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, застрахованы в ОСАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 18.09.2014 №433-055655/17 (срок действия договора: с 18.09.2017 по 17.09.2018, обе даты включительно).</p>
<p><b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	
<p><b>Сторонние организации и специалисты не привлекались</b></p>	

### 1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Излагаемые ниже допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценка производилась исходя из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
2. В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводил юридическую экспертизу правового положения объекта оценки. Оценщик не проводил инвентаризацию объекта оценки или его составных частей. Оценщик не проводил специальных экспертиз.
3. Оценщик не несет ответственность за полноту предоставленной Заказчиком исходной информации. Указанная информация не может быть изменена либо отозвана Заказчиком в период проведения оценки. При невозможности получения от Заказчика в полном объеме исходной информации для проведения работ по оценке стоимости, оценщик в обязательном порядке отражает этот факт в отчете.
4. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в отчете об оценке, и устанавливаются на основании предоставленных Заказчиком документов и информации.
5. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемого объекта.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых фактов по объекту оценки, дефектов или скрытых фактов элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие, каких-либо скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. При использовании информации, полученной из сторонних источников (общедоступные источники отраслевой и статистической информации), оценщик исходил из принципа достоверности этой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
8. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, рыночных, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки и не дает никаких обязательств по исправлению отчета с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, произошедшие после даты оценки.
9. Отчет об оценке отражает профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
10. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
11. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей.

12. Расчеты и выводы, полученные оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной на основе интервью с ответственными представителями Заказчика.
13. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения оценщика.
14. Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости, как применительно к оцениваемому имуществу, а также к сторонам, имеющим к нему отношение.
15. Размер вознаграждения оценщика никоим образом не связан с его выводами о стоимости объекта оценки.
16. Образование и квалификация специалистов, составивших настоящий отчет, соответствуют необходимым требованиям.
17. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
18. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
19. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является "06" сентября 2018 г.
20. При проведении оценки, Оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов.
21. Некоторые данные (например, площадь, размер предложения, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
22. На дату осмотра объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, обладают всеми коммуникациями, указанным в технической документации, представленной заказчиком. Функционирование коммуникаций не проверялось.

#### **1.6. ПРЕДЕЛЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ**

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, 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 месяцев.
2. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

#### **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

1. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №721 от 17.11.2016 г.
6. Стандарты саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:
  - 6.1. СНМД РОО 02-011-2015. Типовые правила профессиональной этики оценщиков
  - 6.2. ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
  - 6.3. ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости.
  - 6.4. ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке.
  - 6.5. ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости.
  - 6.6. ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога.
  - 6.7. СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

#### **Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки**

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности.

Обязательность применения ССО РОО 2015 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. Настоящие стандарты обязательны к применению для всех членов саморегулируемой организации Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

#### **1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавшие настоящий отчет лица настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у него данными и исходя из знаний и убеждений:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, насколько нам известно, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
5. Нами был произведен личный осмотр объекта оценки.
6. Ни одно лицо не оказывало существенного профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет.
7. Наш анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО 1 – ФСО 3.



8. Оцененная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки: "06" сентября 2018 г.

### 1.9. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или воспроизводства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается от даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

### 1.10. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В данном разделе Оценщик составляет план процесса оценки, где отражает основные действия, связанные с выполняемой работой.

Табл.1 План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник информации: анализ Оценщика

Табл.2 Анализ представленной Заказчиком информации

<b>Информация о виде и объеме прав на Объект оценки</b>	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
<b>Сопоставление</b>	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на	Проведено

<b>данных об Объекте оценки</b>	которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	
<b>Установление данных об обременениях на Объект оценки</b>	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
<b>Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым</b>	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено

Источник информации: анализ Оценщика

### 1.11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- перечень исходных документов, предоставленных заказчиком и используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью;
- правовая, учебная и методическая литература.

Перечень исходных документов, предоставленных заказчиком и используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Настоящее оценочное исследование основывается на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком оценки. Ниже представлен перечень исходных документов, предоставленных для анализа Заказчиком, и используемых при проведении оценочных работ и устанавливающие количественные и качественные характеристик объектов оценки:

Табл. 3 Перечень свидетельств о регистрации прав для оцениваемых зданий и сооружений

Наименование	S, м <sup>2</sup>	Кад. №	№ записи в Росреестре
Встроенное помещение, общей площадью 151,6 м <sup>2</sup> .	151,6	77:01:0005008:5312	77/011/2017-3 от 03.08.2017

Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

Заказчиком были предоставлены:

1. Выписка из ЕГРН
2. Поэтажный план и экспликация помещений
3. Выписка из технического паспорта на здание (строение) № дела 479/1, по состоянию на 31.05.2006 г;
4. Справка БТИ о состоянии здания от 10.01.2007 г;

Копии указанных выше исходных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. В течение оговоренного законодательством периода, иные не представленные в Приложении к настоящему отчету исходные документы будут храниться в архивах Оценщика, а также в делах Арбитражного управляющего.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации. И опубликованная на официальном сайте ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)). Центральным Банком РФ ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). Федеральной службой государственной статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)).

Информация, использованная в расчетах.

В рамках сравнительного и доходного подхода были использованы данные о ценах предложений и ставок аренды недвижимости по соответствующему сектору рынка.

Информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости, управления недвижимостью. Были проанализированы все доступные данные по рынкам в Псковской области – как прошлые, так и текущие.

Учебная, правовая и методическая литература.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122 от 21 июля 1997 года.
3. Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». – Москва. – 2003 г.
4. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». – Москва. – 1997 г.
5. Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. – 1997 г.
6. Коростелев. «Оценка недвижимости». – Москва. – 1998 г.
7. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости». — СПб: «Питер», 2001. — 336 с.
8. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб: "Издательство СПбГТУ", 1997 г.
9. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М: "Финансы и статистика", 2008 г.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. АНАЛИЗ ПРАВ

Объект оценки: встроенное помещение, общей площадью 151,6 м<sup>2</sup>., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д. 29, к. 2.

Текущее состояние встроенных помещений – требуется косметический ремонт после замен общедомовых труб.

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в Табл. 4 настоящего отчета и установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

Табл. 4 Описание оцениваемых прав на объект оценки

<b>Объект оценки</b>	встроенное помещение, общей площадью 151,6 м <sup>2</sup> .
<b>Субъекты права</b>	ООО «КОПИЛЮКС»
<b>Вид права</b>	Право аренды
<b>Существующие ограничения (обременения)</b>	нет

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Табл. 5 Сведения о собственнике объекта оценки

<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «КОПИЛЮКС»
<b>Адрес</b>	119048, г.Москва, ул. Усачева, д.29, стр.2, оф. 479
<b>ОГРН</b>	1047796821610
<b>ИНН/КПП</b>	6731038709/673101001

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Осмотр объекта оценки состоял из посещения объекта оценки. Представителем Оценщика, в присутствии представителя Заказчика, были сделаны фотографии внешнего и внутреннего состояния объекта оценки.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки проводилось на основании предоставленных документов, на основании внешнего осмотра, на основании данных полученных от представителей заказчика.

#### Описание характеристик объекта оценки

Описание Объекта оценки приведено согласно предоставленным Заказчиком данных копий документов.

Табл. 6 Описание характеристик недвижимости

Наименование	Значение
<b>Общая информация по первичному объекту недвижимости</b>	
Здание	встроенное помещение, общей площадью 151,6 м <sup>2</sup> .
Адрес	г. Москва, ул. Усачева, д. 29, к. 2
Правоустанавливающие документы	Договор аренды нежилого фонда №01-00188/07 от 01.03.2007 г.
Год постройки (степень строительной готовности)	1928
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер)	н/д
Назначение	нежилое
Этажность (количество этажей)	1
Подземная часть	Подвал
Класс конструктивной системы	КС-1
Процент износа согласно данным БТИ, %	45%
Процент износа здания определенный Оценщиком, %	55%
Общая площадь помещения, кв. м	151,6
Высота потолков, м	2,40÷2,60
Наличие места парковки	Стихийная, во дворе
<b>Система безопасности комплекса</b>	
Охрана помещения	Собственная охрана
Окружающая застройка	Административная и жилая застройка
Положение здания	Вторая линия
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	
Остаточная стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	
<b>Юридический статус</b>	
Право на объект оценки	Право аренды

Наименование	Значение
Наличие обременения	Нет
Наличие сервитута	Нет
Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации	нет данных

Источник информации: данные паспорта БТИ, данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 7 Описание конструктивных особенностей оцениваемого здания

Описание несущих элементов здания (по основному материалу)	
Фундамент	Ж/б
Наружные стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон
Перекрытия	Ж/б
Выводы по состоянию несущих элементов здания	Находится в хорошем состоянии, ремонт не требуется
Инженерное оборудование и коммуникации	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное
Канализация	Централизованное
Электроснабжение	Централизованное
Величина выделенной электрической мощности, кВт	
Газоснабжение	Централизованное
Теплоснабжение	Централизованное
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Телефон	Имеется
Интернет	Имеется
Выводы по состоянию инженерного оборудования и коммуникаций	Находится в хорошем состоянии, ремонт не требуется
Внутренняя отделка здания	
Окна, двери	окна пластиковые стеклопакеты, двери металлические, деревянные
Полочное покрытие	Побелка
Настенное покрытие	Штукатурка, окраска, кафель, обои
Напольное покрытие	Плитка, линолеум
Выводы по состоянию внутренней отделки	Находится в хорошем состоянии, ремонт не требуется
Общая информация по оцениваемому зданию	
Номер помещений	-
Средняя высота потолков оцениваемого помещения, м	2,5
Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м	151,6
Площадь подвала, кв. м	151,6
Площадь технического этажа, кв. м	0,0
Площадь арендопригодных производственно-складских помещений, предназначенных для производства, кв. м	0,0
Площадь арендопригодных отапливаемых производственно-складских помещений, кв.м	0,0
Площадь арендопригодных неотапливаемых производственно-складских помещений, кв.м	0,00
Площадь арендопригодных офисных помещений, кв. м	91,6
Площадь мест общего пользования (вестибюль, лестницы, общие санузлы, помещения с техническим оборудованием и пр. неарендопригодные помещения), кв. м	60,0

Источник информации: данные кадастрового паспорта, предоставленные Заказчиком, осмотр объекта Оценщиком

## 2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Красносельском районе ЦАО г. Москвы, в 150 метрах от станции метро СПОРТИВНАЯ, на второй линии ул. 10-ти летия Октября. Имеет хорошую транспортную и пешеходную доступность.

## 2.3. ОПИСАНИЕ РАЙОНА ХАМОВНИКИ<sup>1</sup>

Хамовники - район города Москвы, расположенный в Центральном административном округе, а также одноименное внутригородское муниципальное образование. Расположен в излучине Москвы-реки. Многие здания представляют историческую ценность.

<sup>1</sup> По Материалам из Википедии — свободной энциклопедии <http://ru.wikipedia.org/wiki/>

Слово «хамовники» — от слова «хам», которое с XIV века обозначало льняное полотно (например, просили продать «хаму три локти»).

Когда-то на территории нынешних Хамовников была большая Хамовная слобода, где жили ткачи. Их прозвали «хамовниками». Первоначально, в 20-е годы XVII века, когда вырос спрос на русский лён, в слободе жили мастера, переселенные из Твери. Они были у царя Михаила Фёдоровича на особом положении, облагались невысокими налогами, освобождались от некоторых повинностей, и не имели права жить где-либо, кроме своей слободы.

В память о ткачах ныне сохранились палаты Хамовного двора, что находятся на улице Льва Толстого, дом № 10, строение № 2.

Также, о «хамовниках» напоминал окружающим людям магазин «Русский Лён», который находился на Комсомольском проспекте в доме № 29, где можно было приобрести всевозможные ткацкие изделия, в том числе — изделия фабрики «Красная Роза». В настоящее время ни магазина, ни фабрики уже нет.

Слово «хамовники» использовалось в названиях улиц и набережных. Так Большой (Долгий) Хамовнический переулок в 1920 году переименовали в улицу Льва Толстого (по усадьбе, где жил писатель); Хамовническую набережную в 1925 году переименовали во Фрунзенскую набережную; 1—3-я Хамовнические улицы в 1956 году стали 1—3-й Фрунзенскими улицами; Хамовнический Камер-Коллежский Вал долго именовался Фрунзенским Валом, а теперь называется просто Хамовническим Валом.

Рис. 1 Достопримечательности района



Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/wiki/>

Достопримечательности района Хамовники. Зелёными звёздочками обозначены основные улицы. Красными кружочками обозначены станции метро. Буквами в квадратиках обозначены достопримечательности.

\*) Садовое кольцо, Смоленский и Зубовский бульвары

\*\*) Комсомольский проспект (южнее Садового кольца) и улица Остоженка

\*\*\*) Третье транспортное кольцо и Московская окружная железная дорога

## Общественный транспорт

### Наземный

- Автобусы. Все автобусные маршруты на территории района, за исключением 6, следуют от/до конечной остановки «Стадион „Лужники“ (южная)».
  1. № 05 — до Никитских ворот (по Хамовническому валу, Большой Пироговской улице, Пречистенке и Бульварному кольцу);
  2. № 015 — до Трубной площади (по Хамовническому валу, Большой Пироговской улице, Пречистенке и Бульварному кольцу);
  3. № 6 — Силикатный завод — Павелецкий вокзал (по Гоголевскому бульвару и Волхонке);

4. № 64 — до Песчаной площади (по Новолужнецкому проезду, Лужнецкой набережной, Хамовническому валу, улицам Большой Пироговской, Еланского и Плющихе);
5. № 132 — до Киевского вокзала (по Новолужнецкому проезду, Лужнецкой набережной, Хамовническому валу, улицам Большой Пироговской, Еланского и Плющихе).
- Троллейбусы. Основные радиальные троллейбусные линии:
  1. Улица Пречистенка / Зубовская улица / Большая Пироговская улица
  2. Улица Остоженка / Комсомольский проспект
  3. Фрунзенская набережная / Лужнецкая набережная

Также троллейбусные линии имеются на следующих улицах: Волхонка, Ленивка, Пречистенская набережная, Соймоновский проезд, Гоголевский бульвар, Новокрымский проезд, Крымский проезд, Зубовский бульвар, Смоленский бульвар, Новолужнецкий проезд. Закрытые линии — на Лопухинском переулке, Лужнецком проезде и Хамовническом валу.

Маршруты, проходящие по территории района:

1. **1** Метро «Нагатинская» — Больница им. Боткина (Гоголевский бульвар, улица Волхонка)
2. **2** Фили — Метро «Китай-город» (Гоголевский бульвар, Соймоновский проезд, Пречистенская набережная)
3. **10** Даниловская площадь — Самотёчная площадь (Смоленский бульвар, Зубовский бульвар)
4. **15** ВВЦ (южн.) — Лужнецкий проезд (Гоголевский бульвар, улица Пречистенка, Зубовская улица, Большая Пироговская улица)
5. **16** Карачаровский путепровод — Метро «Кропоткинская» (улица Ленивка, улица Волхонка, Соймоновский проезд, Пречистенская набережная)
6. **28** Крымская площадь — Ленинский проспект (Комсомольский проспект)
7. **31** Стадион «Лужники» (южн.) — Суворовская площадь (Гоголевский бульвар, улица Остоженка, Комсомольский проспект)
8. **31к** Стадион «Лужники» (южн.) — Трубная площадь (Гоголевский бульвар, улица Остоженка, Комсомольский проспект)
9. **33** Улица Кравченко — Метро «Китай-город» (Пречистенская набережная, Соймоновский проезд, улица Волхонка)
10. **44** Метро «Парк Победы» — Метро «Александровский сад» (Гоголевский бульвар, Соймоновский проезд, Пречистенская набережная)
11. **79** Стадион «Лужники» (южн.) — Савёловский вокзал (Новолужнецкий проезд, Фрунзенская набережная, Новокрымский/Крымский проезд, Зубовский бульвар, Смоленский бульвар)
12. **79к** Стадион «Лужники» (южн.) — Улица Новый Арбат (Новолужнецкий проезд, Фрунзенская набережная, Новокрымский/Крымский проезд, Зубовский бульвар, Смоленский бульвар)
13. **Б** Кольцевой (Смоленский бульвар, Зубовский бульвар)
14. **Бк** Кольцевой (Зубовский бульвар, Смоленский бульвар)
- Частные перевозчики на территории района осуществляют пассажирские перевозки по маршрутам:
  1. **156м** Метро «Спортивная» — Метро «Парк культуры» (микроавтобусы ГАЗ-3221)
  2. **551м** Метро «Парк культуры» — Улица Марии Ульяновой (ООО «Бетта-Автотранс», микроавтобусы Hyundai County)

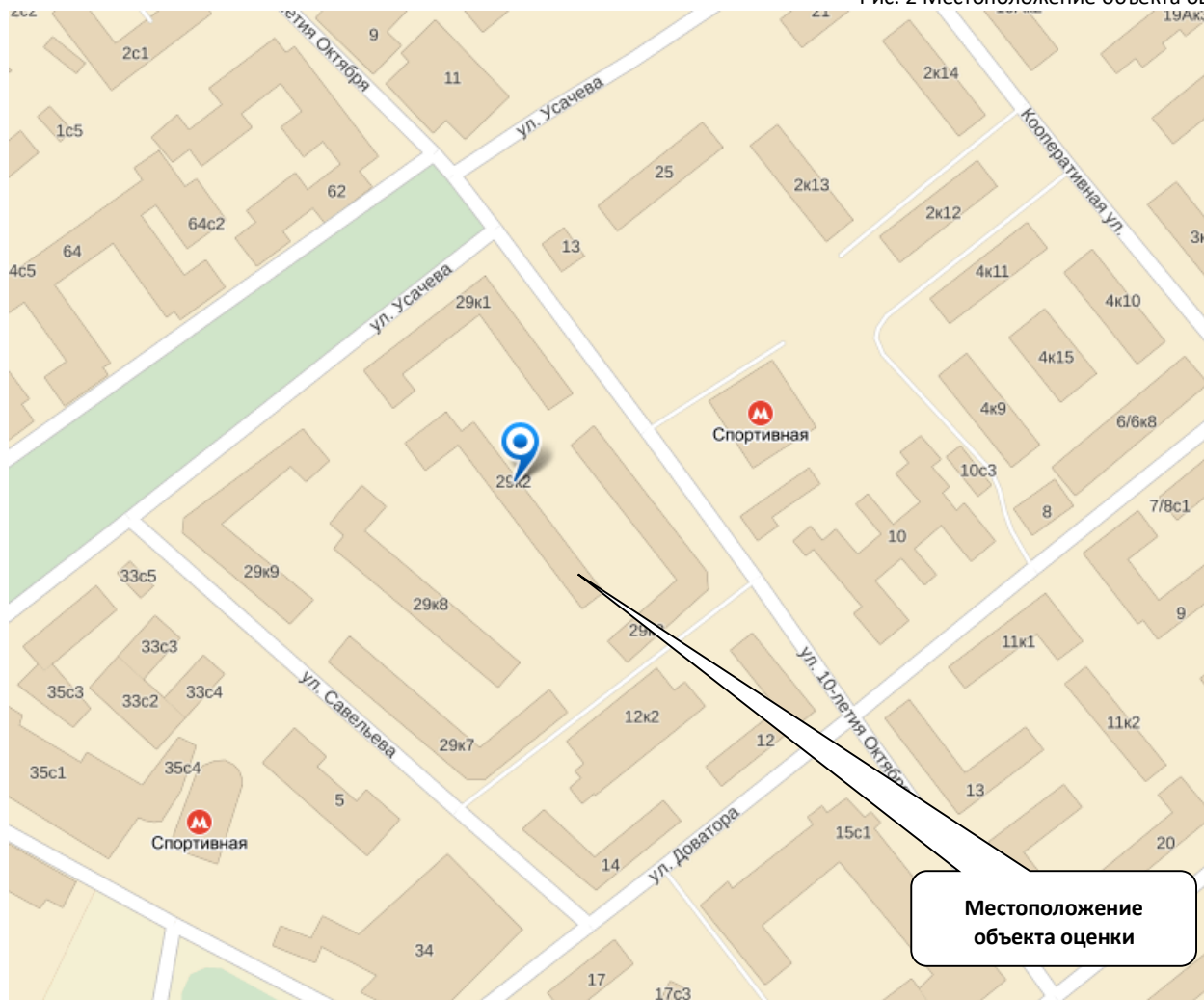
### Метро

На территории района располагаются станции метро:

1. «Парк культуры» Сокольнической и Кольцевой линий,
2. Кропоткинская,
3. Фрунзенская,
4. Спортивная,
5. Воробьёвы горы.

Также для некоторых частей района ближайшими являются станции «Киевская» Кольцевой, Филёвской и Арбатско-Покровской линий, а также станции «Смоленская» Филёвской и Арбатско-Покровской линий

Рис. 2 Местоположение объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Основные ценообразующие характеристики оцениваемого объекта приведены в описании объекта оценки (материал, размеры), в выше приведенных таблицах.

**Резюме:** В целом местоположение Объектов оценки очень хорошее и коммерческая привлекательность объекта оценивается, также как хорошая.

#### 2.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На момент оценки использование объекта оценки - офисное.

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

В ходе анализа представленных документов и при проведении анализа информации, могущей иметь отношение к объекту оценки, других факторов и характеристик, имеющих отношение к объекту оценки, существенно влияющих на результаты оценки объекта оценки, Оценщиком выявлено не было.

#### 2.6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации.



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

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

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью временного управляющего. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

## **2.7. ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ОПИСАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект недвижимости расположен на территории Хамовнического района г. Москвы, в жилом 5-ти этажном здании в подвальном этаже. Оцениваемый объект недвижимости представляет собой помещения свободного назначения. Оценщик проводил осмотр оцениваемого объекта недвижимости, на основании данного осмотра был сделан вывод о удовлетворительном состоянии объекта оценки, требуется косметический ремонт.

## **2.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Внешний вид дома



Вход в помещение





Состояние помещений



### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, при определении НЭИ следует руководствоваться нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, при определении НЭИ следует рассматривать варианты его использования с учетом такого допущения.

Наиболее эффективное использование «Оценка недвижимости», определяется в два этапа:

- ✓ сначала для земельного участка как условно свободного,
- ✓ затем для земельного участка с существующими улучшениями.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, необходимо анализировать возможность и финансовую оправданность юридической допустимости сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

Учитывая, что Объектом оценки являются встроенные помещения в составе отдельно-стоящего здания, собственник помещения не обладает полномочиями, необходимыми для сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений. Таким образом, учитывая отсутствие юридической допустимости изменения назначения оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик не предполагает иных вариантов использования Объекта оценки, отличных от текущего, законодательно допустимого использования.

*Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых улучшений является их текущая эксплуатация (функциональное назначение) в качестве нежилых помещений свободного назначения.*

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА

В целях определения стоимости оцениваемого имущества исследуется рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований рынка объекта оценки определяется оценщиком самостоятельно исходя из принципа достаточности.

### 4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки: встроенные помещения свободного назначения. Таким образом, сегмент рынка, к которому относится объект оценки – рынок купли-продажи и аренды административно-офисной недвижимости.

### 4.2. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. ИЮНЬ 2018 ГОДА<sup>2</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в апреле<sup>3</sup> и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1 кв. 18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г<sup>4</sup> в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1 кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта-апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В

<sup>2</sup> Данные официального сайта Министерства экономического развития РФ. Отчет МЭРТ РФ о текущей ситуации в экономике Российской Федерации, [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)

<sup>3</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству.

<sup>4</sup> В июне Росстат пересмотрел темпы роста оборота розничной торговли за январь-апрель текущего года в сторону увеличения на 0,2-0,3 п.п. с учетом итогов выборочного обследования малых предприятий и уточнения крупными и средними предприятиями ранее представленных данных.

базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

### **О прогнозе социально-экономического развития**

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений 1П18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020-2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами.

В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1 % в 2019 году, а реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств  $\uparrow$  с 3,5 % г/г в текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в 1кв18 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года.

Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019- 2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов.

Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как «онлайн-интеграторы»), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня.

В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах. Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека.

Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике. Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования).

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

Табл. 8 Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### Производственная активность

Уточненные данные Росстата указывают на более динамичный, чем предполагалось ранее, рост промышленного производства в 2017 году и начале 2018 года.

В июне Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года<sup>5</sup>.

По итогам пересмотра темп роста промышленного производства за 2017 год был повышен до 2,1 % с 1,0 % ранее, за 1кв18 – до 2,8 % г/г с 1,9 % г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1кв18 соответственно).

По оценке Минэкономразвития России, произошедшее уточнение данных по промышленному производству, при прочих равных условиях, приведет к повышению темпа роста ВВП в 2017 году на 0,3 п.п. После получения и обработки Росстатом итоговой годовой отчетности предприятий всех видов экономической деятельности итоговая оценка темпа роста ВВП за 2017 год может составить около 2 %<sup>6</sup>. Ранее Минэкономразвития России на основании анализа «жестких» данных отмечало, что фактический рост экономики в прошлом году мог оказаться выше первых оценок Росстата (см. «Картина экономики. Январь 2018 года»).

С учетом уточненных данных по промышленному производству за январь–март, Минэкономразвития России оценивает темп роста ВВП за 1кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г<sup>7</sup>).

Рис. 1 Данные по промпроизводству были пересмотрены вверх

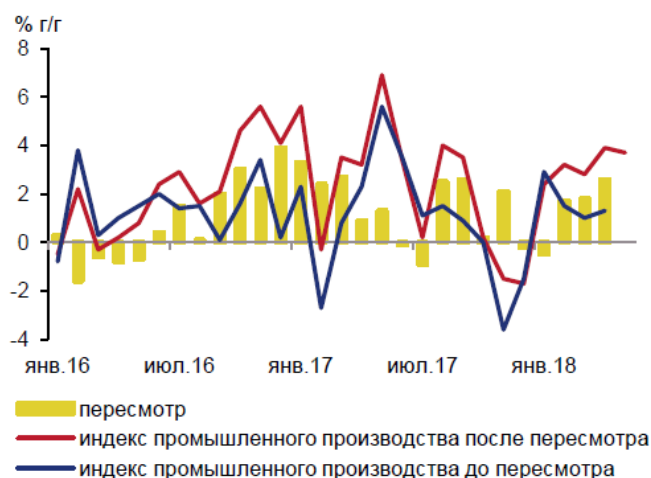


Рис. 2 Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1кв18



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По оценке Минэкономразвития России, в мае ВВП увеличился на 2,1 % г/г. С учетом новых данных по промышленному производству оценка роста ВВП за апрель была пересмотрена до 2,2 % г/г. Основной вклад в ускорение экономического роста в апреле–мае по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых

<sup>5</sup> В соответствии с Временным регламентом разработки и публикации данных по производству продукции в натуральном (стоимостном) выражении и динамике промышленного производства, утвержденным Приказом Росстата от 23 апреля 2018 г. № 259, месячные данные по индексам промышленного производства корректируются ежеквартально с учетом изменений, официально поступивших от отчитывающихся организаций в ранее предоставленные ими данные по форме

№ П-1, а также дополнительных данных, собранных после публикации оперативных оценок динамики промышленного производства

<sup>6</sup> В соответствии с Федеральным планом статистических работ скорректированная оценка ВВП за 2017 г. будет опубликована в конце 2018 года

<sup>7</sup> В соответствии с регламентом Росстата, уточненные данные по промышленности пока не учтены в официальной оценке темпов роста ВВП за 1кв18



результатов 1кв18. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

За первые 5 месяцев года ВВП увеличился, по оценке, на 1,8 % г/г<sup>8</sup>. Положительный вклад в динамику ВВП в январе–мае внесло промышленное производство (0,5 п.п.), группа видов услуг, связанных с научной и предпринимательской деятельностью и операциями с недвижимостью (0,4– 0,5 п.п.), а также оптовая и розничная торговля, финансовая деятельность, чистые налоги на продукты (каждая позиция – около 0,2 п.п.). Отрицательный вклад строительства в темп роста ВВП в январе–мае составил приблизительно 0,1 п.п.

Уверенный рост промышленного производства в апреле и мае (3,9 % г/г и 3,7 % г/г соответственно) был обусловлен в первую очередь позитивной динамикой обрабатывающих отраслей.

Темп роста обрабатывающей промышленности в апреле и мае заметно ускорился – до 5,3 % г/г и 5,4 % г/г соответственно после 3,7 % г/г в 1кв18. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности<sup>7</sup> в мае ускорился до 4,4 % г/г, но при этом оставался ниже темпов роста, рассчитанных по формуле средней.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца внесли машиностроение, пищевая промышленность, деревообработка. Кроме того, в мае существенно ускорился рост выпуска в нефтепереработке и металлургии.

Рис. 3 Основной драйвер роста промышленности с начала года – обрабатывающие производства

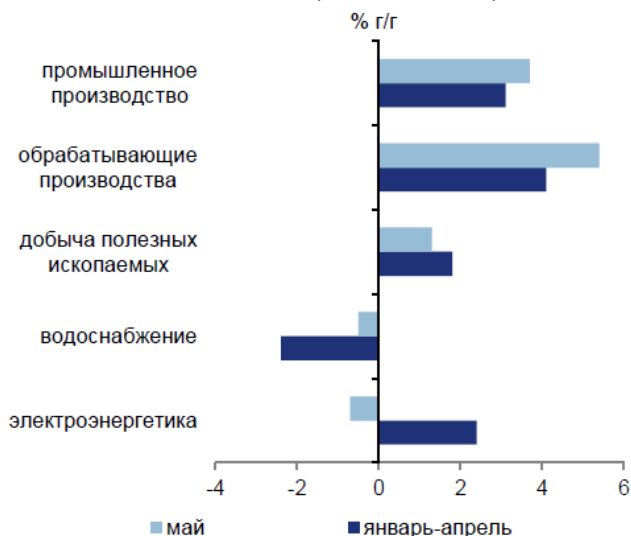
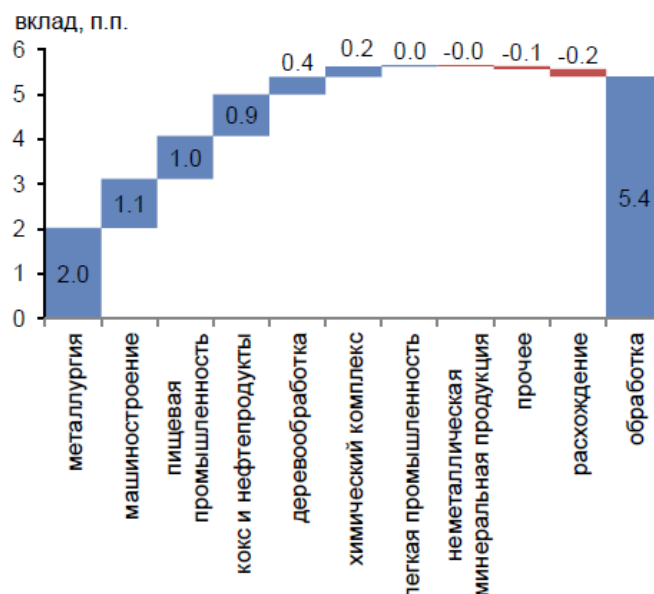


Рис. 4 Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1кв18



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рост добычи полезных ископаемых в мае, напротив, замедлился до 1,3 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в апреле и 1,5 % г/г в 1кв18. Темпы роста добычи природного газа и газового конденсата в мае снизились до 12,0 % г/г с 20,9 % г/г в апреле, в том числе из-за замедления роста экспортных поставок в страны дальнего зарубежья. Снижение годовых темпов роста продемонстрировала также добыча угля и металлических руд. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли, как и ожидалось, в мае продолжила улучшаться (-0,3 % г/г после -0,6 % г/г в апреле) благодаря исчерпанию эффекта высокой базы начала прошлого года, когда Россия постепенно сокращала добычу нефти до уровней, предусмотренных соглашением ОПЕК+.

<sup>8</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству.

Рис. 5 Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте с начала года уверенно растет



Рис. 6 . Скорректированные показатели потребления электроэнергии в мае и июне ускорили рост



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Большинство дополнительных индикаторов производственной активности, которые Минэкономразвития России использует для оценки ситуации в промышленности, также демонстрируют позитивную динамику.

Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в мае и июне увеличилась на 3,6 % г/г и 3,1 % г/г соответственно, при этом уверенный рост показателя наблюдается с 4кв17. Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, температурный и календарный фактор, в мае выросло на 1,6 % г/г, в июне – на 2,5 % г/г. Исключением из общей картины роста стал только индекс PMI обрабатывающих отраслей, который в мае и июне опустился ниже порогового значения 50 впервые с июля 2016 года. Вместе с тем благодаря устойчивому расширению активности в секторе услуг совокупный индекс PMI в мае оставался в зоне роста (53,4).

Рис. 7 С в мае динамика индекса PMI обрабатывающих отраслей ухудшилась, однако композитный индекс PMI указывал на рост

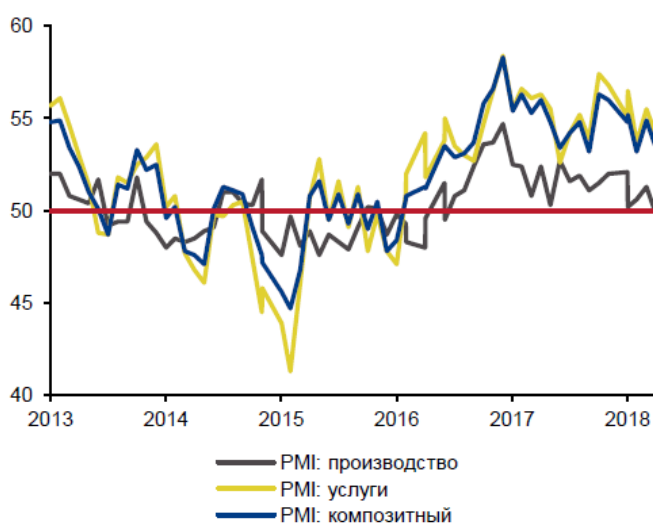
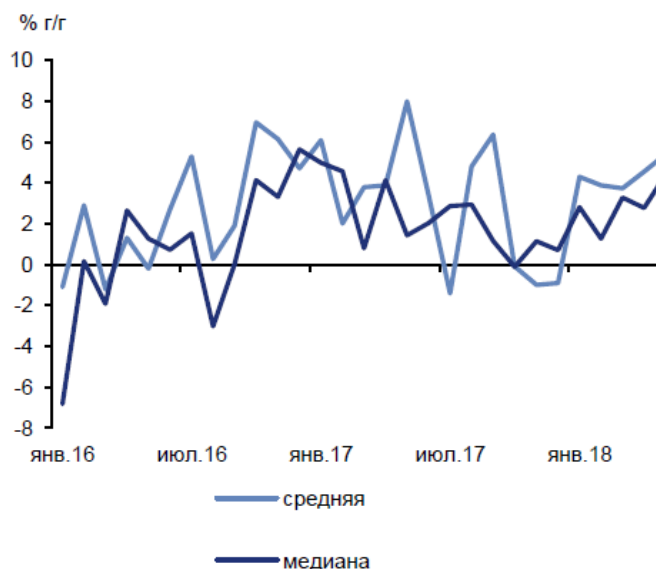


Рис. 8 . Медианный темп роста обрабатывающей промышленности с начала года восстанавливается



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Табл. 9 Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
ВВП	2,1*	2,2*	1,3	1,2*	1,7*	1,6*	1,5	0,9	2,2	-0,2
Сельское хозяйство	2,3	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	4,8
Строительство	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
Розничная торговля	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
Грузооборот транспорта	3,0	4,8	2,5	4,4	1,9	1,1	5,4	2,0	5,5	1,8

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

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\* Оценка Минэкономразвития России. Оценки за январь-апрель приведены с учетом пересмотра данных по промышленному производству

### Внутренний спрос

По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП.

Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесечном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года.

При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в 1кв18 составил 2,7 % г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4 % г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. Так, в 1кв18 объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50 % в рублевом эквиваленте (34,7 % г/г в долларовом эквиваленте).

Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в 1кв18.

«Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на 18,0% г/г, с начала года рост составил 20,4

% г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2 % г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5 % г/г, внутренние – на 10,5 % г/г.

Рис. 9 Динамика потребительских расходов опережает рост оборота розничной торговли



Рис. 10. Объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах продолжает уверенно расти



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Табл. 10 Показатели потребительской активности

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

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## Рынок труда

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов.

На рынке труда в мае произошли незначительные изменения после трех месяцев околонулевой динамики. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора, которая в феврале-апреле сохранялась практически на неизменном уровне, в мае сократилась на 165,5 тыс. человек (-0,2 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 53,3 тыс. человек (+1,5 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы снизилась на 112,2 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта-апреля (4,8 % SA от рабочей силы).

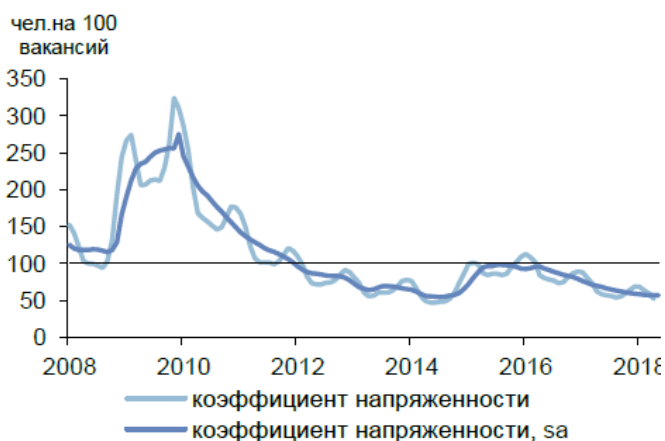
Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. В условиях роста экономической активности численность рабочей силы остается достаточно стабильной, спрос на трудовые ресурсы обеспечивается за счет перераспределения безработных и занятых в экономике. Общий тренд на сокращение численности безработных наблюдается с середины 2016 года, когда началось восстановление экономики после рецессии 2015–начала 2016 года. За последние 24 месяца число безработных снизилось в общей сложности на 0,7 млн. человек, или на 16 %.

Наличие ограничений на рынке труда подтверждается и данными служб занятости: среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения.

Рис. 11 Безработица близка к исторически минимальным уровням...



Рис. 12. ... что соответствует данным государственных служб занятости



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Зарботная плата продолжает расти высокими темпами как в социальном, так и в частном секторе.*

Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2 % г/г (1кв18 – 12,7 % г/г), в реальном – на 7,6 % г/г (1кв18 – 10,2 % г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20 % (21,3 % г/г в апреле после 24,5 % г/г в 1кв18).

Некоторое замедление роста заработной платы работников социальной сферы в апреле–мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, распределением выплат в течение года в соответствии с целевыми ориентирами по среднегодовому уровню оплаты труда, установленными указами Президента Российской Федерации. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат указанных категорий работников в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к постепенному снижению годовых темпов роста во второй половине 2018 года по мере увеличения базы прошлого года.

Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе в апреле составил 8,1% г/г (в 1кв18 – 10,2 % г/г) и по-прежнему существенно превышает инфляцию, что обеспечивает увеличение оплаты труда и в реальном выражении. Высокие темпы роста заработных плат связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае, по оценке Минэкономразвития России, дополнительную поддержку росту заработных плат оказывал очередной этап повышения минимального размера оплаты труда (МРОТ), который с 1 мая был доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения за 2кв17 (11163 рублей).

Рис. 13 Продолжается динамичный рост заработной платы...



Рис. 14 . ... на фоне активного роста оплаты труда в социальном секторе



Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Табл. 11 Показатели рынка труда

	май 18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Реальная заработная плата<sup>10</sup></b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,3	7,6	10,2	8,7	10,5	11,0	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	-0,1	3,9	-0,2	0,9	2,5		2,4	0,7	
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	10,2	12,7	11,3	12,9	13,4	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	3,9	0,2	0,9	2,3		2,8	1,6	
<b>Реальные располагаемые доходы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	5,7	1,2/ 3,3 <sup>11</sup>	4,7	4,4	6,9/ 0,0 <sup>7</sup>	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,4	0,5	1,6	-0,1	0,9	0,8		0,5	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	0,0	4,6	0,9/3,0 <sup>7</sup>	4,5	4,0	-7,3/ 0,2 <sup>7</sup>	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
<b>Численность рабочей силы*</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	76,2	76,2	76,3		76,2	76,0	
<b>Численность занятых*</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,6	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,6	72,6	72,6	72,6	72,6		72,3	72,0	
<b>Численность безработных*</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,5	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7		3,9	4,0	
<b>Уровень занятости*</b>										
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,8	65,7	65,8	65,8	65,7		65,7	65,4	
<b>Уровень безработицы**</b>										
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,8	5,0/4,8	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5/-

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

#### 4.3. ИТОГИ II КВАРТАЛА 2018 ГОДА НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ<sup>9</sup>

##### Основные выводы

Во 2 квартале 2018 г. на рынке продажи при снижении объема предложения наблюдался незначительный рост цены, а на рынке аренды ни объем предложения, ни цены существенно не изменились.

<sup>9</sup> Источник информации <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Судя по некоторому росту цен, на рынке продажи несколько вырос спрос на торговые помещения, в то время, как на рынке аренды роста спроса ни по одному из сегментов не наблюдалось.

Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:

Хотя ни в центре, ни за его пределами цены почти не изменились, в целом по торговым помещениям наблюдался рост цен, что произошло из-за роста доли более дорогих помещений в центре. Арендные ставки снизились как в пределах Садового кольца, так и за его пределами, причем в первом случае – более существенно.

Арендные ставки по офисным объектам почти не изменились, в то время как цены по объектам в центре и за его пределами несколько выросли, причем в центре этот рост был выше. Общее снижение цен по офисам происходило за счет роста доли более дешевых объектов за пределами центра.

Цены продаж по производственно-складским помещениям за квартал немного снизились, а ставки почти не изменились.

#### **Главный вывод:**

Судя по незначительности изменения ставок и цен, рынок продолжает стагнировать, при этом заметное снижение объема предложения на рынке продажи привело лишь к незначительному росту цен. Есть положительные небольшие сдвиги, что не может не радовать.

Как уже неоднократно указывалось ранее, быстрого выхода из стагнации в условиях системности существующих проблем ожидать не приходится.

#### **Продажа**

##### **Рынок в целом**

##### *Объем предложения*

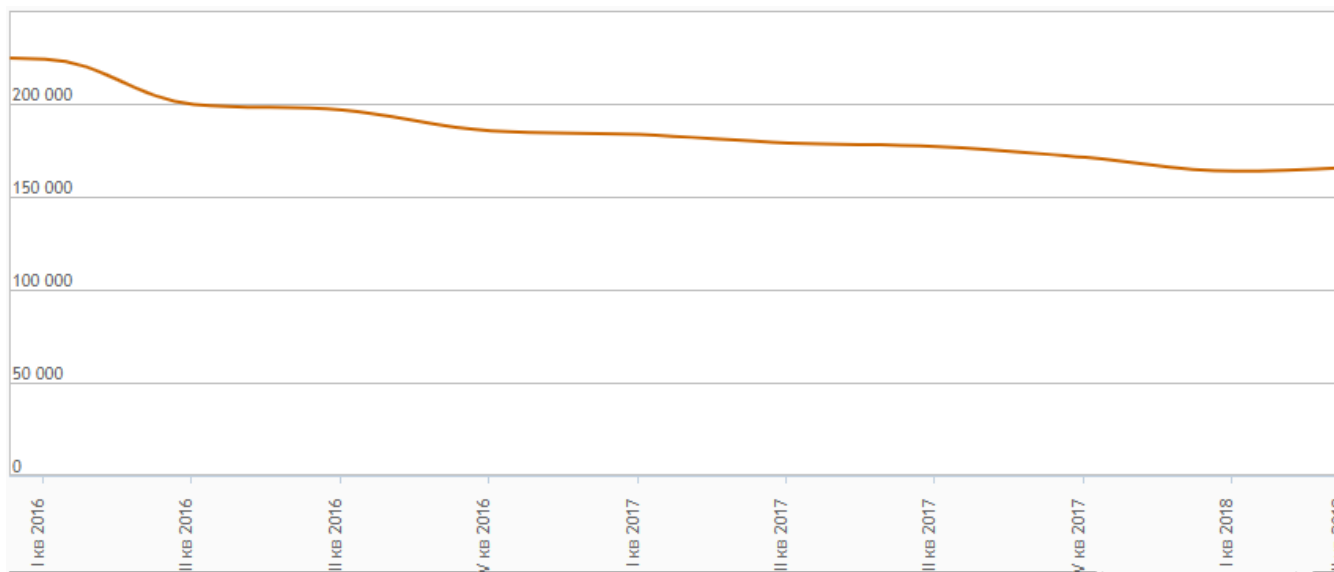
Во 2 кв. 2018 года объем предложения снизился на 18% по количеству и на 22% по общей площади. За год, по сравнению со 2 кв. 2017 года, объем предложения уменьшился на 5% по количеству и 8% по общей площади.

Всего во 2 квартале на продажу было выставлено 2 073 объекта общей площадью 2 826 тыс.кв.м.

##### *Ценовые показатели*

Средневзвешенная цена во 2 кв. 2018 года выросла на 2% и составила 166 734 руб./кв.м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год вырос на 9%, цена в долларовом эквиваленте за квартал выросла на 11%, а за год - на 2% и составила 2693 \$/кв.м. Общая стоимость объектов предлагаемых на продажу коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 20%, а за год - на 14%, составив 471 млрд. руб.

Незначительность роста цен при существенном снижении объема предложения может говорить о том, что эластичность спроса в условиях достигнутого насыщения рынка в настоящее время находится на низком уровне.



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Табл. 12 Рынок в целом

	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	2 073	471 240	2 826	1,36	166 734
<b>к прошлому кварталу</b>	▼-18%	▼-20%	▼-22%	▼-5%	▲+2%
<b>к прошлому году</b>	▼-5%	▼-14%	▼-8%	▼-3%	▼-7%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

#### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПО СЕГМЕНТАМ

##### Объем предложения

Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости сократился на 40%, по офисной – на 14%, по производственно-складским помещениям – на 36%, а по помещениям свободного назначения – не изменился.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению со 2 кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 41%, по офисной – снизился на 9%, по производственно-складским - на 20%, а по помещениям свободного назначения - на 14%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (19%), производственно-складские (11%) и торговые помещения (11%).

##### Ценовые показатели

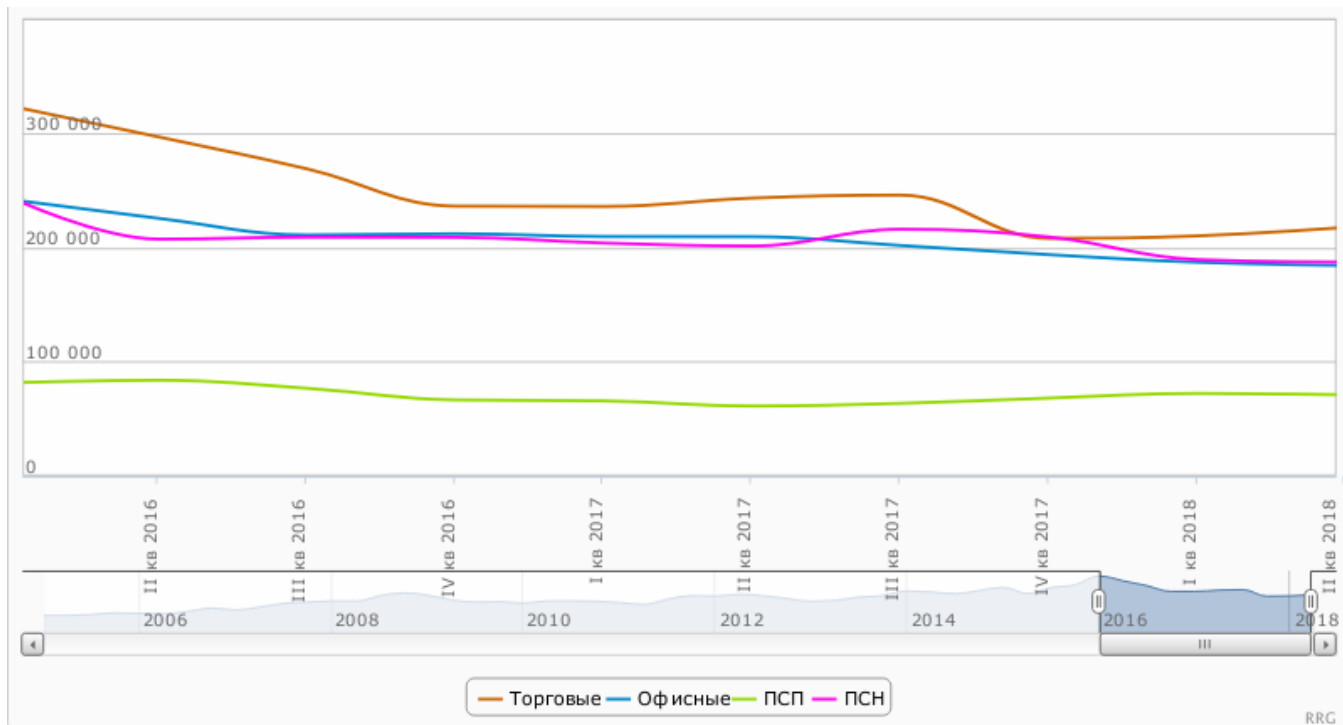
За 2 квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 4% до 217 414 руб./кв.м, по офисной сократилась на 2% и составила 183 979 руб./кв.м, по производственно-складской – снизилась на 2% и составила 70 919 руб./кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 1% до 187 030 руб./кв.м.

По сравнению со 2 кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 11% по торговой, на 12% - по офисной, выросла на 16% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 7% по помещениям свободного назначения.

Несущественное снижение цен за квартал по всем сегментам (кроме торговых помещений) указывает в целом на низкий уровень деловой активности.



Рис. 16 Графики сравнительного анализа по сегментам, средневзвешенная цена, руб./кв. м.



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Торговая недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	382	66 630	306	0,8	217 414
к прошлому кварталу	▼-29%	▼-38%	▼-40%	▼-16%	▲+4%
к прошлому году	▼-7%	▲+26%	▲+41%	▲+52%	▼-11%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Офисная недвижимость					
	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 227	308 320	1 675	1,37	183 979
к прошлому кварталу	▼-13%	▼-15%	▼-14%	▼-1%	▼-2%
к прошлому году	▼-5%	▼-20%	▼-9%	▼-4%	▼-12%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Производственно-складские помещения					
	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	235	37 601	530	2,26	70 919
к прошлому кварталу	▼-27%	▼-38%	▼-36%	▼-13%	▼-2%
к прошлому году	▲+21%	▼-7%	▼-20%	▼-33%	▲+16%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Помещения свободного назначения					
	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	229	58 690	314	1,37	187 030
к прошлому кварталу	▼-7%	▼-1%	0%	▲+7%	▼-1%
к прошлому году	▼-18%	▼-20%	▼-14%	▲+5%	▼-7%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

## Офисная недвижимость

### Объем предложения

Объем предложения офисных объектов во 2 квартале снизился на 13% по количеству и на 14% по общей площади и составил 1 227 объектов общей площадью 1 676 тыс. кв.м, из них 221 объект экспонировался в центре и 1 006 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в пределах Садового Кольца по количеству снизился на 18%, а по общей площади - на 34%, а за пределами – уменьшился на 12% и на 10%, соответственно.

По сравнению со 2 кварталом 2017 года общая площадь экспонируемых объектов в центре уменьшилась на 16%, а за пределами Садового Кольца уменьшилась на 7%.

### Ценовые показатели

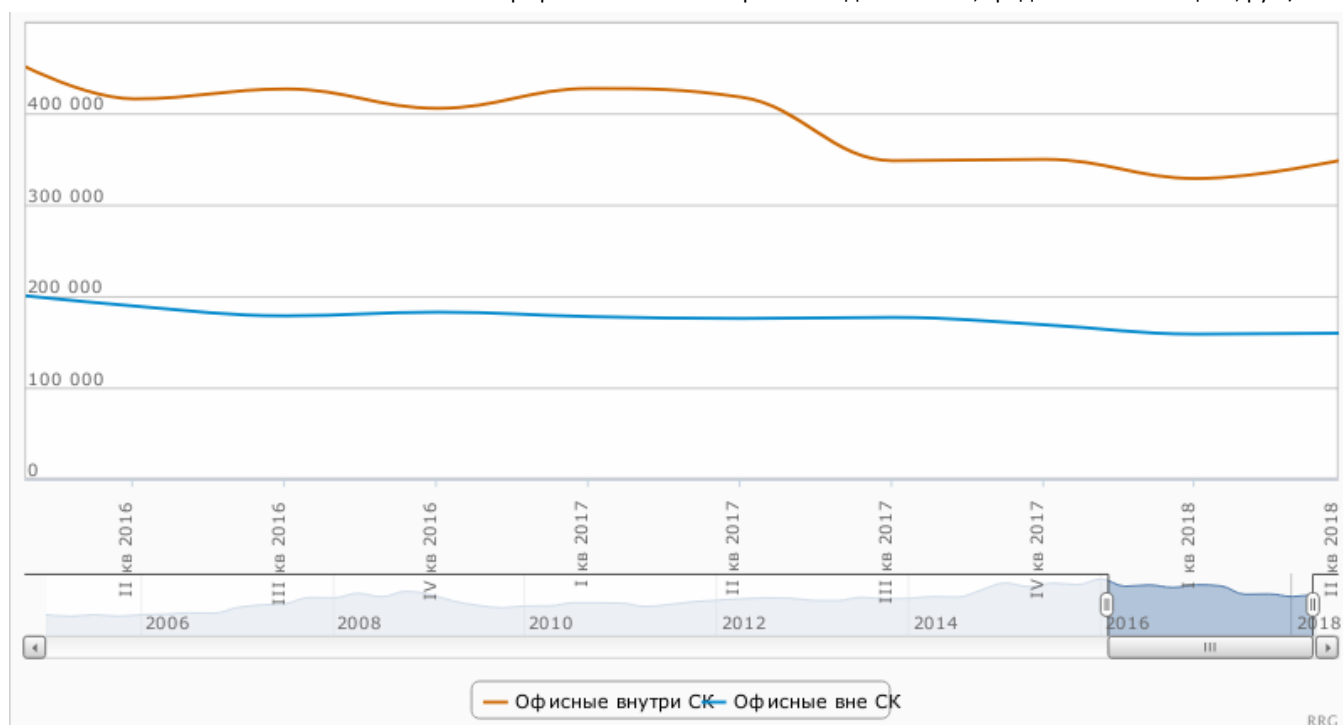
Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре во 2 кв. 2018 года выросла на 7% и составила 350 393 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом в 1 квартале крупного дешевого офисного объекта на ул.Арбат (27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам за пределами Садового Кольца во 2 квартале выросла на 1% и составила 159 530 руб./кв.м.

Цена по офисным помещениям в целом снизилась за счет снижения доли более дорогих объектов в центре, так как уровень снижения общей площади таких объектов оказался более значительным, хотя цены отдельно по объектам в центре и за его пределами Садового Кольца выросли.

Судя по тому, что изменение цен за квартал является несущественным, рынок офисных помещений находится в состоянии стагнации.

Рис. 17 Графики показателей офисной недвижимости, средневзвешенная цена, руб./кв. м.



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	221	75 218	215	0,97	350 393
к прошлому кварталу	▼-18%	▼-30%	▼-34%	▼-20%	▲+7%
к прошлому году	▼-4%	▼-29%	▼-16%	▼-12%	▼-16%
Офисные помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 006	233 102	1 461	1,45	159 530
к прошлому кварталу	▼-12%	▼-9%	▼-10%	▲+3%	▲+1%
к прошлому году	▼-5%	▼-16%	▼-7%	▼-2%	▼-9%

### Аренда

#### Рынок в целом

#### Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды во 2 кв. 2018 года снизился на 3% по количеству и на 1% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству сократился на 3%, а по общей площади - на 13%.

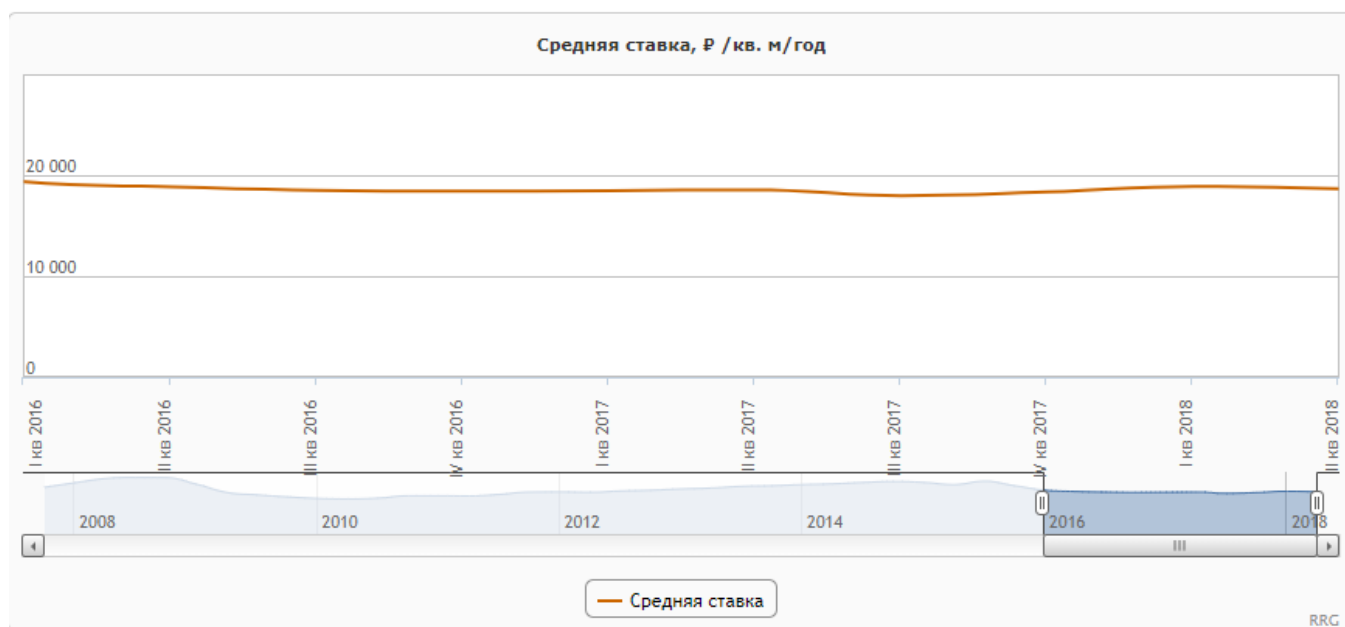
Всего во 2 квартале экспонировалось 4 626 объектов общей площадью 2 183 тыс. кв.м.

#### Ценовые показатели

Средняя ставка за квартал снизилась на 1% и составила 18 650 руб./кв. м/год. С учетом того, что курс доллара за квартал и год вырос на 9%, цена в долларовом выражении за квартал выросла на 8%, а за год – на 10% и составила 301 \$/кв.м/год. Годовая арендная плата за квартал снизилась на 4% и составила 32,6 млрд. руб.

Незначительность изменения как объема предложения, так и ставок, свидетельствует о стагнации на рынке.

Рис. 18 Графики для рынка в целом, средняя ставка, руб./кв. м.



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Рынок в целом					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	4 626	32 634	2 183	0,47	18 650
к прошлому кварталу	▼-3%	▼-4%	▼-1%	▲+2%	▼-1%
к прошлому году	▼-3%	▼-12%	▼-13%	▼-10%	▲+1%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

#### Сравнительный анализ по сегментам

##### Объем предложения

Объем предложения по общей площади за 2 квартал 2018 года по отношению к первому снизился на 1% по торговой, на 5% по офисной и вырос на 3% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год торговой недвижимости вырос на 9%, по офисной уменьшился на 18%, а производственно-складской недвижимости – на 13%.

Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 46%. Далее идут производственно-складские (38%) и торговые помещения (16%).

##### Ценовые показатели

Средняя ставка за 2 квартал по торговой недвижимости снизилась на 2% и составила 30 318 руб./кв.м/год, по офисной недвижимости – на 1% до 17 488 руб./кв.м/год, а по производственно-складской не изменилась и составила 6 640 руб./кв.м/год.

Несущественное снижение ставок как за квартал, так и за год характеризует состояние рынка как стагнирующее.

Торговая недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 153	8 559	341	0,3	30 318
к прошлому кварталу	▲+1%	▼-10%	▼-1%	▼-1%	▼-2%
к прошлому году	▲+12%	▲+6%	▲+9%	▼-3%	▼-4%
Офисная недвижимость					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	2 605	18 777	1 008	0,39	17 488
к прошлому кварталу	▼-5%	▼-3%	▼-5%	-0%	▼-1%
к прошлому году	▼-8%	▼-19%	▼-18%	▼-11%	▼-1%
Производственно-складские помещения					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	868	5 297	833	0,96	6 640
к прошлому кварталу	▼-1%	▲+3%	▲+3%	▲+4%	-0%
к прошлому году	▼-5%	▼-11%	▼-13%	▼-8%	▲+1%

### Офисная недвижимость

#### Объем предложения

Объем предложения офисных объектов за 2 квартал 2018 года по количеству снизился на 5%, а по общей площади – также на 5%. Объем предложения составил 2 605 объектов общей площадью 1 008 тыс. кв. м., из них 236 объектов – в центре и 2 369 объектов – за его пределами.

Объем предложения офисных помещений в центре по общей площади вырос на 3%, а за его пределами – снизился на 5%. По сравнению со 2 кварталом 2017 года объем предложения уменьшился на 22% по помещениям внутри Садового кольца и на 17% - за его пределами.

#### Ценовые показатели

Средняя ставка по офисной недвижимости в пределах Садового Кольца не изменилась и составила 26 896 руб./кв.м/год.

За пределами центра ставка также снизилась на 1% и составила 16 551 руб./кв.м/год.

Судя по незначительности изменения ставок как за квартал, так и за год, рынок офисных помещений стагнирует.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	236	2 686	92	0,39	26 896
к прошлому кварталу	▼-13%	▲+9%	▲+3%	▲+17%	0%
к прошлому году	▼-24%	▼-29%	▼-22%	▲+3%	▼-1%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

Офисные помещения вне Садового Кольца					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	2 369	16 091	916	0,39	16 551
к прошлому кварталу	▼-4%	▼-5%	▼-5%	▼-2%	▼-1%
к прошлому году	▼-6%	▼-17%	▼-18%	▼-12%	-0%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/Q2-2018>

## 4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ.

При анализе рынка Оценщиком рассматривались предложения о продаже и аренде встроенных помещений, расположенных в Хамовническом и близлежащих районах Центрального Административного округа города Москвы.

Табл. 13 Предложения о продаже встроенных помещений, расположенных в Хамовническом и близлежащих районах Центрального Административного округа города Москвы

ID	S, м <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Цена, Р	Удельная стоимость, Р/м <sup>2</sup>	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
149460557	46.6	м. Белорусская (7 мин пешком)	Москва, Электрический переулок, 12	-1/6	12 100 000	259 656.65	+79151389979	Срочно! Центр, пересечение Рузинского вала и Электрического пер. 5 мин ул. Тверская. 1-этажная линия. Помещение после ремонта, кондиционеры, цокольный этаж с окнами. Потолки 2,77м. Две комнаты 20+34-места общего пользования (коридор и с/у) - всё с отличным ремонтом. Есть зона ресепции. Доступ круглосуточно. Рядом площадка паркинга., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/149460557">https://www.cian.ru/sale/commerci а/149460557</a>
149584421	405.0	м. Павелецкая (3 мин на машине)	Москва, 2-й Павелецкий проезд, 5С1	-1/8	49 243 950	121 590.00	+74951200038	<b>ЗАСТРОЙЩИК!</b> Только в сентябре скидка 10% на все офисы и торговые помещения! Помещение свободного назначения в действующем МФК Riverdale! Подведены все необходимые для общепита коммуникации. Помещение оборудовано отделанным входом с улицы и БЦ, окнами в приемок. Свободная планировка предполагает абсолютно любое зонирование пространства под любые цели. На территории предусмотрена вся необходимая инфраструктура, крытый отапливаемый паркинг, 5 уровней охраны комплекса, благоустроенная территория, запущен собственный шаттл-сервис до метро! Комплекс сдан, собственность за 10 дней. Цена указана с учетом скидки! Индивидуальный график платежей! Звоните!, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/149584421">https://www.cian.ru/sale/commerci а/149584421</a>
157296292	42.2	м. Шаболовская (9 мин пешком)	Москва, Донская улица, 8	-1/8	10 300 000	244 075.83	+79153594008	Мечтаете о своем пространстве в престижном центральном районе? Обратите внимание!! Продаётся удачное решение для реализации Ваших идей! Помещение с эркерными окнами, стильным санузлом, изолированной комнатой и комфортной рабочей зоной в сочетании с выгодной цветовой гаммой позволит создать неповторимый колорит для Вашего дела! Готовность объекта 100%. Только что завершен капитальный дизайнерский ремонт в стиле Лофт с заменой всех инженерных коммуникаций и использованием качественных отделочных материалов. Превосходная транспортная доступность: удобные выезды на Ленинский проспект в обе стороны, не более 10 минут пешком от метро (3 станции на выбор) Два выхода через подъезд: на улицу и во двор. В перспективе - отдельный вход. Закрытый двор оборудован современной спортивной площадкой и местом для отдыха, где летом зелено. Все окна на улице. Шлабаум, круглосуточная парковка без ограничения! Сложившаяся инфраструктура района и удобная геолокация поможет успешно реализовать Ваш проект! ...8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/157296292">https://www.cian.ru/sale/commerci а/157296292</a>
158575395	302.0	м. Маяковская (8 мин пешком)	Москва, Васильевская улица, 2К2	-1/5	40 000 000	132 450.33	+79671258676	<b>РУБЕВАЯ РАССРОЧКА НА 3 ГОДА!!!</b> Плс 302 м2, м. Маяковская, 5 минут пешком от метро, ул. Васильевская, 2 к 2. Ж/Д, цоколь с окнами( окна большие),потолки 2,8 м, полностью заселен арендаторами. Подходит под любой вид деятельности. Цена 40 000 000 руб, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/158575395">https://www.cian.ru/sale/commerci а/158575395</a>
159739934	61.0	м. Киевская (7 мин пешком)	Москва, Кутузовский проспект, 2/1К1А,	-1/11	28 000 000	459 016.39	+74952252525, +79636793313	Продается помещение своб. назнач. 2-комн на цокольном этаже 11-этажного здания. Площадь офиса 60 кв.м., помещения/здания 61 кв.м. В хорошем состоянии, городской телефон, машиноместо, охрана, есть интернет. Код 1249130, 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/159739934">https://www.cian.ru/sale/commerci а/159739934</a>
162000429	952.0	м. Фрунзенская (10 мин пешком)	Москва, Комсомольский проспект, 41	-1/11	61 000 000	64 075.63	+79652754554	Нежилое помещение - общей площадью 952,5 кв.м, расположено в 10 минутах пешком от метро Фрунзенская. Действующий бизнес с хорошей доходностью! Дом после кап. ремонта: отреставрирован фасад, заменены трубы( водоснабжение и отопление) и т.д. Отдельные 5 помещений с оригинальной планировкой на цокольном этаже 10-этажного кирпичного сталинского дома. Каждое помещение имеет свой отдельный вход, потолки 3 м. В каждом помещении есть системы вентиляции, отопления, водоснабжения, все коммуникации и санузлы. Есть кабинетная планировка со входной группой, ресепцией и большим залом. Можно использовать под салон, антикафе, клуб, квест, школу танцев или учебный центр, под офис, любого вида услуги, торговлю и многое другое, т.к. помещение свободного назначения. Коммунальные услуги- минимальные, только эл-энергия по счетчикам. В настоящее время все помещения сдаются в аренду и используется под : клуб, кальянная, квесты Парковка на огороженной территории за шлабаумом или бесплатная парковочная площадк .... Помещение занято, 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/162000429">https://www.cian.ru/sale/commerci а/162000429</a>
162549598	672.9	м. Тульская (None мин пешком)	Москва, Духовской переулок, 14	-1/2	60 000 000	89 166.30	+74957874470, +79852225401	Продажа нежилого помещения в Москве от собственника. Предлагаем купить помещение площадью 672,9 кв. м. Большая часть площадей находится в цоколе встроено-пристроенного к жилому дому строения. Помещение имеет три отдельных входа: с фасада и 2 со двора. В нем выполнен отличный ремонт, оборудованы все необходимые для работы коммуникации (новые	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/162549598">https://www.cian.ru/sale/commerci а/162549598</a>

ID	S, м <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Цена, Р	Удельная стоимость, Р/м <sup>2</sup>	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
163091534	164.0	м. Деловой центр (12 мин пешком)	Москва, Большая Дорогомиловская улица, 11	-1/9	37 000 000	225 609.76	+74995515511, +79037247239	Часть предлагаемых к продаже площадей (около 90 кв. м) расположены на 2-м этаже, еще часть (входная зона) на первом. Помещение, предлагаемое на продажу, имеет свободное назначение. Предлагаем обсудить услуги сотрудничества. По вопросу покупки звоните в офис нашей компании по указанному здесь телефону. Звоните!, 23 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci a/163091534">https://www.cian.ru/sale/commerci a/163091534</a>
163862734	164.4	м. Деловой центр (12 мин пешком)	Москва, Большая Дорогомиловская улица, 11	-1/9	37 000 000	225 060.83	+79268805434, +79265511810	Продажа помещения из-под общепита. 19 000 000 руб. в РАССРОЧКУ! Первая линия, близость к метро, презентабельный вход с улицы и дополнительный со двора. Действующая приточно-вытяжная вентиляция. Зона ресепшен на первом этаже. Зальная планировка. Высокие потолки, 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci a/163862734">https://www.cian.ru/sale/commerci a/163862734</a>
163863122	145.0	м. Тульская (12 мин пешком)	Москва, Люсиновская улица, 66К1	-1/4	17 000 000	117 241.38	+79262497888, +79099784090	Окупаемость 9 лет. Арендный бизнес - пивной паб. Общая стоимость 39 млн, с рассрочкой на 19 млн на 5 лет. Помещение общей площадью 164,4 кв.м. Шаговая доступность от метро Киевская. Отдельный вход с первой линии ул. Б. Дорогомиловская улицы и со двора. Действующая приточно-вытяжная вентиляция. 2 гостевых санузла и 1 санузел для персонала. Зона ресепшн/пост охраны, кладовые, кухня, барная стойка, 3 зала для посетителей. Высота потолков 3 м. Сверхвысокий пешеходный и автомобильный трафик. Помещение расположено в двух уровнях: подвал и 1 этаж., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci a/163863122">https://www.cian.ru/sale/commerci a/163863122</a>
164699345	87.7	м. Автозаводская (16 мин пешком)	Москва, 3-й Павелецкий проезд, 7К1	-1/6	24 890 900	283 818.70	+79254490906, +79670799685	Продаётся офис 145квм. в полуподвальном помещении жилого дома на улице Люсиновская. Все вопросы по телефону, 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci a/164699345">https://www.cian.ru/sale/commerci a/164699345</a>
164890753	246.0	м. Студенческая (2 мин пешком)	Москва, Можайский переулок, 5	-1/5	44 250 000	179 878.05	+74952263630	БЕЗ КОМИССИИ! Продажа нежилого помещения свободного назначения с 2 отдельными входами, с улицы и со двора, зона разгрузки и погрузки. Первая линия домов, цокольный этаж с полноценными окнами, 4 окна, высота потолка 4 метра, зальная планировка, Помещение в собственности. На данный момент действующий продуктовый магазин, бизнес собственников. Звоните, обсудим Ваши предложения!, 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci a/164890753">https://www.cian.ru/sale/commerci a/164890753</a>
165324833	1 015.0	м. Шаболовская (8 мин пешком)	Москва, Улица Серпуховски й Вал, 21	-1/18	96 000 000	94 581.28	+74996539411	Помещение использовалось под Ювелирный магазин+мастерскую. В настоящее есть арендаторы. Готовый бизнес. Отличное месторасположение. Реально 2 мин. пешком от метро. Фасад дома в настоящее время реставрируют., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci a/165324833">https://www.cian.ru/sale/commerci a/165324833</a>
166166572	238.0	м. Парк культуры (7 мин пешком)	Москва, Фрунзенская набережная, 14	-1/8	50 000 000	210 084.03	+79037896297, +79175494542	Номер лота: 1043462, Продается автостоянка (на шесть постов) с налаженной клиентурой. Площадь 822 и 193 кв.м. Есть подсобные помещения:санузел и комната отдыха для сотрудников и клиентов . Рядом комната офис. Автостоянка расположена в подземном паркинге ЖК Донской Олимп, (паркинг рассчитан на 1834 м/м), въезд в подземный паркинг. Поставлен на кадастровый учет(собственность), Москва, Южный административный округ, улица Серпуховский Вал 21, м. Шаболовская, продается Нежилое помещение, общ. пл. 1015 кв.м., цоколь/18 этаж, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci a/166166572">https://www.cian.ru/sale/commerci a/166166572</a>
167689981	253.0	м. Киевская (9 мин пешком)	Москва, Саввинская набережная, 3	-1/9	24 600 000	97 233.20	+79037334564	ВНИМАНИЕ! Цена относительно рынка недвижимости снижена в два раза. Готовы к рассмотрению реальных предложений и разумному торгу! Предлагаем помещение в центре столицы в пешей доступности от нескольких станций метро различных линий с прекарсным ремонтом. Отдельный вход, презентабельная входная группа, отделка дороговстоящими материалами, теплые полы по всему периметру помещения, кондиционеры, видеонаблюдение и сигнализация. 2 санузла, отдельные помещения под кухню и кабинет руководителя, 3 просторных зала, отдельное складское помещение в собственности более 7 лет. Возможно использование под шоурум, склад, торговое помещение и некоторые виды производственных. Показы по договоренности в любое время. Комиссией подделюсь! Рассмотрим варианты обмена на квартиру., 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci a/167689981">https://www.cian.ru/sale/commerci a/167689981</a>
168962855	253.0	м. Киевская (15 мин пешком)	Москва, Саввинская	-1/9	24 600 000	97 233.20	+79037334564	ВНИМАНИЕ! Цена существенно снижена относительно рынка недвижимости. Готовы к рассмотрению реальных предложений и разумному торгу! Предлагаем помещение в центре	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci a/168962855">https://www.cian.ru/sale/commerci a/168962855</a>

ID	S, м <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Цена, Р	Удельная стоимость, Р/м <sup>2</sup>	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
169263309	96.0	м. Улица 1905 года (5 мин пешком)	набережная, 3	-1/6	17 894 400	186 400.00	+79254490906, +79670799685	стопицы в пешей доступности от нескольких станций метро различных линий с прекрасным ремонтом. Отдельный вход, презентабельная входная группа, отделка дороговящими материалами, теплые полы по всему периметру помещения, кондиционеры, видеонаблюдение и сигнализация. 2 санузла, отдельные помещения под кухню и кабинет руководителя, 3 просторных зала, отдельное складское помещение В собственности более 7 лет. Возможно использование под шоурум, склад, торговое помещение и некоторые виды производственных. Показы по договоренности в любое время. Комиссией подделось) Рассмотрим варианты обмена на квартиру, 16 фото	a/168962855
169263460	135.0	м. Смоленская (5 мин пешком)	Москва, Смоленская набережная, 2	-1/11	12 499 000	92 585.19	+79254490906, +79670799685	Свободная продажа. Помещение из 2-х комнат зал с встроенным кухонным блоком, кабинет. Цокольный этаж жилого дома, высота окон 2 м. с электрическими рольставнями. Отдельный вход с улицы. Система кондиционирования, а также приточно-вытяжная вентиляция.	https://www.cian.ru/sale/commerci a/169263309
169263473	87.7	м. Автозаводская (12 мин пешком)	Москва, 3-й Павелецкий проезд, 7К1	-1/6	23 000 000	262 257.70	+79296417977, +79670799685	Установлена сигнализация вневедомственной охраны+тревожная кнопка вызова, видеодомофон, двери на магнитных замках. Видеонаблюдение. Каменные полы с подогревом, в отделе использованы ценные породы дерева -Августский ремонт в классическом стиле конца XIX века. Возможное применение офис, медицинский центр, салон красоты, спортклуб, магазин и прочее., 18 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/169263460
169263903	200.0	м. Киевская (5 мин пешком)	Москва, Большая Дорогомиловская улица, 5	-1/9	44 689 900	223 449.50	+79296417909, +79670799685	Отдельный вход со двора. Подвальное помещение без отделки, высота потолков 3м, залаянная планировка, электроэнергия 50 квт. Возможность устройства второго выхода. Под любой вид деятельности., 7 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/169263473
169611487	109.0	м. Краснопресненская (7 мин пешком)	Москва, Большая Дорогомиловская улица, 11/5	-1/9	44 689 900	223 449.50	+79296417909, +79670799685	БЕЗ КОМИССИИ! Продажа нежилого помещения свободного назначения с 2 отдельными входами, с улицы и со двора, зона разгрузки и погрузки. Первая линия домов, цокольный этаж с полными окнами, 4 окна, высота потолка 4 метра, залаянная планировка, Помещение в собственности. На данный момент действующий продуктовый магазин, бизнес собственников. Звоните, обсудим Ваши предложения!, 3 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/169263903
170052058	230.0	м. Павелецкая (12 мин пешком)	Москва, Дербеневская улица, 1	-1/5	27 000 000	117 391.30	+79663284736	БЕЗ КОМИССИИ! Продажа арендного бизнеса. Торговое помещение, расположенное в уникальном месте г. Москвы по адресу Большая Дорогомиловская улица д-5, первая линия, цоколь. Вход с Большой Дорогомиловской и со двора. Выполнен высококачественный ремонт. Вентиляция/кондиционирование, сигнализация. Арендатор - архитектурная студия, располагается в этом помещении с 2005 г., 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/170052058
171483869	310.2	м. Краснопресненская (8 мин пешком)	Москва, Столярный переулок, 2	-1/10	39 900 000	128 626.69	+79652245550	Продается цокольное помещение в жилом доме в пешей доступности от м.Краснопресненская. Помещение арендует салон красоты, МАР 165 тр + коммунальные услуги. Один отдельный вход, высота потолков 3.3м, эл. мощность 38квт. Собственник - физическое лицо. РАБОТАЕМ КРУГЛОСУТОЧНО И БЕЗ ВЫХОДНЫХ! ЗВОНИТЕ!, 5 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/171483869
174880203	100.0	м. Киевская (5 мин пешком)	Москва, Большая Дорогомиловская улица,	-1/4	16 000 000	160 000.00	+74952252525, +79637772626	На все вопросы отвечу по телефону. Евгений, 2 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/174880203
								Продается нежилое помещение свободного назначения 310.2 кв.м в центре города. Дизайнерский ремонт. Действующий йога-центр. Помещение полностью оборудовано и готово к эксплуатации для дальнейшего использования в различных направлениях. Высота потолков 5 метров. В помещении оборудована приточно-вытяжная вентиляция, имеются душевые, сауна, массажные кабинеты с душем, кедровая бочка. Помещение в новом доме с отдельным входом на подвальном уровне. Вся мебель остается. Отличная пропускная система. Выгодное предложение для готового бизнеса (рентабельность не меньше 15%), Помещение занято, 14 фото	
								Продается помещение своб. назнач. на цокольном этаже четырехэтажного здания. Площадь офиса 100 кв.м., помещения/здания 100 кв.м. Дизайнерский ремонт, в отличном состоянии, городской телефон, машиноместо, есть интернет. Код 1371505, 4 фото	

ID	S, м <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Цена, Р	Удельная стоимость, Р/м <sup>2</sup>	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
174929084	261.9	м. Краснопресненская (8 мин пешком)	Москва, Столярный переулок, 2	-1/10	39 500 000	150 820.92	+79261778665	Москва, ЦАО, Пресненский р-н, Столярный переулок, дом 2. Равноудаленное местоположение от 3-х станций метро: Баррикадная, Краснопресненская, Улица 1905 года. К продаже предлагается нежилое помещение свободного назначения в жилом доме. Здание находится в историческом районе Москвы в окружении исторических и архитектурных памятников. Помещение находится на цокольном этаже, имеет общую площадь 261,9 кв.м., отдельный вход, отличное состояние, после ремонта. Видеонаблюдение здания по периметру, пожарная сигнализация, вентиляция, интернет, телефон, электричество 20кВт, несколько отдельных санузлов. Продажа от физлица, два собственника. Свободная продажа. Оперативный показ., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/174929084">https://www.cian.ru/sale/commerci а/174929084</a>
177262847	15.1	м. Тульская (10 мин пешком)	Москва, улица Серпуховский Вал, 19	-1/2	1 400 000	92 715.23	+79035850779, +74959261278	ЖК Донской Олимп, корпус Б. Кладовая 15,1 кв м на -2 уровне подземного паркинга., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/177262847">https://www.cian.ru/sale/commerci а/177262847</a>
179604145	672.9	м. Тульская (9 мин пешком)	Москва, Духовской переулок, 14	-1/2	60 000 000	89 166.30	+74957874470, +79852225401	Продажа нежилого помещения в Москве от собственника. Предлагаем купить помещение площадью 672,9 кв. м. Большая часть площадей находится в цоколе встроенно-пристроенного к жилому дому строения. Помещение имеет три отдельных входа: с фасада и 2 со двора. В нем выполнен отличный ремонт, оборудованы все необходимые для работы коммуникации (новые инженерные системы!). Часть предлагаемых к продаже площадей (около 90 кв. м) расположены на 2-м этаже, еще часть (входная зона) на первом. Помещение, предлагаемое на продажу, имеет свободное назначение. Предлагаем обсудить условия сотрудничества. Звоните!, 23 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/179604145">https://www.cian.ru/sale/commerci а/179604145</a>
181668560	203.0	м. Краснопресненская (8 мин пешком)	Москва, улица Малая Грузинская, 12	-1/9	30 000 000	147 783.25	+79685777706	Продается подвальное помещение свободного назначения с отдельным входом с торца жилого дома, вблизи пешеходного трафика Ул. Малая Грузинская, в густонаселенном престижном жилом районе, в 5 минутах ходьбы от м. 1905 г. и м. Баррикадная. Проходное и проездное место, хорошее торговое и бизнес окружение: рядом Большой медицинский центр Медси, магазины Перекресток, ВкусВилл, кафе Андерсон, японский ресторан Ичибан боши. В помещении есть прямочные окна, планировка кабинетная., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/181668560">https://www.cian.ru/sale/commerci а/181668560</a>
182127342	96.0	м. Улица 1905 года (7 мин пешком)	Москва, Шмитовский проезд, 13	-1/6	17 900 000	186 458.33	+79671627906, +74952203206	Сергей. Помещение свободного назначения ЦАО, Шмитовский п-д., д. 13 (7 мин. пешком от м. 1905 г) Удобный подъезд с третьего транспортного кольца и парковка. Общая площадь 96 кв.м. Помещение состоит из 2-х комнат: ЗАЛ 63 кв.м. с встроенным кухонным блоком, КАБИНЕТ 24 кв.м., ТУАЛЕТ 5 кв.м. Высота потолков 3,5 м Цокольный этаж жилого дома, высота окон 2 м. с электрическими рольставнями Отдельный вход с улицы Система кондиционирования, а также приточно-вытяжная вентиляция Установлена сигнализация вневедомственной охраны + тревожная кнопка вызова, видеодомофон, двери на магнитных замках Видеонаблюдение Каменные полы с подогревом, в отделке использованы ценные породы дерева Авторский ремонт в классическом стиле конца XIX века Городской телефон. Лот: 79-301-978, 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/182127342">https://www.cian.ru/sale/commerci а/182127342</a>
182613094	203.3	м. Краснопресненская (8 мин пешком)	Москва, улица Малая Грузинская, 12	-1/9	20 000 000	98 376.78	+79850870074	Уникальное предложение: помещение располагается в подвале жилого дома по адресу: Москва, ЦАО, улица Малая Грузинская, 12. Общая площадь 203,3 кв.м., назначение помещения - свободное, отдельный вход с торца жилого дома, есть два окна во двор. В помещении нет несущих стен. Есть парковка перед домом и во дворе. Договор на электроснабжение заключается без проблем., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/182613094">https://www.cian.ru/sale/commerci а/182613094</a>
183597939	75.7	м. Смоленская (10 мин пешком)	Москва, улица Плещиха, 26/2	-1/5	13 500 000	178 335.54	+79268805434, +79265511810	Распродажа!!! Продается помещение в историческом центре Москвы на выгодных условиях с расщепкой платежа на часть суммы в течении 5 лет от ДГИ г. Москвы( сумма расщепки по телефону). Большой жилой массив. Помещение отлично расположено, до садового кольца 500м, до метро Смоленская 900м, до кремля 6 км. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Возможность установки рекламной конструкции. Отдельный вход со двора дома. Высокие потолки- 3,2 кв.м. В помещении выполнен дизайнерский ремонт. Зально-кабинетная планировка. Коммунальные платежи 5000/10000 (лето/зима). Оперативный показ и быстрый выход на сделку., Помещение занято, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/183597939">https://www.cian.ru/sale/commerci а/183597939</a>
184797924	160.0	м. Киевская (5 мин)	Москва,	-1/4	16 000 000	100 000.00	+74952252525,	Продается помещение своб. назнач. на цокольном этаже четырехэтажного здания. Площадь	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/184797924">https://www.cian.ru/sale/commerci а/184797924</a>



ID	S, м <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Цена, Р	Удельная стоимость, Р/м <sup>2</sup>	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
		пешком)	Большая Дорогомиловская улица, 5К2				+79637772626	офиса 160 кв.м., помещения/здания 160 кв.м. Евроремонт, в отличном состоянии, городской телефон, машиноместо, охрана, есть интернет. Код 1371307, 11 фото	ru/sale/commerci a/184797924
185300806	47.0	м. Белорусская (11 мин пешком)	Москва, Большой Тишинский переулок, 26к15-16	-1/7	9 000 000	191 489.36	+79857674422	Продается помещение назначение - учрежденческое. Цоколь, два больших окна. Высота потолка 3,8 метра. Площадь 47 кв.м. Есть 2 места на парковке во дворе (въезд под шлагбаум). После капитального ремонта с заменой всех сетей. Система кондиционирования HITACHI. Шагвая доступность до метро Белорусская и 1905 года. Собственник, 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/185300806
186084611	137.7	м. Парк Культуры (10 мин пешком)	Москва, улица Льва Толстого, 23/7КЕ	-1/6	65 000 000	472 040.67	+79031376437	Продается полностью отремонтированные и оборудованные помещения действующего автомобильного комплекса и детейлинг-центра. 7 постов: 3 "мокрых" и 4 "сухих". Автомоечный комплекс был спроектирован в комплексе и прошел экспертизу. Назначение в документах - автомойка., Помещение занято, 11 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/186084611
186624186	180.0	м. Павелецкая (10 мин пешком)	Москва, Большая Пионерская улица, 40С1	-1/5	25 000 000	138 888.89	+79299565545	Продажа ПСН или арендного бизнеса. Полностью отремонтирован, окна в прямых, благоустроенная придомовая территория. Помещение полностью сдано в аренду, приносит стабильный приличный доход. Торг., 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/186624186
187692383	900.0	м. Смоленская (None мин пешком)	Москва, улица Новый Арбат, 27	-1/15	180 000 000	200 000.00	+74952150826	Лот k4459. Предлагается на продажу торговое помещение, расположенное в пешей доступности от станции метро "Смоленская", по адресу: Новый Арбат ул., д.27. Общая площадь помещений - 900 кв.м, из них 185 кв.м - 1 этаж, 715 кв.м - подвал. Высота потолков на 1 этаже - 3 м, в подвале - 2,8 м. Помещение без отделки. Смешанная планировка. Первая линия улицы Новый Арбат. Панорамное остекление. Возможность размещения рекламной вывески. Здание имеет собственный подземный паркинг, стихийная парковка перед домом. Сверхинтенсивный автомобильный трафик. Стоимость продажи - 180 000 000 руб., 6 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/187692383
187731886	130.0	м. Спортивная (5 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 18	-1/5	21 000 000	161 538.46	+74952252525, +79637866585	Цокольный этаж 5 - ти этажного кирпичного - стального дома . Дом под реновацию НЕ СТОИТ . Помещение в собственности . В помещении 6 изолированных комнат ( 22 + 15 + 9 + 15 + 17 + 6 ) . Дом после капитального ремонта , с заменой всех коммуникаций , 19 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/187731886
188374950	96.0	м. Улица 1905 года (None мин пешком)	Москва, Шмитовский проезд, 13	-1/6	26 000 000	270 833.33	+74952520099	ID 125. Предлагается к продаже нежилое помещение свободного назначения общей площадью 96 кв.м. Помещение состоит из двух комнат - орен sрасе 63 кв.м., кабинет 24 кв.м. Потолки 3.5 м. Цоколь. Высота окон 2 м. Авторский ремонт. Отдельный вход., 2 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/188374950
188451786	108.4	м. Павелецкая (3 мин на машине)	Москва, 2-й Павелецкий проезд, 5С1	-1/8	9 907 821	91 400.56	+74951200038	Застройщик! ПСН в действующем бизнес-центре класса В+-. Только в сентябре скидка 10% на все офисы и торговые помещения! Свободная планировка, центральные системы вентиляции и кондиционирования воздуха. Современный комплекс Rivegale класса В+ находится в 10-и минутах от Кремля. Собственная развитая инфраструктура, современная архитектура, новейшие инженерные системы, крытый отапливаемый паркинг, профессиональная охрана, огороженная благоустроенная территория, запущен собственный шаттл-сервис до метро! Комплекс сдан. Большой выбор площадей от 20 до 2 000 м2. Цена указана с учетом скидки! Оплата по индивидуальному графику, возможна рассрочка! Звоните!, 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/188451786
188452398	38.4	м. Павелецкая (3 мин на машине)	Москва, 2-й Павелецкий проезд, 5С1	-1/8	4 140 630	107 828.91	+74951200038	Застройщик! ПСН в действующем бизнес-центре класса В+-. Только в сентябре скидка 10% на все офисы и торговые помещения! Свободная планировка, центральные системы вентиляции и кондиционирования воздуха. Современный комплекс Rivegale класса В+ находится в 10-и минутах от Кремля. Собственная развитая инфраструктура, современная архитектура, новейшие инженерные системы, крытый отапливаемый паркинг, профессиональная охрана, огороженная благоустроенная территория, запущен собственный шаттл-сервис до метро! Комплекс сдан. Большой выбор площадей от 20 до 2 000 м2. Цена указана с учетом скидки! Оплата по индивидуальному графику, возможна рассрочка! Звоните!, 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commerci a/188452398
188563632	180.0	м. Студенческая (7 мин пешком)	Москва, улица Дунаевского,	-1/5	59 000 000	327 777.78	+74994099791	Помещение на 1 линии с отдельным входом . Готово к въезду. Помещение специализировано под банковскую деятельность. Имеется оборудованный кассовый узел, аттестованный по нормам ЦБ РФ, оборудованный депозитарий (бронекасса). Помещение отвечает всем требованиям ЦБ.	https://www.cian.ru/sale/commerci a/188563632

ID	S, м <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Цена, Р	Удельная стоимость, Р/м <sup>2</sup>	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
188737422	250.0	м. Киевская (10 мин пешком)	Москва, Кутузовский проспект, 5к3	-1/8	58 000 000	232 000.00	+74956378261	имеется 2 входа. Система видеонаблюдения по периметру и внутри помещений. Сигнализация с возможностью подключения к пульту внедомственной охраны. Система контроля удаленного доступа с зонированием по помещениям. Полностью меблировано. Имеется кухонное помещение со всей необходимой техникой и помещение охраны. Компьютерная и телефонная сеть имеются. Серверное помещение оборудовано по технологическим стандартам. Установлены усилители сотовой связи. Все помещения оборудованы кондиционерами и приточной системой вентиляции, Помещение занято, 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/188737422">https://www.cian.ru/sale/commerci а/188737422</a>
189119030	97.5	Москва, Духовской переулок, 16	Москва, Духовской переулок, 16	-1/1	15 600 000	160 000.00	+79806576336	Предлагается на продажу готовый арендный бизнес. Помещение расположено на -1 этаже жилого дома. Общая площадь помещения составляет 250 кв.м.. Отдельный вход с 1-ого этажа, кухня и Интерьеры. Расположение на первой линии домов Кутузовского пр-та, в 300 м. от набережной Тараса Шевченко. Престижное местоположение. Id: 19001, Помещение занято, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/189119030">https://www.cian.ru/sale/commerci а/189119030</a>
189162420	952.0	Москва, Комсомольский проспект, 41	Москва, Комсомольский проспект, 41	-1/11	59 000 000	61 974.79	+79806575678	Помещение от СОБСТВЕННИКА. Продается действующий продуктовый магазин площадью 97.5 м2 в 9 мин. пешком от м.Тулусская, район Даниловский. Помещение располагается в 14-этажном жилом доме. Располагается на 1 этаже здания, внутри типовой ремонт, на полу плитка, тип окон - обычные. В помещении телефон, интернет. Местное кондиционирование, вентиляция - естественная, центральное отопление, есть водоснабжение. Вход в помещение - отдельный с улицы. Парковка автомобилей - наземная.Стоимость 15 600 000 руб. Оплата возможна в рассрочку. Духовской переулок, 16 #объект в нашей базе 3516465#, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/189162420">https://www.cian.ru/sale/commerci а/189162420</a>
189460960	165.0	м. Улица 1905 года (12 мин пешком)	Москва, Улица Малая Грузинская, 29	-1/7	25 000 000	151 515.15	+79163049055	Вашему вниманию готовый арендный бизнес с хорошей доходностью. Помещения общей площадью 952 кв.м находятся на цокольном этаже в отреставрированном с помощью капитального ремонта доме, где вместе с обновлением фасада были заменены и коммуникации. Каждое помещение с потолками высотой 3м имеет отдельный вход, отопление, вентиляцию, водоснабжение, санузлы и остальные коммуникации. На текущий момент все помещения заняты арендаторами. В пешей доступности м. Спортивная (635м) и м. Фрунзенская (817м), дом располагается в ЦАО, в районе Хамовники. В 500 м находится ТТК, в 2 км Садовое кольцо. Собственник один. #объект в нашей базе 3417821#, 21 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/189460960">https://www.cian.ru/sale/commerci а/189460960</a>
190185222	481.5	м. Фрунзенская (6 мин пешком)	Москва, Улица Ефремова, 10с1к4/1	-1/14	129 000 000	267 912.77	+79850080835	метро ул. 1905 г. 12 минут пешком, ул. Малая Грузинская, д. 29. Предлагается на продажу помещение свободного назначения, общей площадью 165 кв. м. Помещение имеет 2 отдельных входа с 1 линии и со двора. Расположено в 1 ом и цокольном этажах жилого дома, залово-кабинетная планировка. Все коммуникации центральные, электричество-100 кВт, потолки-3,2 м. В настоящее время помещение используется под Сауну. В состав комплекса входит: гостиная на 15 чел., бассейн 6х4 с противотоком, гидромассажем и гейзером, турецкая парная на 10 чел., Джакузи, 2 комнаты отдыха, 4 душевых, 3 туалета, полностью оборудованная кухня. Оборудован: 2 парогенератора, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, домашний кинотеатр, телевидение НТВ+, выделенная линия интернет. Выполнен высококачественный ремонт VIP-уровня. Прямая продажа от физического лица, 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/190185222">https://www.cian.ru/sale/commerci а/190185222</a>
190192041	696.0	м. Фрунзенская (7 мин пешком)	Москва, Улица Усачева, 11	-1/10	199 000 000	285 919.54	+79850080835	помещение под автомойку с шиномонтажом, детайлинг центр, прямая видимость и въезд с улицы Ефремова, на -1 этаже паркинга ЖК "Садовые Кварталы", в помещении выполнен качественный ремонт : приточно-вытяжная вентиляция, гидроизоляция, пескоуловители, отопление, сантехника, все стены керамическая плитка. собственность. есть отдельный вход для посетителей., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/190192041">https://www.cian.ru/sale/commerci а/190192041</a>



ID	S, м <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Цена, Р	Удельная стоимость, Р/м <sup>2</sup>	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
192770659	176.0	м. Краснопресненская (4 мин пешком)	Москва, переулок Капранова, 6	-1/8	7 700 000	43 750.00	+79773870849	автомобильный и пешеходный трафик; - состояние - дизайнерская отделка; - вмещает до 150 гостей; - общая площадь - 268 кв.м. - два уровня; - высота потолков - 6 метров; - отдельный вход с улицы; - электрическая мощность - 60 кВт; - мокрая точка - сан узел; - арендатор: М/АП 450 000 рублей. Ресторан полностью меблирован, с необходимым оборудованием, системой видео наблюдения, вентиляции и кондиционированием. передача всех рецептов и карт. Штат сотрудников с опытом работы. Заключены договора с Деливери, поставщиками продуктов. Выполнен высококачественный авторский ремонт из дорогих материалов. Лот: 46831, 6 фото Продам помещение на первой линии, ППА за 7 700 000 руб. Возможен выкуп уже сейчас. Сделан отличный ремонт по дизайн-проекту под Салон красоты. Помещение подвально-цокольное, есть окна, 176 м2 высокий проходной трафик! Раскрученное проходное место, отдельный вход, 6 минут пешком от метро Краснопресненская, 9 минут метро Баррикадная, адрес: Капранова д.6 в шаговой доступности (200 метров) дом правительства РФ, крупный бизнес центр (15 метров), женская консультация для женщин всего района!!!, поликлиника (15 метров), рядом элитные дома и жилой массив. В этом помещении 10 лет располагалась сетевой Салон красоты. ПАД 230 000 рублей м2 в месяц, с ежегодным повышением, место, хорошая планировка, 2 сан узла, отдельный вход, проходное место, парковка для авто платная и стихийная. Хорошо развита инфраструктура. Отличный автомобильный и пешеходный трафик. Целевое назначение помещения свободное. Возможен выкуп помещения за 18 000 000 руб. из них 10 200 000 руб. с рассрочкой платежа на 5 лет, ..., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/192770659">https://www.cian.ru/sale/commerci а/192770659</a>
192870399	214.0	м. Автозаводская (10 мин пешком)	Москва, переулок Пересветов, 4	-1/5	13 300 000	62 149.53	+74953635505	Лот: кн-0016523 ПРОДАЖА БЕЗ КОМИССИИ - ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ м. Автозаводская, 10 минут пешком, Пересветов переулок д. 4. Помещение общей площадью 214 кв.м расположено в цокольном этаже 5-ти этажного жилого кирпичного дома. В доме произведен капитальный ремонт в 1995 году, НЕ входит в перечень домов, подлежащих сносу по программе реновации. Отдельный вход со двора - 5 ступенек, окна над землей. Планировка кабинетная, с ремонтом. Интернет, телефония (есть номера МПС), системы охраны и видеонаблюдения. Имеется парковка перед зданием на 5 машиномест. Прекрасная транспортная доступность, близость к центру и ТТК. Рядом расположен жилой массив, стадион, парк. Стоимость 13,3 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/192870399">https://www.cian.ru/sale/commerci а/192870399</a>
192870427	233.0	м. Парк культуры (10 мин пешком)	Москва, Комсомольский проспект, 4	-1/5	105 000 000	450 643.78	+74953635505	Лот: кн-0016588 ПРОДАЖА БЕЗ КОМИССИИ - РЕСТОРАН м. Парк культуры, 10 минут пешком, ул. Комсомольский проспект д.4. Продается ресторан 233 кв.м, расположенный на цокольном этаже жилого дома 1926 года постройки, Высота потолка Н=3 м, электрическая мощность 120 кВт. 1-я линия домов, входная группа с улицы, оживленное место. Отличный рекламный потенциал. Наружная реклама. Интерьер ресторана выполнен французскими дизайнерами с применением высококачественных строительных и отделочных материалов. Ресторан в отличном состоянии, оснащен современным кухонным оборудованием. Есть возможность организовать летнюю террасу. В непосредственной близости расположена платная парковка. Стоимость 105 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните. Департамент Коммерческой недвижимости. Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05, 21 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/192870427">https://www.cian.ru/sale/commerci а/192870427</a>
192872056	83.0	м. Улица 1905 года (6 мин пешком)	Москва, улица Климашкина, 26С2	-1/4	7 800 000	93 975.90	+74953630880	Лучшее предложение в районе. Свободно - 83 кв. м помещения свободного назначения, в ЦАО, Пресненский р-н, ул.Климашкина, д.26 стр1, между ТТК и Садовым кольцом в подвальном этаже с окнами жилого 4-эт.кирп. дома, отдельный вход, общ.площадь 83 кв.м, 2 комнаты 41+28, подсобные помещения, н-3.2м, с/у, вода, возможно использование под офис, художественную студию, мастер-классы, бытовые услуги, клуб, сервис, интернет-магазин, бюро переводов, парикмахерскую и др., от метроУлица 1905 года - 7м.п, обществ.тр - 1 остановка, в пешей доступности М.Белорусская/М.Краснопресненская/М.Маяковская, проверенные документы, первый собственник, оперативный показ и выход на сделку. Номер лота нп-0015791, 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/192872056">https://www.cian.ru/sale/commerci а/192872056</a>
192883036	250.0	м. Киевская (8 мин пешком)	Москва, Кутузовский проспект, 5/3	-1/17	58 400 000	233 600.00	+74953749077	Предлагается на продажу ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ площадью. 250 м2 на Кутузовском проспекте (м. Киевская - 8 минут пешком). 1-я линияЦокольный этаж, 2 отдельных входа(один с фасада,один со двора),высота потолка - 2,8 м, электромощность - 10 кВт(возможно увеличение),	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/192883036">https://www.cian.ru/sale/commerci а/192883036</a>

ID	S, м <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Цена, Р	Удельная стоимость, Р/м <sup>2</sup>	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
193001382	5 282.0	м. Ленинский проспект (8 мин пешком)	Москва, улица Орджоникидзе, 11С10	-1/5	1 003 580 000	190 000.00	+74957767579, +79191040660	смешанная планировка. Окружение: рестораны, мебельные и ювелирные салоны, супермаркет. Стоимость - 58 400 000 рублей, 5 фото Лот 12157 БЦ класса В+ "Донской". Офисный центр "Донской" класса "В+" в шаговой доступности от станции метро "Ленинский проспект". Бизнес-центр расположен вблизи Ленинского проспекта, Загородного шоссе и ТТК. Инфраструктура офисного центра обеспечивается ТРЦ "Гагаринский" с зоной ритейла, предприятиями быстрого питания и наземным паркингом. В шаговой доступности от офисного центра расположена охраняемая парковка по стоимости 6500 рублей в месяц. Смешанная планировка С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Круглосуточный доступ. Лифты: 1шт. . Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Здание общей площадью 5282 м2 по цене 190 000 руб/м2. Готовый арендный бизнес., 9 фото <a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193001382">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193001382</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193001382">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193001382</a>
193012965	180.0	м. Шаболовская (7 мин пешком)	Москва, улица Шаболовка, 23к1	-1/22	35 000 000	194 444.44	+74952585223	Продажа нежилого помещения под размещение автомобиля площадью 180 кв.м. на -1-м уровне подземного паркинга элитного ЖК Созвездие Капитал 1, расположенного по адресу: ул.Шаболовка 23. Недалеко выезд на Ленинский проспект и Садовое кольцо. Вся разрешительная документация для открытия автомойки (2 мокрых +1 сухое моечное место, с возможностью расширения до 4-х) получена. Мощность электросетей 40 кВт, вода и точки водостока расположены на площади будущей автомойки. Доступ круглосуточный. Подземный паркинг (на 600 м/м) находится под охраной. Также рядом располагается наземный паркинг на 300 автомашин. В районе сдан в эксплуатацию элитный ЖК Созвездие Капитал 2 и ЖК Английский Квартал. Торг уместен. Номер лота 69753. 8 фото <a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193012965">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193012965</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193012965">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193012965</a>
193135953	180.0	м. Шаболовская (8 мин пешком)	Москва, улица Шаболовка, 23к1	-1/20	35 000 000	194 444.44	+74952585223	Продажа нежилого помещения под автомойку площадью 180 кв.м. на -1-м уровне подземного паркинга элитного ЖК Созвездие Капитал 1, расположенного по адресу: ул.Шаболовка 23. Недалеко выезд на Ленинский проспект и Садовое кольцо. Вся разрешительная документация для открытия автомойки в наличии (2 мокрых +1 сухое моечное место, с возможностью расширения до 4-х). Мощность электросетей 40 кВт, вода и точки водостока расположены на площади будущей автомойки. Доступ круглосуточный. Подземный паркинг (на 600 м/м) находится под охраной. Также рядом располагается наземный паркинг на 300 автомашин. В районе сдан в эксплуатацию элитный ЖК Созвездие Капитал 2 и ЖК Английский Квартал. Торг уместен., 5 фото <a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193135953">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193135953</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193135953">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193135953</a>
193154201	620.0	м. Киевская (11 мин пешком)	Москва, улица Можайский Вал, вл8	-1/14	160 000 000	258 064.52	+79859900877	Прямая продажа. Без комиссии для покупателя. Предлагаем помещение свободного назначения в БЦ Атлантик. 5 минут от метро Киевская. Гарантия высокой проходимости. 4 входа, 3 фото <a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193154201">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193154201</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193154201">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193154201</a>
193154444	88.5	м. Киевская (11 мин пешком)	Москва, улица Можайский Вал, вл8	-1/14	29 500 000	333 333.33	+79859900877	Назначение - автомойка, автосервис. Приточно-вытяжная вентиляция. Круглосуточная охрана. Нахождение на территории многофункционального комплекса является гарантией высокой проходимости. Торг. Оперативный показ. Без комиссии., 4 фото <a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193154444">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193154444</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193154444">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193154444</a>
193229093	264.0	м. Студенческая (3 мин пешком)	Москва, Киевская улица, 22	-1/13	48 700 000	184 469.70	+79260119320, +79250103565	Лот 153295. Объектом занимается Тигран. Уникальное предложение! Продается готовый бизнес ресторан, расположенный в центре Москвы. Уют ресторана, отменная кухня и много гостей, чистый доход в среднем 1.5 миллиона рублей! Просторный ресторан наполнен мягкостью и уютом. Площадь ресторана 264 кв. м., Вместимость ресторана 150 человек. Ресторан расположен на двух уровнях. На нижнем расположен просторный танцпол со сценой для выступления музыкантов и шоу и 3 vip зала до 8 чел и уютный vip зал до 14 человек. В каждом зале на стенах сохранилась история города. На втором этаже ресторана несколько залов для проведения торжеств и отдыха, залы могут вместить до 50 гостей. Имеется парковка. Полностью оснащен всем необходимым технологическим оборудованием и мебелирован. Помещение в собственности. Отдельный вход. Отличное состояние. Большая клиентская база (сайт, группа vk, <a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193229093">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193229093</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerci а/193229093">https://www.cian.ru/sale/commerci а/193229093</a>

ID	S, м²	Метро	Адрес	Этаж	Цена, Р	Удельная стоимость, Р/м²	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
193242139	150.0	м. Белорусская (4 мин пешком)	Москва, 2-я Брестская улица, 39С3	-1/17	40 000 000	266 666.67	+74953749077	instagram) . 3 мин пешком от метро . Оборудована системой видео наблюдения, вентиляцией и кондиционированием. Передача всех ре ..., 5 фото Предлагается на продажу арендный бизнес, на 2-й Брестской улице, д. 39С3 (4 минуты от метро Белорусская). 1-я линия! Торговое помещение 150 м2, цокольный этаж, 2 входа (с фасада и со двора), есть окна, потолок 4 м, залыная планировка, мощность 40 кВт, парковка перед фасадом, рекламная вывеска. Арендатор: Калынная Лимон, долгосрочный договор на 3 года, арендная плата 400 000 руб. Окупаемость 8,3. Интенсивные пешеходные и автомобильные потоки. Стоимость 40 000 000 рублей., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193242139">https://www.cian.ru/sale/commercial/193242139</a>
193242219	267.0	м. Тульская (5 мин пешком)	Москва, Люсиновская улица, 55	-1/17	122 636 000	459 310.86	+74953749077	Предлагается на продажу АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. Торговое помещение 266 м2 на Люсиновской улице (м. Тульская - 5 минут пешком). 1-я линия! Помещение на 1-м этаже 143 м2, подвал - 123м2, отдельный вход, витрины, потолок 3,5м, электрическая мощность - 20 кВт. Арендатор: Дизайнерская студия Atspleir, месячная арендная плата 733 083 рублей. Индексация до 10%. Стоимость продажи: 122 636 000 рублей., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193242219">https://www.cian.ru/sale/commercial/193242219</a>
193304576	260.0	м. Киевская (10 мин пешком)	Москва, Кутузовский проспект, 9К1	-1/9	65 000 000	250 000.00	+79258142306	Предлагается на продажу помещение на Кутузовском проспекте подвальное свободного назначения ,отдельный вход с торца жилого дома . Помещение с арендатором занимает школа танцев . Ремонт очень хороший .Объект расположен в зоне интенсивного пешеходного и автомобильного трафика, а также в зоне развитой бизнес-инфраструктуры. Подробности по телефону . Презентация по запросу. Цена 250 000 руб кв.м, торг., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193304576">https://www.cian.ru/sale/commercial/193304576</a>
193313317	492.0	м. Шаболовская (10 мин пешком)	Москва, улица Орджоникидзе, 1	-1/18	79 999 999	162 601.62	+74951545346	Предлагается в продажу помещение на улице Орджоникидзе ЮАО г.Москвы. Объект расположен в подвальном этаже встроено-присоединенного помещения нового премиального комплекса "Барки". Отдельный вход со стороны главной улицы. Арочные витринные окна. До станции метро "Шаболовская" - 10 минут пешком. Помещение под чистовую отделку. Открытая планировка, лифт, парковка, центральное отопление, водоснабжение, канализация. Предусмотрены современные инженерные системы. Приточно-вытяжная вентиляция. Удобная пешеходная и транспортная доступность. Крупный жилой район с активным трафиком, в ближайшем окружении ЖК бизнес и премиум класса. Общая площадь помещения 492 м2. Электрическая мощность 90 кВт., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193313317">https://www.cian.ru/sale/commercial/193313317</a>
193323027	200.0		Москва, Большая Дорогомиловская улица, 5	-1/7	44 800 000	224 000.00	+74951202222	На продажу предлагается торговое помещение, расположенное на цокольном этаже жилого дома с отдельным входом с фасада. Выполнен дизайнерский ремонт, проведены все инженерные коммуникации. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193323027">https://www.cian.ru/sale/commercial/193323027</a>
Минимум						43 750.00			
Максимум						472 040.67			
Среднее						194 755.87			
Медиана						186 429.17			
Нижняя граница 95% доверительного интервала						172 049.49			
Верхняя граница 95% доверительного интервала						217 462.24			

Источник информации: обзор рынка Оценщиком

Табл. 14 Предложения об аренде встроенных помещений, расположенных в Хамовническом и близлежащих районах Центрального Административного округа города Москвы

ID	S, м²	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м²/год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
193031309	1918	м. Фрунзенская (12 мин пешком)	Москва, Большой Саввинский переулок, 16/14С3	-1/3	5 658 100	35 400	+74951512496	Объект расположен в историческом центре Москвы в районе Хамовники. Удобный доступ на Садовое кольцо и ТТК. Респектабельное месторасположение, благоустроенная территория и развитая инфраструктура района делают данный объект идеальным местом для представительского офиса, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193031309">https://www.cian.ru/rent/commercial/193031309</a>
190506680	16.7	м. Павелецкая	Москва, Дербеневская	-1/2	20 875	15 000	+74957272020	Прямая аренда от собственника ГК "Экоофис". Сдаем помещение 16,7 кв.м., в Бизнес-парке Дербеневский, м. Павелецкая. Расположено на -1/2 этаж. Здания. Планировка: 1 кабинет.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190506680">https://www.cian.ru/rent/commercial/190506680</a>

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
186192875	317	(2 мин на машине)	улица, 1С6		449 084	17 000	+74954814692	Отделка: стены - стеклообои, окрашены водоэмульсионной краской; потолок подвесной типа Армстронг, пол - линолеум. Провайдеры: ООО "Вест Коли ЛТД", ПАО "МТС", ПАО "ВымпелКом" (Билайн), ООО "Атлант-ТелеКом", ООО "Цифра Один". Аренда: 20 875 руб./месяц, включая НДС, коммунальные и эксплуатационные расходы. Инфраструктура БП: минимаркет, рестораны, кафе, медицинско-диагностический центры, турагентство, юридические услуги, банкоматы, салон красоты, сувенирная продукция, подарки, площадка для мероприятий Атриум. Наземный паркинг, охрана, круглосуточный доступ, 5 фото	0506680
189556226	18	м. Павелецкая (7 мин пешком)	Москва, Шлюзовая набережная, 4	-1/5	449 084	17 000	+74954814692	Аренда офиса в бизнес-центре класса А. Москва, Центральный (ЦАО) округ, Шлюзовая наб 4/2, стр 35. Метро: Павелецкая. Подписание договора аренды с владельцем бизнес-центра. Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки. Арендная ставка: 17 000 руб/м2 в год. (вкл. НДС и ОПЕХ) Льготные условия аренды. Возможность предоставления арендных каникул. Сделаем раскладку для вашей компании. Планировка: open space, кабинеты. Состояние: чистовая отделка. Доступ: пропускная система. Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия. Инфраструктура: центральная рецепция, столовая, кафе, минимаркеты рядом, аптеки, банкоматы, останки общественного транспорта. Этажность: 6 эт. Общая площадь: 29 000 м2. Паркинг подземный многоуровневый на 100 м.мест. Пассажирыские лифты: Schindler - 14 шт. Прозрачные пролегают крупные транспортные магистральи. Большой выбор мест, где можно позавтракать, пообедать и провести бизнес-встречу. В наличии имеются и другие варианты офисных помещений от 1 ..., 15 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/186192875
190571938	600	м. Серпуховская (13 мин пешком)	Москва, Люсиновская улица, 53	-1/10	21 240	14 160	+79296799707	БЕЗ КОМИССИИ! Сдается помещение 17 кв. м без мебели. Коммунальные платежи входят в стоимость аренды. Рассматриваем арендаторов без клиентского потока. Мебели нет. Парковка стихийная. Вход свободный. Здание относится к ИФНС 25. Прямой договор от УК., 1 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/189556226
191828832	15,8	м. Баррикадная (8 мин)	Москва, Большая Грузинская улица, 18	-1/4	9 999	7 594	+79661444571	Собственник!!! Подвал. Без окон. 600 кв.м. - общий метраж. Рассмотрим любые сферы деятельности. Подойдет под автосервис, Байк-Клуб, производство, типографию... Помещение имеет 2 отдельные входы. Потолки 3,10 метра. Электрическая мощность 50 квт. Коммунальные свет и вода по счетчикам. Тариф городской московский по району. Вывоз мусора и уборка территории: 600р за крупный габарит. Возможность обеспечения доступа 24/7. Возможна Переуступка Права Аренды у города, 29 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/191828832
188526332	107	м. Киевская (8 мин пешком)	Москва, Большая Грузинская улица, 18	-1/4	9 999	7 594	+79661444571	Сдается помещение по адресу Ростовская набережная дом 5, полуподвальное два окна, отдельный вход со двора. Расположены очень удобно, в известном доме Архитектора. Потолки 2,60 метра, санузел, 4 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/188526332
182962147	87	м. Белорусская (9 мин пешком)	Москва, Скаковая улица, 32С1	-1/3	103 675	14 300	+79652223284, +74955006920	Прямая аренда. Без комиссии. Свой отдельный вход. Офисный блок 87 кв.м. из 4-х комнат (30 кв.м, 25 кв. м., 12 кв.м., 5 кв.м.), коридора и санузла в цокольном этаже с отдельным входом в 2-ух этажном отдельно стоящем здании. Высота потолков - 2,7 м. Во всех комнатах, кроме 12 м.кв. имеются пластиковые окна на высоте 0, 3 м. от земли, 11 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/182962147
167673821	250	м. Студенческая (4 мин пешком)	Москва, Студенческая улица, 26	-1/5	125 000	6 000	+74956646714	Специальное предложение! ПРЯМАЯ АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ! Предлагается в аренду помещение свободного назначения с отдельным входом со двора. 5 минут пешком от ст.м Кутузовская, Студенческая. Цокольный этаж жилого дома с окнами, отдельный вход со двора, общая площадь 250 кв.м., собственный санузел, смешанная планировка. Предоставляется юридический адрес. Коммунальные платежи, вода, электричество оплачиваются отдельно, по счетчикам. Каникулы предоставляются. Оперативный показ - звоните в любое время! Работаем без выходных, 17 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/167673821
174725434	151	м. Кутузовская (3 мин)	Москва, Кутузовский проспект, 33	-1/8	144 709	11 500	+79854483555, +74955006920	Без комиссии. Прямая аренда. Предлагается в аренду нежилое помещение 151 кв.м. Кутузовский проспект, д. 33, на 1 линии домов (вход со двора), цокольный этаж, 3 минуты пешком от метро Кутузовская. В 20 метрах - остановка общественного транспорта, рядом	https://www.cian.ru/rent/commercial/174725434

ID	S, м²	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м²/год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
193347261	275	м. Фрунзенская (16 мин пешком)	Москва, Фрунзенская набережная, 46	-1/8	458 333	20 000	+79031695515, +74991367550	подземный переход на противоположную сторону Кузовского проспекта. Окружение - бутики ведущих брендов, элитные ЖК, офисы банков, рестораны, супермаркеты, салоны красоты, медицинские учреждения. Интенсивный автомобильный трафик. Выделено 8 кВт электроэнергии. 4 кабинета, 2 сан-узла. В кабинетах есть окна. Потолки 3 метра. Противопожарная сигнализация, кондиционеры, интернет, телефон. Составные после выезда офиса. Прямая аренда, возможны долгосрочные отношения. В ставку аренды включены эксплуатационные и коммунальные расходы, 13 фото АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Аренда офиса 275 м2 у м. Фрунзенская, ЦАО. Предлагается помещение под кафе, ресторан, магазин, шоу-рум, галерею, выставочный зал, офис (рассмотрим различные варианты) находящееся в жилом доме на цокольном этаже, с отдельным входом и антресолью на первом этаже. Помещение требует косметического ремонта. Высота потолков на цокольном 260 см. Имеется 2 отдельных входа (со двора и лестница на цоколь с набережной), а так же 2 погрузочных двери (со двора и с улицы) 2 с/у, несколько кабинетов. Сохранены все коммуникации для размещения оборудования. Кондиционеры, телефонная линия. ЛОТ (ID) 465926, 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193347261">https://www.cian.ru/rent/commercial/193347261</a>
183077006	494	м. Киевская (9 мин пешком)	Москва, улица Плющиха, 42	-1/9	741 000	18 000	+79856446774, +79851020200	Предлагается в аренду подвальное помещение 494 кв.м (можно частями) с двумя отдельными входами со двора на первом этаже жилого дома. Во двор ведут две арки на которых можно разместить рекламные конструкции, указатели. Через эти арки проходит "народный троп" к пешеходному мосту через Москва реку, к поликлинике и школе, расположенным во дворе дома. Вокруг находится большой жилой массив, административные здания и офисы. Рядом строится ЖК бизнес-класса. В шаговой доступности до 2020 года должна открыться станция метро "Плющиха". Первый этаж занимают магазины ВкусВилл и Мираторг, пользующееся большой популярностью у жителей города. Арендная ставка определяется из расчета 1500 руб за кв.м. в мес., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/183077006">https://www.cian.ru/rent/commercial/183077006</a>
193347408	1696	м. Фрунзенская (16 мин пешком)	Москва, Фрунзенская набережная, 46	-1/8	3 392 000	24 000	+79031695515, +74991367550	АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Аренда ПСН 1696 м2 у м. Фрунзенская, ЦАО. Предлагается помещение находящееся в жилом доме, с видом на Фрунзенскую набережную (1-й этаж, антресоль 1-го этажа, цокольный этаж жилого дома). Арендатором был банк. Сертифицированы кассы, депозитарии, и несколько хранилищ. Возможно размещение банка, магазина, шоу-рума, офисов и др. (рассматриваются различные варианты). Общая площадь 1695,7 м2 622 м2 1-й этаж, высота потолков 2,3 - 6 м; 341,4 м2 антресоль 1-го этажа, высота потолков 2,6 м; 732,3 м2 цокольный этаж (естественный свет, помещения с окнами), высота потолков 3 м. Сохранены все коммуникации для размещения оборудования. Камеры видеонаблюдения, датчики движения, пожарная сигнализация, кондиционеры, телефонная линия. 2 ввода электрической мощности 170 кВт и 78 кВт. 12 с/у, 3 Душевые комнаты, 2 электрощитовые комнаты, комната охраны, кабинеты для переговоров, 48 кабинетов (31 кабинет на 1-м этаже и на антресоли 1-го этажа, 17 кабинетов на цокольном эта ..., 31 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193347408">https://www.cian.ru/rent/commercial/193347408</a>
193347274	1696	м. Фрунзенская (16 мин пешком)	Москва, Фрунзенская набережная, 46	-1/8	3 392 000	24 000	+79031695515, +74991367550	АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Аренда офиса 1696 м2 у м. Фрунзенская, ЦАО. Предлагается помещение находящееся в жилом доме, с видом на Фрунзенскую набережную (1-й этаж, антресоль 1-го этажа, цокольный этаж). Бывшее банковское, офисное помещение. Сертифицированы кассы, депозитарий, хранилища. Возможно размещение банка, магазина, шоу-рума, офисов и др. (рассмотрим различные варианты). Общая площадь 1695,7 м2 622 м2 1-й этаж, высота потолков 2,3 - 6 м; 341,4 м2 антресоль 1-го этажа, высота потолков 3 м; 732,3 м2 цокольный этаж (естественный свет, помещения с окнами), высота потолков 2,6 м Сохранены все коммуникации для размещения оборудования. Камеры видеонаблюдения, датчики движения, пожарная сигнализация, кондиционеры, телефонная линия. 2 ввода электрической мощности 170 кВт и 78 кВт. 12 с/у, 3 Душевые комнаты, 2 электрощитовые комнаты, комната охраны, кабинеты для переговоров, 48 кабинетов (31 кабинет на 1-м этаже и на антресоли 1-го этажа, 17 кабинетов на цокольном этаже (кабине ..., 31 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193347274">https://www.cian.ru/rent/commercial/193347274</a>
177955045	20	м.	Москва, улица	-1/5	20 000	12 000	+79646326267	Без комиссии! Прямая аренда от собственника. Предлагаем в аренду офисное помещение 20	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177955045">https://www.cian.ru/rent/commercial/177955045</a>



ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
192900071	15	Спортивная (3 мин пешком)	Доватора, 9		27 500	22 000	+77926326138	м2, за 20 000 руб. в мес. В цену все включено! В трех минутах пешей доступности от ст.м. Спортивная. Цокольный этаж, есть окна. Вход в помещение отдельный со двора. Круглосуточный доступ. Возможен ремонт "под себя". Сан.узел общий с другими, пока что свободными кабинетами. Электричество: 7 кВт. Не далеко наземная парковка. Так же есть в наличии кабинеты с большей или меньшей площадью. В целях экономии вашего времени, по необходимости предоставим видео помещения! Показ оперативный в любое удобное для вас время, ключи у меня на руках. Владимир, 22 фото	/rent/commercial/177955045
193220603	23.6	м. Спортивная (5 мин пешком)	Москва, Малая Пироговская Улица, 16	-1/6	31 073	15 800	+74992153415	БЕЗ КОМИССИИ. от Собственника. Офис 14-9 кв.м в цоколе Бизнес-Центра. Круглосуточная охрана. Здания оборудованы современными системами вентиляции и кондиционирования, контроль доступа, видеонаблюдения, пожарной сигнализации. Выделенные линии Интернет, возможна установка неограниченного числа телефонных линий. Провайдеры: ВымпелКом, Мастертел, МТС, ИнТинформ. В каждом здании для арендаторов работает кафе/столовая. от метро 5-7 минут пешком. В арендную ставку включены НДС, эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, за исключением электричества., 4 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192900071
189669091	15	м. Белорусская (12 мин пешком)	Москва, улица Малая Грузинская, 38	-1/8	35 000	28 000	+7965223914, +74955006920	Для организации просмотра, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам. Для вас наши услуги абсолютно БЕСПЛАТНЫ, их оплачивают бизнес-центры. Договор аренды вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей. Описание бизнес-центра: Все это позволяет охарактеризовать деловой центр Орджоникидзе 11 стр.11 как офисный комплекс В класса. Отдельная оплата по всем КУ, в стоимости не учтен НДС. Характеристики: Время работы: , кроме выходных. Договор: Депозит 2 месяца. Парковка: 4000-10500 р./мес. Находится на: подвал. Провайдеры: Акадо Телеком, Бизнес Телеком, RINet, Арентел . Оплата: работаем по упрощенке. Вход: для арендаторов по документу, для клиентов по документу. Включено в ставку: коммунальные услуги, включая электроэнергию. Помещение: светлое с окном, без мебели., 6 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/189669091
189514740	24	м. Белорусская (7 мин пешком)	Москва, Скаковая улица, 17С2	-1/8	40 000	20 000	+79687321017	Прямая аренда от собственника. бизнес центр В+ класса, пешая доступность до метро Белорусская, кабинет с окном на цокольном этаже, предоставляется юридический адрес, ставка аренды включает НДС и все коммунальные платежи. по всем вопросам звоните 8-968-732-10-17, 8 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/189514740
183919497	40	м. Серпуховская (10 мин пешком)	Москва, улица Павла Андреева, 28К3	-1/5	40 000	12 000	+79150028475	Центр-Цокольный этаж.Пешая доступность от трех станций метро.Рядом ЖК Английский квартал.Удобный заезд с улицы Мытная.Шлагбаум.Парковка стихийная.Две комнаты.Можно по отдельности.Комната 40 кв.м.без окна.Вторая комната 35 квм с окном.Два входа.Свежий ремонт..Смотрите фото., 9 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/183919497
192685282	25	м. Белорусская (9 мин пешком)	Москва, Скаковая улица, 17С2	-1/4	43 575	20 916	+79670655705	Офис 25 кв.м. находится в 9 мин. от м. Белорусская. Прямая аренда. Ставка указана с учетом НДС и коммунальных услуг. Предоставляется юридический адрес. Своя огороженная территория . Презентабельная входная группа . Развита инфраструктура. Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения. Фото общие . Номер объекта: /1532313602, 11 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192685282
189223197	25	м. Белорусская (7 мин пешком)	Москва, Скаковая улица, 17С2	-1/8	43 575	20 916	+79263261386	Офис с хорошим ремонтом, готовый к въезду. Высокий цокольный этаж, большие окна. Современный Бизнес Центр, состоит из трех строений. Развита инфраструктура, уютное кафе-Круглосуточная охрана, парковка. Удобный въезд на Ленинградский проспект и ТТК. Пешая доступность до метро Белорусская, 20 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/189223197
193220903	24.9	м. Белорусская (5 мин пешком)	Москва, Скаковая улица, 17	-1/4	43 575	21 000	+74992153415	Для организации просмотра, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам. Для вас наши услуги абсолютно БЕСПЛАТНЫ, их оплачивают бизнес-центры. Договор аренды вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей. Описание бизнес-центра: Среди важных преимуществ БЦ РГР - хорошая транспортная	https://www.cian.ru/rent/commercial/193220903

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
192157235	38	м. Серпуховская я (3 мин пешком)	Москва, улица Щипок, 2	-1/3	57 988	18 312, +74955856928	+79651460040	доступность, возле железнодорожного вокзала множество остановок городского транспорта. Безопасность при аренде помещений РГР гарантируется многоуровневой системой охраны и современными противопожарными средствами. Планировка коридорно-кабинетная, что делает удобной аренду больших площадей для компаний с разделением по отделам. Характеристики: БЦ работает круглосуточно. Договор: 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца. Автостоянка: 70 мест, 14000 р./мес. Находится на: цоколь-стр.2. Интернет представляет: Билайн, Комстар, МСН. Налогообложение: работаем с НДС. Вход: Для арендаторов по документу, для клиентов по документу. Входит ..., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192157235">https://www.cian.ru/rent/commercial/192157235</a>
190089475	55	м. Шаболовская я (4 мин пешком)	Москва, Донская улица, 24	-1/8	59 950	13 080 8	+7963692888	ПАРКОВКА ВКЛЮЧЕНА! Предлагается в аренду КОМФОРТНЫЙ Офис в презентабельном Бизнес-Центре кл. В, рядом ст. метро Серпуховская/Добрынинская, имеется вакантный КАБИНЕТ пл. 38 кв.м Цокольный этаж/ 58 тыс. руб в месяц. Близко от метро, легко-находимое место, элитный деловой район Центра Москвы. Отделка-ЕВРОСТАНДАРТ, в том числе в с/узлах и общих зонах, красивый исторический фасад и входная группа. Прямая аренда от собственника, предоставляется Юр. АДРЕС( 5-я ИФНС ). НДС не облагается. В арендную плату ВСЁ ВКЛЮЧЕНО! парковка, уборка, охрана и коммунальные платежи, кроме связи и интернета. ЗВОНИТЕ! ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ! Оперативный просмотр с нашим специалистом. Без комиссии для арендатора, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190089475">https://www.cian.ru/rent/commercial/190089475</a>
182241119	45	м. Фрунзенская (6 мин пешком)	Москва, улица Россолимо, 17С4	-1/4	67 455	17 988, +74955856928	+79651460040 +74955856928	Предлагается в аренду КОМФОРТНЫЙ Офис в презентабельном Бизнес-Центре вблизи ст. метро Фрунзенская/ Парк Культуры: имеется вакантный КАБИНЕТ пл. 45 кв.м./ ОТПЕН СПЕЙС/цоколь, ЕВРОРЕМОНТ во всех помещениях, в том числе в с/узлах и общих зонах, удобная офисная инфраструктура, центральное кондиционирование, кафе и столовая для сотрудников, конференц-зал и переговорная, телефоны МГТС и интернет проведены - ГОТОВЫЙ ОФИС: ПРОХОДНОЕ место, 1-Я ЛИНИЯ ДОМОВ, в элитном деловом районе Центра Москвы, имеется охраняемая АВТОПАРКОВКА. Охрана лояльная, вход по паспортам/ магнитным картам. Презентабельная входная группа, подходит под Юр.-ТУР. УСЛУГИ! Прямая аренда от собственника, в арендную плату включен НДС и эксплуатационные расходы. ЗВОНИТЕ! ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ! Оперативный просмотр с нашим специалистом. Без комиссии для арендатора, 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182241119">https://www.cian.ru/rent/commercial/182241119</a>
190808092	35	м. Белорусская (10 мин пешком)	Москва, улица Красина, 27С2	-1/5	70 000	24 000 +74955006920	+79652223914, +74955006920	Без Комиссии. Прямая аренда. Юр. адрес предоставляется. ИФНС 3. Прямая аренда офиса площадью 35 кв.м. Помещение находится в рабочем состоянии. Реализуемые площади расположены на цокольном этаже, всего в здании 5 этажей, является бизнес-центром по адресу: Москва, ЦАО, улица Красина, д. 27С2, 12 минут пешком от метро Маяковская. Помещение представляет собой комнату, 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190808092">https://www.cian.ru/rent/commercial/190808092</a>
181216495	55	м. Павелецкая (5 мин пешком)	Москва, 1-й Кожевнический перулок, 6С1	-1/2	73 334	16 000	+7916400508	Аренда офиса 55 м2 в 5ти минутах от м.Павелецкая Расположенное Цокольный Этаж Смешанная планировка. Прямой договор аренды от Собственника. БЕЗ КОМИССИИ! Услуги интернета :Авантел, Ителком. Оплата: с НДС В аренду включено: Всё кроме электроэнергии и связи, Клининг входит в стоимость. Помещение свободно и готово к работе. Предоставления Юр. адреса Ставка аренды 16000 рублей кв.м. в Год. Автостоянка:6000р. м/м , 50р.гостевая в час Показ в любое время. Звоните по телефону 8-916-400-05-08 с 9:00 до 22:00 без выходных, 22 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/181216495">https://www.cian.ru/rent/commercial/181216495</a>
192680887	70	м. Белорусская (5 мин пешком)	Москва, Нижняя улица, 14С1	-1/3	78 800	13 509	+74951086126	Арт. 5226551. Сдается офисный блок 70 кв.м., в охраняемом Бизнес центре на закрытой территории м 5 минутах пешего хода от метро Белорусская и Белорусского вокзала. Блок расположен в цокольном этаже имеет панорамные окна в атриум. В офисе сделан качественный ремонт, система вентиляции и кондиционирования. Бизнес центр обеспечен всей необходимой инфраструктурой: столовая, кафе, отделение банка, охраняемая круглосуточная	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192680887">https://www.cian.ru/rent/commercial/192680887</a>

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
185603461	129	м. Автозаводская (5 мин пешком)	Москва, Автозаводская улица, 4	-1/0	80 002	7 442	+79295718727	парковка, 4 фото Сдается помещение свободного назначения на цокольном этаже. Помещение готовое к эксплуатации, предоставляются арендные каникулы. 2 линии МГТС, отдельный вход, возможна наружная реклама. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно ( по счётчикам). Парковка стихийная, мощность 5 кВт ( возможно увлечение). Без комиссии!, 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/185603461">https://www.cian.ru/rent/commercial/185603461</a>
180400701	55	м. Серпуховская (3 мин пешком)	Москва, улица Щипок, 2	-1/3	83 985	18 324	+79670530505 +749555856928	ПАРКОВКА ВКЛЮЧЕНА! Предлагается в аренду КОМФОРТНЫЙ ОФИС в презентабельном Бизнес-Центре кл. В, рядом ст. метро Серпуховская/Добрынинская, имеется вакантный КАБИНЕТ пл. 55 кв.м /ЗАЛ с ОКНОМ/ цокольный этаж/ 84 тыс. руб в месяц (включая коммунальные платежи). Близко от метро, легко-находимое место, элитный деловой район Центра Москвы. Отделка-ЕВРОСТАНДАРТ, в том числе в с/улах и общих зонах, красивый исторический фасад и входная группа. Прямая аренда от собственника, предоставляется ЮР. АДРЕС ( 5-я ИФНС ). НДС не облагается. В арендную плату ВСЁ ВКЛЮЧЕНО: парковка, уборка, охрана и коммунальные платежи, кроме связи и интернета. ЗВОНИТЕ! ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ! Оперативный просмотр с нашим специалистом. Без комиссии для арендатора, 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/180400701">https://www.cian.ru/rent/commercial/180400701</a>
189803002	45	м. Шаболовская (7 мин пешком)	Москва, улица Шаболовка, 52	-1/9	90 000	24 000	+79265265445 +74952261399	Предложение от агентства AMIREALTY. Сдаем в аренду помещение свободного назначения 45 м2. Помещение расположено на первой линии домов с отдельным входом, залной планировки. В 7 минутах пешком от метро. Идеально под интернет-магазин, склад, цветочный магазин, офис и т.д. Трафик помещения - свободный. Рекламная вывеска на фасаде. Рабочее состояние. Условия аренды обсуждаются индивидуально на показе. Заключить договор аренды можем хоть в день просмотра и пользоваться помещением в этот же день можно начать, для тех кому нужно срочно. Без комиссии, 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189803002">https://www.cian.ru/rent/commercial/189803002</a>
192763239	166	м. Шаболовская (5 мин пешком)	Москва, улица Шухова, 5	-1/9	90 138	6 516	+79691238080 +79262148577	ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ! Сдается помещение свободного назначения 166 м2, в шаговой доступности ( 5 минут ) от метро Шаболовская. Помещение полуподвального типа, отдельный вход со двора, выполнен косметический ремонт, установлено видеонаблюдение, кондиционер, возможно подключение пультавой охраны, многоканальной sip телефонии, интернет линии. Под: ФИТНЕС, ЙОГА, ИНТЕРНЕТ МАГАЗИН, ДЕТСКИЙ ЦЕНТР и прочее. Проблем с парковкой нет. 8(969)123-80-80. коммунальные платежи по счетчику, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192763239">https://www.cian.ru/rent/commercial/192763239</a>
148224126	79.9	м. Автозаводская (8 мин пешком)	Москва, улица Ленинская Слобода, 4	-1/9	94 362	14 172	+79166804374	Цокольный этаж с полноразмерными вакуумными окнами. На окнах решетки. 79 кв.м + бонусом (бесплатно) возможность использования дополнительного помещения под склад 25-27 кв.м. Полностью обособлено - доступ в любое время. 3 комнаты/кабинета, с возможностью разделения на большее количество комнат тк площадь позволяют,коридор/раздевалка, с/у, рукомойник + небольшое свободное помещение под кухню/перекусить/столую или для иных нужд.Хороший свежий ремонт. Кондиционеры с обогревом/охлаждением. Дверь "Мультилок" с видеовходом и камерой.Несколько вариантов освещения в рабочих секторах на выбор. Пожарная и охранная сигнализации (последняя опция те по желанию - место жилое и проходное + рядом круглосуточная диспетчерская ДЭЗа), МГТС, выделенный И-нет на выбор с вполне себе вменяемыми ценами. Возможно переустройство прав аренды по низкой ставке., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/148224126">https://www.cian.ru/rent/commercial/148224126</a>
181218205	90	м. Павелецкая (5 мин пешком)	Москва, 1-й Кожевнический переулок, 6Ст	-1/2	97 500	13 000	+79164000508	Аренда офиса 90 м2 В 5ти минутах от м.Павелецкая Расположенное Цокольный Этаж Смешанная планировка. Прямой договор аренды от Собственника. БЕЗ КОМИССИИ! Услуги интернета :Авантел, Ителком. Оплата: с НДС В аренду включено: Всё кроме электроэнергии и связи, Клининг входит в стоимость. Помещение свободно и готово к работе. Предоставления Юр. адреса Ставка аренды 13000 рублей кв.м., в Год. Автостоянка:600ор. м/м., 5ор.гостевая в час Показ в любое время. Звоните по телефону 8-916-400-05-08 с 9:00 до 22:00 без выходных, 22 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/181218205">https://www.cian.ru/rent/commercial/181218205</a>
192074614	254	м. Фрунзенская (6 мин)	Москва, Комсомольский проспект, 48/22	-1/8	99 992	4 724	+79057544469 +74957977074	Предлагается в аренду помещение свободного назначения, имеет 2 отдельных входа со двора. На первом этаже 14 кв.м. и подвал без окон, высота потолка в подвале 2,2 м. Хорошая транспортная доступность, удобный подъезд с ТТК. В пешей доступности от метро. Помещение	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192074614">https://www.cian.ru/rent/commercial/192074614</a>

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
187711597	20	пешком)	Москва, Стремянный переулок, 35	-1/8	107 500	64 500	+79265265445 +74952261399	имеет 2 уровня: 1 этаж 14 кв.м, подвал 240 кв.м. Все коммуникации центральные. Электрическая мощность до 25 кВт. Подходит под организацию квестов, либо офиса-склада интернет продаж и т.п. Помещение готово к въезду. На 1 этаже находятся: магазин Немецкая мебель, отделение банка ВТБ24, 4 фото Предложение от агентства AMIREALTY. Без комиссии. Предложение от собственника. Сдадим в аренду помещение в шаговой доступности от метро. Торговое помещение 20 м2, возможно увеличение до 35 м2. Расположено в цокольном этаже жилого дома, на 1 линии, с отдельным входом, окна в прямыхах, напротив университета им. Плеханова. Непрерывный людской поток вдоль помещения. Есть возможность разместить рекламную вывеску при входе, с/у, 25 квт, интернет, телефон, высота потолков 2,7 м, парковка. В настоящий момент помещение свободно. Соседи- кофе с собой, ремонт моб, копирка, магазин продуктов, ювелир, магазин. Оперативный показ. Звоните! Все условия и торг обсуждаются после просмотра помещения., 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187711597">https://www.cian.ru/rent/commercial/187711597</a>
190911636	87	м. Белорусская (10 мин пешком)	Москва, Скаковая улица, 32С1	-1/3	108 750	15 000	+79661035841	Прямая аренда. Цокольный этаж, свободный вход, пешая доступность до метро, кабинетная планировка, свой сан узел, по всем вопросам звоните 8-966-103-58-41, 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190911636">https://www.cian.ru/rent/commercial/190911636</a>
192232891	216	м. Ленинский проспект (8 мин пешком)	Москва, улица Орджоникидзе, 9к1	-1/5	118 800	6 600	+79691238080 +79262148577	ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ! предлагается в аренду помещение свободного назначения 216 м2 с ОТДЕЛЬНЫМ входом. 8 минут пешком от метро, очень высокие потолки 5 метров. Большая парковочная зона (шлагбаум) отдельный вход, огромный пешеходный и автомобильный трафик, отличная транспортная доступность. В непосредственной близости от ТРК Гагаринский и ТТК. Можно использовать под любую торговлю, сервис, услуги, интернет-магазин, шоурум, мастерскую, дизайн-бюро, салон красоты и т.д., 8(969)123-80-80., 17 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192232891">https://www.cian.ru/rent/commercial/192232891</a>
192949045	145	м. Тульская (10 мин пешком)	Москва, Люсиновская улица, 66К1	-1/2	120 000	9 931	+79263261386	Сдается помещение 145 кв.м в цоколе жилого дома. Отдельный вход со двора. Кабинетная планировка ( 5 каб), сан.узел. Сделан хороший ремонт. Пешая доступность от метро Тульская, Шаболовская. Идеально подойдет под интернет магазин, офис, мастерскую, салон, ателье одежды, фото студия, частная практика, турагентство, услуги, тату салон. В арендную ставку не включены коммунальные услуги, оплачиваются по счетчику. Обеспечительный платеж в размере 1 месяца., 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192949045">https://www.cian.ru/rent/commercial/192949045</a>
188335217	215	м. Ленинский проспект (11 мин пешком)	Москва, улица Орджоникидзе, 9к1	-1/5	119 970	6 696	+79265265445 +74952261399	Предложение от агентства AMIREALTY. Предложение от собственника. Предлагаем в аренду помещение свободного назначения, возможно частями от 100 м2 до 215 м2 в цокольном этаже жилого дома. Помещение с отдельным входом, потолки 5 м, 40 квт, есть с/у, состояние не требует ремонта, парковка во дворе. В настоящий момент помещение свободно. Есть возможность разместить рекламную вывеску при входе. Рассмотрим любой вид деятельности. Оперативный показ. Звоните! Все условия и торг обсуждаются после просмотра. Без комиссии., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188335217">https://www.cian.ru/rent/commercial/188335217</a>
189565985	145	м. Тульская (10 мин пешком)	Москва, Люсиновская улица, 66К1	-1/4	129 993	10 758	+7499953868 4	В жилом доме класса "В", в аренду предлагается офисное помещение площадью 145 кв. м. Здание удобно расположено в десяти минутах ходьбы от метро "Тульская". В здании имеется все необходимое для комфортной работы арендаторов. В помещении выполнена качественная отделка, есть собственный санузел и кухня. Отдельный вход. Коммерческие условия: 10 758 руб. за кв. м. в год. УСН, НДС не облагается. Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы включены в стоимость арендной ставки. Помещение готово к въезду. Работаем 24/7. Звоните в любое время., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189565985">https://www.cian.ru/rent/commercial/189565985</a>
192919181	106	м. Фрунзенская (1 мин пешком)	Москва, улица 10-летия Октября, 9	-1/5	137 067	15 517	+7985277900 +79161729796	Предлагается офисное помещение, идеально под нотариуса, офис продаж, около метро (1 минута), цоколь, отдельный вход, хороший ремонт, 4 комнаты, гардеробная комната, санузел с душевой, 3 линии МТС, интернет выделенная линия, охранно-пожарная сигнализация, 4 кондиционера, итальянские двери, частично мебель., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192919181">https://www.cian.ru/rent/commercial/192919181</a>
187031271	151	м. Кузнецкий	Москва,	-1/5	139 373	11 076	+79299511168,	Без комиссии! Сдается в аренду нежилое помещение 151 кв.м. Кузнецкий проспект, д. 33, на 1	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187031271">https://www.cian.ru/rent/commercial/187031271</a>

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
176637428	106	Кутузовская (6 мин пешком)	Кутузовский проспект, 33	-1/3	140 026	15 852	+74956658123	линии домов (вход со двора),цокольный этаж, 3 минуты пешком от метро Кутузовская. В 20 метрах - остановка общественного транспорта, рядом подземный переход на противоположную сторону Кутузовского проспекта. Окружение - бутики ведущих брендов, элитные ЖК, офисы банков, рестораны, супермаркеты, салоны красоты, медицинские учреждения. Интенсивный автомобильный трафик. Выделено 8 квт электроэнергии. 4 кабинета, 2 сан.узла. В кабинетах есть окна. Потолки 3 метра. Противопожарная сигнализация, кондиционеры, интернет, телефон. Состояние после выезда офиса. Прямая аренда, возможны долгосрочные отношения., 9 фото	/rent/commercial/187031271
190562979	106	м. Спортивная (4 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 29К1	-1/3	140 026	15 852	+792956511168, +74956658123	Без комиссии! Сдается помещение, около метро (1 минута),цоколь, отдельный вход, хороший ремонт, 4 комнаты, гардеробная комната, санузел с душевой,3 линии МПТС, интернет выделенная линия, охранно-пожарная сигнализация,4 кондиционера, итальянские двери,частично мебель., 14 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/176637428
190562979	106	м. Спортивная (1 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 29К1	-1/5	140 097	15 860	+796522323914, +74955006920	Прямая аренда. Без комиссии. Сдам офисное помещение, около метро (1 минута),цоколь, отдельный вход, хороший ремонт, 4 комнаты, гардеробная комната, санузел с душевой,3 линии МПТС, интернет выделенная линия, охранно-пожарная сигнализация,4 кондиционера, итальянские двери,частично мебель, 18 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/190562979
192954420	106	м. Спортивная (4 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 29К1	-1/5	144 160	16 320	+79032115292, +79032119472	Без КОМИССИИ!!! офисное помещение, около метро (1 минута),цоколь, отдельный вход, хороший ремонт, 4 комнаты, гардеробная комната, санузел с душевой,3 линии МПТС, интернет выделенная линия, охранно-пожарная сигнализация,4 кондиционера, итальянские двери,частично мебель. ЗВОНИТЕ ПО ВСЕМ ИНТЕРЕСУЮЩИМ ВОПРОСАМ 890321157469 ЯНА., 17 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192954420
184784611	145	м. Шаболовская (15 мин пешком)	Москва, Лосиновская улица, 66К1	-1/5	145 000	12 000	+79032115292, +79032119472	Наталья. Предлагается помещение под офис, магазин, салон на цокольном этаже жилого дома с отдельным входом. В помещении выполнен ремонт. По планировке помещения - блок из 5 комнат, санузел. Оперативный показ .1549-, 8 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/184784611
190438938	106	м. Спортивная (2 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 29К1	-1/6	145 000	16 415	+74955325766, +79299407800	Сдается помещение под офис, 106 кв. м, цокольный этаж в 5-этажном жилом доме, отдельный вход, дизайнерский ремонт, парковая стихийная, высота потолка 2,3 м, интернет, 3 телефона МПТС, 2 мин пешком от м. Спортивная., Москва, Усачева улица 29к1, м. Спортивная, сдается офис, общ. пл. 106 кв.м., Цоколь/6 этаж, 8 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/190438938
189797083	200	м. Шаболовская (10 мин пешком)	Москва, улица Шаболовка, 52	-1/9	150 000	9 000	+79265265445, +74952261399	Предложение от агентства AMIREALTY. Предложение от собственника. Предлагаем в аренду помещение свободного назначения 200 м2 в цокольном этаже жилого дома, возможно частями от 100 м2. Помещение с отдельным входом, потолки 3 м, 15 квт, есть с/у, состояние не требует ремонта, парковка во дворе. В настоящий момент в помещении находится фитнес. Есть возможность разместить рекламную вывеску при входе. Рассмотрим любой вид деятельности. Оперативный показ. Звоните! Все условия и торг обсуждаются после просмотра. Без комиссии!, 3 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/189797083
177727443	180	м. Октябрьская (1 мин на машине)	Москва, улица Шаболовка, 31С23	-1/5	150 000	10 000	+79175004100	Прямая аренда ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ! Аренда помещения 180 м2 в БЦ Класса В у метро Шаболовская Шаболовка д.31 4 минута пешком от метро! Помещение 180 м2 находится в подвальном этаже! Высота потолков около 5 метров! Есть 2 лифта! В помещении выполнен хороший ремонт! Используется помещение может под любой вид деятельности! Офис, склад, шоурум, производство и т.д.. Прямой договор аренды ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ Арендная ставка 10.000 руб/м2/год Охрана, Парковка, Ресторан! Тел.: 8-917-500-41-00 Роман (С 9.00 до 22.00 Без Выходных!), 12 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/177727443
192874092	216	м. Ленинский проспект (8 мин пешком)	Москва, улица Орджоникидзе, 9К1	-1/5	159 300	8 850	+74953696752	Лот 237560 Без КОМИССИИ от Собственника! Помещение в аренду. Цокольный этаж, отдельный вход, шаговая доступность от трех станций метро(Шаболовская, Ленинский проспект, Тульская), близость ТТК. Все коммуникации, 40 квт электричества, потолки 5 метров. Есть парковочная зона со шлагбаумом. Хороший пешеходный и авт.омобильный трафик. Рядом ТРЦ Гагаринский. Есть возможность размещения вывески на фасаде. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы. Станислав Сергеевич, Д.об. 148, ЛОТ 237560, 11 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192874092

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
190965227	165	м. Тульская (5 мин пешком)	Москва, Люсиновская улица, 68	-1/6	165 000	12 000	+74955894744 +79175119064	Офис. 5 мин. пешком от м. Тульская. Жилое здание имеет удобный подъезд с ул. Люсиновская. Отличный пешеходный и авто трафик, презентационная входная группа. Офисное помещение имеет два входа: со стороны ул. Люсиновская и со двора. Количество этажей: 6, здание: жилое. Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за вывозом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: рестораны, банк, медицинский центр, фитнес-центр, гостиница. Лот: 27048, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190965227">https://www.cian.ru/rent/commercial/190965227</a>
188350765	118	м. Фрунзенская (10 мин пешком)	Москва, Фрунзенская набережная, 46	-1/7	180 009	18 306	+79663870370 +749993981020	Прямой контакт с собственником. ОБЩЕПИТ. Объектом занимается Дмитрий. М. Фрунзенская 10 минут пешком. Сдается помещение под ОБЩЕПИТ 118 кв.м. 1-я линия домов. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Высота потолка 2.6 метра. Мощность обсуждается. Отдельный вход. Под все виды деятельности. Прямая аренда. Без комиссий., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188350765">https://www.cian.ru/rent/commercial/188350765</a>
156001557	150	м. Шаболовская (6 мин пешком)	Москва, улица Шаболовка, 23к3	-1/1	187 500	15 000	+79036611180	БЕЗ КОМИССИИ! Предлагаем в аренду залыное помещение свободного назначения 150 кв.м. в цокольном этаже с большими окнами. 5 минут пешком от метро Шаболовская. Высота помещения более 4 метров. Двери из матового стекла. В зале есть один кабинет. На общих площадях выполнен дизайнерский ремонт. Не требует ремонта. Стоянка авто во дворе стихийная, есть подземный паркинг внутри. Возможное применение: различные школы, студии, представительство, медицина, танцы, квесты... Телефоны: +7 903 661-11-80, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/156001557">https://www.cian.ru/rent/commercial/156001557</a>
189377069	96	м. Киевская (10 мин пешком)	Москва, переулок 1-й Тружеников, 12С1	-1/5	192 000	24 000	+79851973447, +74952203206	Андрей. Прямая аренда склада высокой надежности в историческом районе Хамовники. Сейфовое помещение 18,1 м2, пять офисных кабинетов, охрано-пожарная сигнализация, система контроля доступа. Все необходимые для работы коммуникации. НДС включен в ставку. Без комиссий. Лот: 89-001-578, 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189377069">https://www.cian.ru/rent/commercial/189377069</a>
193332343	106	м. Спортивная (2 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 29К1	-1/5	194 705	22 042	+79296290506	Сдается в Жилой Дом по адресу Усачева 29 к. 1. Под офис 106 м2 в цокольном этаже в 2 минутах от м. Спортивная. С отдельным входом. ИФНС 4. Помещение готово к въезду, смеланной планировки. Меблированный офис, С/У в блоке. Кондиционирование: сплит-системы. МГТС (МГТС). Безопасность: Круглосуточный доступ, Домофон. ЦЕНА: 18 680 руб. кв.м./год (165 000 руб. в мес.). По вопросам аренды звоните: +7-929-629-0506. (Сообщите Ваш номер ID 9), 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193332343">https://www.cian.ru/rent/commercial/193332343</a>
153246674	156	м. Серпуховская (7 мин пешком)	Москва, Большой Строченовский переулок, 15А	-1/5	195 000	15 000	+74956373681, +79031852546	Предлагаем в аренду помещения в здании на оживленном перекрестке на пересечении двух улиц с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Здание на 1-й линии домов в пешей доступности от метро. Помещения находятся в цоколе с окнами жилого дома. Отдельный вход + пожарный выход. Удобная планировка. Помещения оборудованы приточно-вытяжной вентиляцией, установлены кондиционеры, пожарная и охранная сигнализация, система пожаротушения. Хорошее состояние отделки. Подведены телефония и интернет. В наличии площадь от 10,2 м2. Идеально для использования под офис, магазин, услуги, интернет-магазин, офис-склад, кафе и пр. Возможна аренда с мебелью. НДС включен. Собственник., 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153246674">https://www.cian.ru/rent/commercial/153246674</a>
188357213	150	м. Серпуховская (3 мин пешком)	Москва, 1-й Щипковский переулок, 17	-1/5	200 000	16 000	+79295592089 +74952203206	Виталий. Без комиссии! Помещение свободно назначения в 5 минут от метро Серпуховская. Два отдельных входа, электрическая мощность 15 кВт, потолки 2.7 метра, собственный санузел. Помещение располагается в тустанселённом жилом массиве. Помещение идеально подойдет для размещения офиса, магазина, ателье, шоурума, склада и т.д. Так же готовы рассмотреть под кальниную. Рассмотрите все предложения! Лот: 88-701-077, 18 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188357213">https://www.cian.ru/rent/commercial/188357213</a>
186414752	150	м. Серпуховская (7 мин пешком)	Москва, 1-й Щипковский переулок, 17	-1/5	199 950	15 996	+79265265445 +74952261399	Предложение от агентства AMIREALTY. Сдается под офис, склад или другое назначение помещение свободного назначения 150 м2 можно частями по комнатам от 10 м2. В 7 минутах пешком от метро. Идеально под интернет-магазин, склад, офис и т.д. Высота потолка 3-5, 15 квт, 2 отдельных входа, с/у. График помещения - свободный. Рекламная вывеска на фасаде. Возможен юридический адрес. Рабочее состояние. Услуги аренды обсуждаются индивидуально на показе. Заключить договор аренды можем хоть в день просмотра и пользоваться помещением в этот же день тоже можно начать, для тех кому нужно срочно. Без комиссий., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186414752">https://www.cian.ru/rent/commercial/186414752</a>
189639350	232	м.	Москва, улица	-1/5	220 000	11 379	+79295592089	Виталий. Прямая аренда помещения свободного назначения на первой линии улицы Юлиуса	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189639350">https://www.cian.ru/rent/commercial/189639350</a>

ID	S, м²	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м²/год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
		Маяковская (6 мин пешком)	Юлиуса Фучика, 2/30				+74952203206	Фучика. Помещение имеет отдельный вход, расположено в цокольном этаже жилого дома, в шаговой доступности от м. Маяковская (6 минут ходьбы). Хорошая проходимость. Окна в цоколе. Планировка: 7 кабинетов, 2 зала, 2 с/у. Площадь основных кабинетов: 53,2-30,2-29,2-48-25,6-16. (отдельные санузлы, туалет и душевая комната). Есть пожарный выход во внутренний двор. Рядом стихийная парковка. Высота потолка 2,6 м. Приточно-вытяжная вентиляция. Интернет. Без комиссии, цена актуальна и согласована с собственником. Есть отапливаемое складское помещение не входящее в общую площадь. Лот: 77-201-675, 17 фото	/rent/commercial/189639350
188625994	300	м. Серпуховская (9 мин пешком)	Москва, 1-й Щипковский переулок, 1	-1/4	225 000	9 000	+79663870370 +749993981020	Прямой контакт с собственником. Объектом занимается Дмитрий. М. Серпуховская 9 минут пешком. Сдается помещение под ОБЩЕПИТ 300 кв.м. 1-я линия домов. Высокая проходимость. Высота потолка 2,7 метра. Мощностъ квт. обсуждается. Под все виды деятельности. Прямая аренда. Без комиссии, 11 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/188625994
188764279	115	м. Спортивная (3 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 29К3	-1/6	230 000	24 000	+74957755133	Предлагается помещение свободного назначения, в шаговой доступности от метро. Помещение расположено в торце здания. Мощный пешеходный трафик, Москва, Усачева улица 29К3, м. Спортивная, сдается ПСН, общ. пл. 115 кв.м., цоколь/6 этаж, 6 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/188764279
190393750	180	м. Павелецкая (10 мин пешком)	Москва, Летниковская улица, 10С2	-1/9	240 000	16 000	+79262065086 +79262450320	ПРЯМАЯ АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ общей площадью 180 м2 в Бизнес Центре расположенном в непосредственной близости от м.Павелецкая (томин.пешком). Бизнес Центр класса В+, представляет собой современное здание , красивый фасад здания и современный стиль архитектуры. Презентабельный фасад, панорамное остекление, отделка мест общего пользования гранитной плиткой. Высокие потолки . Вентиляция и кондиционирование осуществляется централизованной системой. В здании несколько пассажирских лифтов. Инфраструктура: кафе, столовая, салон красоты, салон цветов, отделение банка, магазины.Охрана с системой видеонаблюдения и системой контроля доступа в режиме 24/7. Офисные пространства оснащены всеми необходимыми телекоммуникациями для комфортной работы современной бизнес компании . Многоуровневая парковка. Так же возможно предоставление Юр.адреса. В аренду предлагается помещение общей площадью 170,8м2 расположенное на цокольном этаже здания. Планировка смешанная (свой санузел), в состоянии ...., 17 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/190393750
193256030	117	м. Парк Культуры (6 мин пешком)	Москва, улица Тимура Фрунзе, 11	-1/4	243 745	24 999	+79175850104	Сдам ПСН, без комиссии, площадью 117 м2 цокольный этаж в БЦ Савин. Готово к въезду. В стоимость включены НДС и эксплуатационные расходы. Парковка: 22000 руб. м/м в месяц. Провайдер: Комитен. БЦ Савин одно из самых крупных строений квартала Красная Роза. Он обращен фасадом к улице Фрунзе и по стилю вторит Мамонтову. Краснокирпичные стены с множеством высоких окон отсылают к эпохе индустриализма. Монументальность, величие и свобода от условностей главный концепт лофт-квартира, подкрепленный заново созданной бизнес-средой. Бизнес-центр Савин это 4 этажа и цоколь, где доступны в аренду помещения свободного назначения и офисы. Реновация затронула в большей части комфорт коммуникации, инженерные сети, отделка заменены полностью, но при этом сохранена архитектура и стиль. Девелопер стремился не разрушить дух эпохи, сохранить умение жить и работать вне стандартов, получая максимум от окружения. Локация в самом центре Москвы, близость станций метро, культурных объектов, премиальное ок ...., 1 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193256030
193220370	117	м. Парк Культуры (4 мин пешком)	Москва, улица Тимура Фрунзе, 11С13	-1/4	243 744	24 999	+74996740642	Для организации просмотра, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам. Для вас наши услуги абсолютно БЕСПЛАТНЫ, их оплачивают бизнес-центры. Договор аренды вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей. Описание бизнес-центра: Рядом проходит улица Остоженка и Фрунзенская набережная, Зубовский бульвар. При аренде помещений в Савин в долговременное пользование предоставляются места на близлежащей охраняемой парковке. Характеристики: Режим работы: круглосуточно. Условия договора: 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца. Парковка: 40 мест, 22000 р./мес. Этаж: подвал. Интернет предоставляет: Комитен . Оплата: работаем с НДС. Пропускной режим: Для арендаторов по документу, Для клиентов по	https://www.cian.ru/rent/commercial/193220370

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
189524093	187	м. Павелецкая (5 мин пешком)	Москва, Летниковская улица, 10С2	-1/9	249 333	16 000	+79263261386	документу. Помещение: светлое помещение, без мебели., 5 фото Кабинетная планировка помещения, собственный сан.узел, в офисе высокие потолки. Выполнена качественная отделка помещения. Установлена высокотехнологичная система вентиляции и кондиционирования воздуха. Бизнес Центр класса "В+.". Презентабельная входная группа. Современные системы инженерии. Профессиональная управляющая компания, круглосуточная охрана, парковка. Развитая инфраструктура. Удобный выезд на ТТК, садовое кольцо. Пешая доступность до метро., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189524093">https://www.cian.ru/rent/commercial/189524093</a>
190233495	136	м. Краснопресненская (12 мин пешком)	Москва, Улица Климашина, 8	-1/4	249 334	22 000	+79857655387	Сдаются помещения как вместе так и раздельно, от 11,6 м2, возможно с мебелью, в ставку входят интернет, коммуналка, уборка, охрана, электричество, все помещения оснащены кондиционерами, равноудалено от трех станций метро, см. фото, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190233495">https://www.cian.ru/rent/commercial/190233495</a>
169872838	187	м. Павелецкая (2 мин пешком)	Москва, Летниковская улица, 10С2	-1/8	249 334	16 000	+74955043690 +79031615549	Сдается шикарный офисный блок в современном бизнес-центре "Святого 2". Цокольный помещение, кабинетная планировка, сан. Узел в блоке, отдельный вход с улицы. Внутренняя отделка выполнена с помощью высококачественных материалов по европейским стандартам, техническое оснащение представлено высококлассным инженерным оборудованием. В арендную плату включен НДС и операционные расходы. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно. Консультация и просмотр в любое время., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169872838">https://www.cian.ru/rent/commercial/169872838</a>
183723059	187.3	м. Павелецкая (7 мин пешком)	Москва, Летниковская улица, 10С2	-1/9	249 734	16 000	+79269177627	ID 4001. Удобный выезд на Садовое кольцо и набережную Москва-реки. Рядом пролетают улицы Дербеневская, Кожевническая, Дубининская и Жуков проезд. Расстояние до ТТК составляет 5 км, до МКАД - 18 км. Поблизости расположен Павелецкий вокзал. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельный вход. Бизнес-центр. Всего этажей: 9. Общая площадь здания 11514 кв. м. Крытый наземный паркинг на 480 машиномест. Цокольный этаж, офис. Готово к показу!, 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/183723059">https://www.cian.ru/rent/commercial/183723059</a>
193220366	178.8	м. Шаболовская (7 мин пешком)	Москва, Донская улица, 13	-1/4	260 750	17 500	+74996740642	Для организации просмотра, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам. Для вас наши услуги абсолютно БЕСПЛАТНЫ, их оплачивают бизнес-центры. Договор аренды вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей. Описание бизнес-центра: В шаговой доступности остановки городских маршрутов, а также крупная развязка Садового кольца и Ленинского проспекта. Система кондиционирования центрального типа, электроснабжение автономное. Формат планировки смешанный. Характеристики: Время работы круглосуточно. Условия договора: 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца. Парковка: 30 мест, 15000 р./мес. Этаж: подвал. Провайдеры: любые. Налогообложение: работаем по упрощенке. Пропускной режим: Для арендаторов по документу, для клиентов по документу. Помещение: с окном, без мебели., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193220366">https://www.cian.ru/rent/commercial/193220366</a>
190392196	178.8	м. Октябрьская (7 мин пешком)	Москва, Донская улица, 13	-1/5	260 750	17 500	+79299506981	Аренда офиса площадью 178.80 кв. м, расположенного на -1 этаже БЦ "Донская, 13". Текущее использование под банковский депозитарий. Пешком до Бизнес-центра Дорога займет приблизительно за 7 минут от станции метро Октябрьская или Шаболовская. Инфраструктура около бизнес-центра хорошая. Номер объекта: 1/546760/131, 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190392196">https://www.cian.ru/rent/commercial/190392196</a>
186897061	232	м. Ленинский проспект (3 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 30	-1/14	270 048	13 968	+79262148577	ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! БЕЗ КОМИССИИ! Сдается помещение свободного назначения 232 м2, КАЧЕСТВЕННЫЙ РЕМОНТ, расположено в 3-х минутах пешком от метро Ленинский проспект. Вход отдельный. Ранее использовалось под ТАНЦЕВАЛЬНУЮ СТУДИЮ. В стоимость ВХОДЯТ коммунальные услуги, интернет и кабельное телевидение. Установлены системы вентиляции, кондиционирования и пожарной сигнализации. Возможное применение: ФИТНЕС, СПОРТЗАЛ, СТУДИЯ ТАНЦЕВ, ЙОГА, АТЕЛЬЕ и прочее. РАЗУМНЫЙ ТОРГ. 89691238080., 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186897061">https://www.cian.ru/rent/commercial/186897061</a>
191882354	297.9	м. Киевская (5 мин пешком)	Москва, Брянская улица, 5	-1/14	274 000	11 037	+79269177627	ID 13341. Ближайшее окружение: Министерство иностранных дел, гостиница Редиссон-Славянская, Киевский вокзал, Садовое кольцо, улицы Арбат и Дорогомиловская, Кутузовский проспект, ТЦ Европейский. Выполнена отделка помещений общего пользования. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс А. Бизнес-центр. Всего этажей: 14. Общая площадь здания 13000 кв. м. Подземная парковка 25000 руб. за 1 мм. Новое	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191882354">https://www.cian.ru/rent/commercial/191882354</a>





ID	S, м²	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м²/год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
190707362	240	м. Шаболовская (7 мин пешком)	11К2 Москва, Ленинский проспект, 25	-1/6	348 360	17 268	+79032401727	Москва, результатом которой стало создание лофт-пространства для бизнеса и работы. Проект реновации Мамонтова оценен как лучший в своем классе журналом Commercial Real Estate. Это один из ведущих проектов Москвы в стиле лофт с дизайнерской отделкой сдаваемых в аренду офисных помещений. В здании 5 этажей, включая цокольный, и мансарда. Возможна аренда смежных помещений. Москва, Центральный (ЦАО) округ, Тимур Фрунзе ул. 11, стр 2-5. Метро: Парк Культуры, Фрунзенская. Подписание договора аренды с владельцем бизнес-центра. Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки. Для клиентов и гостей Мамонтова предусмотрена парковка на 112 машиномест. Арендная ставка: 35 000 руб/м2 в год (вкл. НДС и ОРЕХ). Льготные условия аренды. Возможность предоставления арендных каникул. Сделаем раскладку для вашей компании. История сегод... 10 фото	5928364
188743803	220	м. Краснопресненская (5 мин пешком)	Москва, переулок Волков, 7-9С5	-1/2	348 334	19 000	+74957684744 +74957683733	От собственника. БЕЗ КОМИССИИ. Сдается помещение свободного назначения, можно: spa салон, массажный салон, салон красоты, кальянная Идеально подойдет под салон красоты, SPA, массажный салон. Вход с Ленинского проспекта, есть бесплатная парковка на 5 машиномест. Вытяжка выходящая на крышу дома (согласована). Помещение поделено на комнаты, подводка воды и вытяжка в каждой комнате. Оперативный показ. Идеальное помещение для ведения Вашего бизнеса., 21 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/190707362
117728405	349	м. Октябрьская (7 мин пешком)	Москва, улица Шаболовка, 10к1	-1/11	349 000	12 000	+79680306211	ПЕРЕЕЗД СО СКИДКОЙ. ПОМОГАЕМ С РАССАДКОЙ, ДИЗАЙНОМ, РЕМОНТОМ. С АГЕНТАМИ СОТРУДНИЧАЕМ И ПЛАТИМ Офис: 5 мин. пешком от м. Краснопресненская. Сдается помещение в цоколе особняка, с отдельным входом, своя территория парковка до 5 м/м входит в ставку. Блок 219 м2 с мебелью, оборудована кухня, 2 с/у, переговорная, кабинет руководителя. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отдельной после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Лот: 32041, 14 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/188743803
193220342	115.49	м. Парк Культуры (7 мин пешком)	Москва, улица Тимур Фрунзе, 11К2	-1/6	356 094	37 000	+74996740642	Сдам помещение свободного назначения 349 м² Сдается в длительную аренду от собственника помещение под офис, без отделки, свободной планировки в Центральном округе (район Якиманка). Тип помещения нежилое, свободного назначения. Площадь помещения - 349 метров квадратных в цокольном этаже. Высота потолков от 3,5 до 4-5 м (возможна планировка 2-го этажа и расширение проёма окон цокольного этажа). Предоставляются каникулы на время проведения ремонта, с зачётом стоимости затрат в счет аренды. Помещение находится в цокольном этаже бизнес-центра Конкорд на улице Шаболовка д-10, к.1. В здании бизнес-центра имеется подземный паркинг, а так же различные магазины и супермаркеты. Наземный проход через жилой комплекс Созвездие Капитал-2 со стороны улицы Донская д-15 (есть подъезд для разгрузки), а так же возможна организация прохода через торговый центр со стороны улицы Шаболовка. Удалённость от станции метро Шаболовская - 5 минут пешком, ст.м. Октябрьская 7 минут, ст.м. Добрынинская 8 минут. .... 10 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/117728405
191451217	317	м. Павелецкая (5 мин)	Москва, Шлюзовая набережная, 4	-1/6	380 585	14 407	+74951322354	Для организации просмотра, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам. Для вас наши услуги абсолютно БЕСПЛАТНЫ, их оплачивают бизнес-центры. Договор аренды вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей. Описание бизнес-центра: В пешей доступности останки общественного транспорта, а также станции метрополитена Парк культуры (дойти до нее пешком можно за 5-6 минут) и чуть далее Фрунзенская. БЦ располагает собственными парковочными местами. Характеристики: Центр открыт: круглосуточно. Предоплата: Долгосрочный договор. Автопарковка: 112 мест, 22000 руб/мес. Находится на: цокольный. Интернет предоставляет: Кометтрейд. Оплата: работает с НДС. Пропускной режим: для арендаторов по документу, для клиентов по документу. Помещение: светлое помещение, с интернетом., 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193220342
191451217	317	м. Павелецкая (5 мин)	Москва, Шлюзовая набережная, 4	-1/6	380 585	14 407	+74951322354	Предлагаем в долгосрочную аренду офис площадью 317 метров расположенный бизнес-центра Россо Рива. Имеется возможность бесплатного получения юридического адреса. В офисе открытая планировка, отдела Shell & core. Интернет-провайдеры: Билайн (Beeline), Свинтел,	https://www.cian.ru/rent/commercial/191451217

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
186397702	128.6	пешком)	Москва, Мятная уллица, 27	-1/8	385 800	36 000	+74956463533	Комстар (Comstar), Голден Телеком. Здание находится по адресу Москва, Шлюзовая набережная, дом 4/2, стр. 35 и относится к налоговой номер 5. Дополнительную информацию уточните по телефону., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186397702">https://www.cian.ru/rent/commercial/186397702</a>
193308826	59.5	м. Тульская (10 мин пешком)	Москва, Мятная уллица, 27	-1/8	385 800	36 000	+74956463533	Сдается помещение свободного назначения, с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Напротив помещения останова общественного, наземного транспорта "Даниловская площадь". Помещение с хорошей и качественной отделкой, с панорамными окнами, помещение готово к въезду. Соседний киоск цветы. Площадь можно снять частями. Подходящие арендаторы: обмен валюты, нотариальная контора, кафе, ресторан, бильярдная, магазин продуктов, магазин одежды, аптека, магазин техники, магазин бытовой техники. ЛОТ 40279, 21 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193308826">https://www.cian.ru/rent/commercial/193308826</a>
149256320	300	м. Смоленская (6 мин пешком)	Москва, Ружейный переулок, 4	-1/4	449 700	17 988	+79670530505 +74955856928	Предлагается в аренду помещение СПА-САЛОНА в представительном адм. здании вблизи станции метро Смоленская, пл. 300 кв.м/ цокольный этаж с окнами/ 450 тыс. руб. в месяц. Отличное состояние, отдельный вход, сауна с бассейном, бар, комнаты отдыха с душевыми кабинками и джакузи, высокие потолки, охрана 24 часа ЧОП, охраняемая парковка с видеонаблюдением, в здании имеются столовая и кафе Элитный деловой район, заезд с Садового Кольца и с ул. Плещиха, возможно внешнюю рекламу, вывеску, штендер, охрана корректная, возможно работать круглосуточно. Прямая аренда от собственника, предоставляется ЮР. АДРЕС( 4-я ИФНС). ЗВОНИТЕ! ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ! Оперативный просмотр, представитель на объекте. Без комиссии, 21 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149256320">https://www.cian.ru/rent/commercial/149256320</a>
185291504	275	м. Фрунзенская (15 мин пешком)	Москва, Фрунзенская набережная, 46	-1/7	459 800	20 064	+79779363570, +74951282119	Прямая аренда помещения площадью 275 кв.м. по цене 460000 р мес., в стоимость входит мебель. Помещение находится в рабочем состоянии. Реализуемые площади расположены на цокольном этаже, всего в здании 8 этажей, является жилым домом по адресу: Москва, ЦАО, Фрунзенская набережная, д. 46, 15 минут пешком от метро Фрунзенская, метро Спортивная. Быстрый доступ посетителей, возможность собственного режима работы обеспечит отдельный вход. Помещение представляет собой блок из 8 комнат. Для поступления свежего воздуха и обеспечения нормального микроклимата установлена вентиляция. Поддержание комфортной температуры для работы в помещении обеспечит кондиционер. Готовность предоставить юридический адрес для Вашего бизнеса. Возможность круглосуточного доступа, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/185291504">https://www.cian.ru/rent/commercial/185291504</a>
160563610	414.6	м. Спортивная (10 мин пешком)	Москва, Комсомольский проспект, 48/22	-1/5	483 700	14 000	+74956373681, +79031852546	Предлагаем в аренду помещения свободного назначения в 5 мин. пешком от метро Спортивная. Помещение на первой линии домов на углу Комсомольского проспекта и Хамовнического вала. Отдельный вход. Высокий рекламный потенциал. Густонаселенный жилой массив, проходное место, интенсивный автомобильный трафик. У входа бесплатная парковка. Выполнен современный ремонт. Удобная планировка, свой санузел, отдельный вход. В наличии имеются помещения от 64,5 до 414,6 м2. Возможна аренда как всего помещения, так и его части. В здании телефония МТС, выделенная линия Интернет, система кондиционирования и вентиляции. Помещение идеально подходит под офис, офис-склад, различные услуги, фитнес-центр, магазин, интернет-магазин и т.п. Готовы к сотрудничеству с агентами. Собственник, 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160563610">https://www.cian.ru/rent/commercial/160563610</a>
192472245	275	м. Спортивная (10 мин пешком)	Москва, Комсомольский проспект, 48/22	-1/5	559 900	24 432	+79261180838	Шикарное местоположение для ведения любого бизнеса! Объект на пересечении ТТК и Комсомольского проспекта, 1 линия. Район притягивает трафик людей благодаря медийным объектам инфраструктуры г. Москва: Парк Горького, Фрунзенская наб., Лужники, Воробьевы горы итп. Метро в 8 минутах, прогулочным шагом. Крупный проспект, а значит большой автомобильный трафик, кроме того дом расположен по дороге к ключевым объектам инфраструктуры, что обеспечивает высокий пешеходный трафик - два этих пункта составляют идеальную связку для ведения Вашего бизнеса и получения прибыли. Развитая инфраструктура,	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192472245">https://www.cian.ru/rent/commercial/192472245</a>

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
193227184	500	м. Киевская (9 мин пешком)	Москва, улица Плещиха, 42	-1/9	590 000	14 160 4	+79035886464	высокая покупательская способность. Готовы предоставить арендные каникулы на проведение ремонтных работ. Водоснабжение, канализация, отопление (все кроме электричества входит в стоимость), паркинг наземный. Никаких комиссий Для Вас, все прозрачно. Звоните, расскажу про этот объект подробнее!, 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193227184">https://www.cian.ru/rent/commercial/193227184</a>
190203097	79.5	м. Выставочная (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/95	619 146	93 456	+74953746622	Отдельный вход- подвал без окон, на первом этаже примерно 50м2, остальное в подвале. Все коммуникации. Прямая аренда., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190203097">https://www.cian.ru/rent/commercial/190203097</a>
192874317	380	м. Фрунзенская (10 мин пешком)	Москва, Фрунзенская набережная, 32	-1/9	630 009	19 895	+74953696752	Лот 236448 Без КОМИССИИ от Собственика! Предлагается в аренду нежилое помещение под офис, шоу-рум, галерею, выставочный зал, площадью 380 м2. Помещение находится в жилом доме на цокольном этаже с отдельным входом со двора. Помещение в рабочем состоянии. Высота потолков - 2,6 м. Квартиры жильцов начинаются со второго этажа первый этаж нежилой. Планировка офисная: 11 кабинетов и 1 с/у. Прямоки выходят на Фрунзенскую набережную, стеклянные вставки в оформлении перегородок между кабинетами. При необходимости предоставляется возможность демонтировать возводимые перегородки и сделать перепланировку. Каникулы предоставляются и обсуждаются индивидуально. Сохранены все коммуникации для размещения оборудования. Прямые договора с ресурсоснабжающими организациями: электричество, коммунальные услуги, вывоз мусора. Установлены: камеры видеонаблюдения, датчики движения, пожарная сигнализация, кондиционеры, приточно-вытяжная система вентиляции, телефонная линия. Также можем порекомендовать ЧОП Для ..., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192874317">https://www.cian.ru/rent/commercial/192874317</a>
191451444	460	м. Студенческая (10 мин пешком)	Москва, Бережковская набережная, 28	-1/3	667 000	17 400	+74951322354	Предлагаем в долгосрочную и краткосрочную аренду офис площадью 460 метров расположенный особняка Бережковская набережная 28. Имеется возможность получения юридического адреса. В офисе кабинетная планировка, стандартная офисная отделка, есть отдельный вход. Здание находится по адресу Москва, Бережковская набережная, дом 28 и относится к налоговой номер 30. Дополнительную информацию уточняйте по телефону, 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191451444">https://www.cian.ru/rent/commercial/191451444</a>
160122822	80.6	м. Выставочная (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/94	671 667	100 000	+79035308999	Прямая аренда. 80,6 кв.м. Имеется возможность для увеличения до 165,3 кв.м. Помещение находится на -1 этаже торговой галереи самого высокого небоскреба в Европе Башни Федерация Восток Москва-Сити. Огромный пешеходный трафик сотрудников и жителей апартментов из метро. Составные shell & core под отделку. Арендные каникулы - 1 месяц (обсуждается). Коммунальные платежи: по показаниям приборов учета. УСН. Срок договора от 36 месяцев. Обеспечительный платеж 2-х месячная арендная плата. По всем вопросам звоните 8-903-530-89-99, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160122822">https://www.cian.ru/rent/commercial/160122822</a>
193256163	270	м. Парк культуры (6 мин пешком)	Москва, улица Тимура Фрунзе, 11	-1/4	675 000	30 000	+79175850104	Сдам ПСН, без комиссии, площадью 270 м2 цокольный этаж в БЦ Савин. Готово к въезду. В стоимость включены НДС и эксплуатационные расходы. Парковка: 22000 руб. м/м в месяц. Провайдер: Комитен. БЦ Савин одно из самых крупных строений квартала Красная Роза. Он обращен фасадом к улице Фрунзе и по стилю вторит Мамонтову. Краснокирпичные стены с множеством высоких окон отсылают к эпохе индустриализма. Монументальность, величие и свобода от условностей главный концепт лофт-квартира, подкрепленный заново созданной бизнес-средой. Бизнес-центр Савин это 4 этажа и цоколь, где доступны в аренду помещения свободного назначения и офисы. Реновация затронула в большей части комфорт коммуникации, инженерные сети, отделка заменены полностью, но при этом сохранена архитектура и стиль. Девелопер стремился не разрушить дух эпохи, сохранить умение жить и работать вне стандартов, получая максимум от окружения. Локация в самом центре Москвы, близость станций метро, культурных объектов, премиальное ок ..., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193256163">https://www.cian.ru/rent/commercial/193256163</a>

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
160123253	84.7	м. Выставочная (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/94	705 834	100 000	+79035308999	Прямая аренда. 84,7 кв.м. Имеется возможность для увеличения до 165,3 кв.м. УСН. Помещение находится на -1 этаже торговой галереи самого высокого небоскреба в Европе Башни Федерация Восток Москва-Сити. Огромный пешеходный трафик сотрудников и жителей апартаментов из метро. Состоятся shell & core под отделку. Имеется мокрая точка. Арендные каникулы - 1 месяц (обсуждается). Коммунальные платежи: по показаниям приборов учета. Срок договора от 36 месяцев. Обеспечительный платеж 2-х месячная арендная плата. По всем вопросам звоните 8-903-530-89-99, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160123253">https://www.cian.ru/rent/commercial/160123253</a>
193308827	96.85	м. Выставочная (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/97	712 042	88 224	+74951202222	Помещение на -1 уровне Башни Федерации. Башня Федерация-уникальная локация внутри Сити. Интенсивный трафик: транзитные потоки от парковки, Башни Евразия, Меркурий, Око, транзит виз метро, Афимолл. Ставка-88 218 руб/кв.м/год. Коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются отдельно., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193308827">https://www.cian.ru/rent/commercial/193308827</a>
188743185	540	м. Павелецкая (15 мин пешком)	Москва, 2-й Павелецкий проезд, 5С1	-1/8	720 000	16 000	+74957684744 +74957683733	ПЕРЕЕЗД СО СКИДКОЙ. ПОМОГАЕМ С РАССАДКОЙ, ДИЗАЙНОМ, РЕМОНТОМ. С АГЕНТАМИ СОТРУДНИЧАЕМ И ПЛАТИМ Бизнес-центр класса Б+ 15 мин. пешком от м. Павелецкая. Бизнес центр RiverDale расположен вблизи Садового кольца на Павелецкой набережной, в динамично развивающемся деловом районе столицы. Панорамное остекление. Огороженная территория и крытый паркинг. Количество этажей: 8, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая, смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: 3. Провайдеры: Коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк, медицинский центр, фитнес-центр. Лот 31152, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188743185">https://www.cian.ru/rent/commercial/188743185</a>
190203293	91	м. Выставочная (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/95	794 612	104 784	+74953746622	Предлагается в аренду торговое помещение, расположенное на -1 уровне в башне Федерация. Без отделки. Долгосрочный договор аренды. Дополнительно оплачивается эксплуатация УК, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190203293">https://www.cian.ru/rent/commercial/190203293</a>
193308909	438.4	м. Октябрьская (10 мин на машине)	Москва, Ленинский проспект, 15	-1/4	800 080	21 900	+74951202222	В аренду предлагается помещение под общепит общей площадью 438,4 кв.м. Первая линия домов с Ленинского проспекта, отдельный вход. Помещение является частью большого Бизнес Центра (на 150 арендаторов). Отличный новый ремонт. Возможен выкуп оборудования (холодильники, мойки, плиты и т.д.). Высота потолков 3,7 м, 70 квт. Стоимость аренды 800 000 тыс рублей, 2 депозита, УСН., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193308909">https://www.cian.ru/rent/commercial/193308909</a>
193309003	112.5	м. Выставочная (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/97	865 013	92 268	+74951202222	Помещение на -1 уровне Башни Федерации. Башня Федерация-уникальная локация внутри Сити. Интенсивный трафик: транзитные потоки от парковки, Башни Евразия, Меркурий, Око, транзит виз метро, Афимолл. Ставка-92 267 руб/кв.м/год. Коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются отдельно., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193309003">https://www.cian.ru/rent/commercial/193309003</a>
191451119	573	м. Шаболовская (9 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 11С1	-1/8	884 951	18 533	+74951322354	Предлагаем в долгосрочную аренду офис площадью 573 метра расположенный жилого Дома Ленинский пр-кт 11с1. В помещении сплит-система кондиционирования. В офисе смешанная планировка, стандартная офисная отделка, есть отдельный вход. Интернет-провайдеры: МГТС (MGTS), Билайн (Beeline). Здание находится по адресу Москва, Ленинский проспект, Дом 11, стр. 11 и относится к налоговой номер 6. Дополнительную информацию уточняйте по телефону., 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191451119">https://www.cian.ru/rent/commercial/191451119</a>
155782259	266	м. Тульская (8 мин пешком)	Москва, Лосиновская улица, 55	-1/8	915 484	41 300	+7499653868 4	В жилом дома класса В, в аренду предлагается офисное помещение площадью 266 кв. м. Помещение располагается на двух этажах здания (на первом и цокольном). В помещении выполнена качественная отделка. Планировка - открытая, отдельный вход. В здании проведены все необходимые коммуникации, в том числе вентиляция и кондиционирование. Паркинг на территории стихийный. Коммерческие условия: 35 000 руб. за кв. м. в год. УСН, НДС не облагается. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Помещение готово к въезду., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155782259">https://www.cian.ru/rent/commercial/155782259</a>
193065020	80.7	м. Выставочная	Москва, набережная	-1/95	941 500	140 000	+79035308999	Прямая аренда. Помещение находится на -1 этаже торговой галереи самого высокого небоскреба в Европе Башни Федерация Восток Москва-Сити. Огромный пешеходный трафик	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193065020">https://www.cian.ru/rent/commercial/193065020</a>

ID	S, м <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
		(5 мин пешком)	Пресненская, 12					сотрудников и жителей апартаментов из метро. Состояние shell & core под отделку. Арендные каникулы (обсуждается). Коммунальные платежи: по показаниям приборов учета. УСН. Срок договора от 36 месяцев. Обеспечительный платеж 2-х месячная арендная плата. По всем вопросам звоните 8-903-530-89-99, 4 фото	3065020
190211089	116.7	м. Выставочная (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/95	963 942	99 120	+74953746622	Предлагается в аренду торговое помещение, расположенное на -1 уровне в башне Федерация. Без отделки. Долгосрочный договор аренды. Дополнительно оплачивается эксплуатация УК, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190211089">https://www.cian.ru/rent/commercial/190211089</a>
190205290	112.5	м. Выставочная (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/62	1 022 175	109 032	+74953746622	Предлагается в аренду торговое помещение, расположенное на -1 уровне в башне Федерация. Без отделки. Долгосрочный договор аренды. Дополнительно оплачивается эксплуатация УК, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190205290">https://www.cian.ru/rent/commercial/190205290</a>
189869620	714	м. Павелецкая (5 мин пешком)	Москва, Дубининская улица, 41С1	-1/1	1 184 050	19 900 +74993720841		Предлагаем Помещение Свободного Назначения от Собственника БЕЗ КОМИССИИ в 600 м от м. Павелецкая. 1-я линия, высокий пешеходный трафик. Помещение расположено на 3-х уровнях (цоколь, 1 этаж с антресолями) ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД, Дополнительные входы в цоколь, собственная парковка, внутренний уютный двор. Зальная планировка. Стандартная офисная отделка. Высота потолка от 4,2 до 5,2 м. Коммунальные платежи оплачиваются по факту потребления. 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189869620">https://www.cian.ru/rent/commercial/189869620</a>
160123672	124.7	м. Выставочная (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/94	1 226 217	118 000 +79035308999		Прямая аренда. 124,7 кв.м. Имеется возможность для увеличения до 211,5 кв.м. УСН. Помещение находится на -1 этаже торговой галереи самого высокого небоскреба в Европе Башни федерация Восток Москва-Сити. Огромный пешеходный трафик сотрудников и жителей апартаментов из метро. Состояние shell & core под отделку. Имеется мокрая точка. Арендные каникулы - 1 месяц (обсуждается). Коммунальные платежи: по показаниям приборов учета. Срок договора от 36 месяцев. Обеспечительный платеж 2-х месячная арендная плата. По всем вопросам звоните 8-903-530-89-99, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/160123672">https://www.cian.ru/rent/commercial/160123672</a>
192613986	723	м. Киевская (2 мин пешком)	Москва, площадь Киевского Вокзала, 2Б	-1/3	1 298 000	21 544 +79269815430, +74951518644		ПЕРЕЕЗД В ПОДАРОК! ЗВОНИТЕ! Предлагаем в прямую аренду здание целиком совокупной площадью 723 квадратных метров, расположенное по адресу Москва, площадь Киевского Вокзала, 2Б в Западном административном округе. Ставка аренды составляет 18257 руб. за кв.м в год, включая эксплуатационные расходы (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы! Высылаем на электронную почту по звонку. План помещения вышлем на почту после звонка. Планировку можно поменять, переговоры не несущие. Рассматриваем возможность предоставления арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсудить косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Дополнительно предлагаем аренду парковочных мест для руководства и сотрудников. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами. Оперативный показ в любое время (с 10 до 22 часов) в т.ч. в выходные. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой ..., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192613986">https://www.cian.ru/rent/commercial/192613986</a>
192614835	779	м. Серпуховская (2 мин пешком)	Москва, Большая Серпуховская улица, 32С2	-1/3	1 298 354	20 000 +79269815430, +74951518644		БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Предлагается в долгосрочную аренду здание общей площадью 779 м.кв., расположенное по адресу Москва, улица Большая Серпуховская, 32 с2 в Центральном административном округе. Ставка аренды составляет 16949 руб. за 1 квадратный метр в год, включая эксплуатационные расходы (без НДС). Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком! Вышлем на почту после звонка. Высылаем план помещения на электронную почту по звонку. Возможна достройка кабинетов или объединения текущих. Возьмем арендные каникулы до 2 месяцев для снижения расходов при бюджете. Готовы обсудить косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Дополнительно предлагаем аренду парковочных мест для руководства и сотрудников. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами. Оперативные показы помещения. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192614835">https://www.cian.ru/rent/commercial/192614835</a>

ID	S, м²	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м²/год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
192614678	810	м. Серпуховская (2 мин пешком)	Москва, Большая Серпуховская улица, 25С14	-1/5	1 300 006	19 259 +79269815430, +74951518644	ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - справа под кноп ..., 18 фото БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Предлагаем в прямую аренду историческое офисное здание площадью 830м.кв., которое располагается по адресу Москва, Большая Серпуховская улица, 25 С14 в Центральном административном округе. Ставка аренды составляет 16321 руб. за кв.м в год, включая расходы на обслуживание (без НДС). Очень Удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком! Вышлем на почту после звонка. Вышлем план помещения на электронную почту по звонку. Планировку можно поменять, перегородки не несущие. Возможны арендные каникулы до 2 месяцев для снижения расходов при бюджете. Г отовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Дополнительно предлагаем аренду парковочных мест для руководства и сотрудников. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства. Показ в удобное для вас время. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - ..., 19 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192614678">https://www.cian.ru/rent/commercial/192614678</a>	
192614479	573	м. Парк культуры (4 мин пешком)	Москва, улица Льва Толстого, 2/22С2	-1/2	1 408 684	29 501 +79269815430, +74951518644	ОПЛАТИМ ТАКСИ НА ПРОСМОТР, ПОДАРИМ ПОДАРОК ПРИ АРЕНДЕ! Предлагается в долгосрочную прямую аренду офисный блок общей площадью 556 кв.м в историческом бизнес-центре, расположенном по адресу Москва, улица Льва Толстого, 2/22 С2 в Центральном административном округе Столицы. Арендная ставка составляет 25000 рублей за кв.м в год, включая эксл. расходы (без НДС). Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком! Планировка представляет из себя 12 кабинетов и 3 больших зала. Вышлем на электронную почту по звонку. План помещения вышлем на почту после звонка. Можно легко и быстро поменять планировку. Арендные каникулы до 2 месяцев по согласованию сторон. Г отовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Возможна аренда машиномест на парковке или включение их в стоимость аренды. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами. Показ оперативно. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните ил ..., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192614479">https://www.cian.ru/rent/commercial/192614479</a>	
193309005	329	м. Выставочная (3 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/97	2 138 500	78 000 +74951202222	Помещение на -1 уровне Башни Федерации. Башня Федерация-уникальная локация внутри Сити. Интенсивный трафик: транзитные потоки от парковки, башни Евразия, Меркурий, Око, транзит в/из метро, Афимолл. Ставка -78 000 руб/кв.м/год. Коммунальные и эксплуатационные услуги оплачиваются отдельно, 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193309005">https://www.cian.ru/rent/commercial/193309005</a>	
192614098	967	м. Серпуховская (6 мин пешком)	Москва, 3-й Люсиновский переулок, 5	-1/4	2 377 228	29 500 +79269815430, +74951518644	БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Предлагается в долгосрочную прямую аренду историческое недавно отреконструированное отдельно-стоящее здание общей площадью 967 метров квадратных, расположенное по адресу Москва, 3-й Люсиновский переулок, 5 в Центральном административном округе. Арендная ставка составляет 25000 руб. за 1 квадратный метр в год, включая эксл. расходы (без НДС). Всего несколько минут от метро до здания! Вышлем на почту после звонка. План помещения вышлем на почту после звонка. Планировку можно поменять, перегородки не несущие. Возможны арендные каникулы до 2 месяцев для снижения расходов при бюджете. Г отовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Дополнительно предлагаем аренду парковочных мест для руководства и сотрудников. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами. Просмотр в любое время до 24 часов, оперативный показ. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте сво ..., 14 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192614098">https://www.cian.ru/rent/commercial/192614098</a>	
191204527	380	м. Выставочная (5 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/95	2 470 000	78 000 +79779363570, +74951282119	Без комиссий! Помещение под отделку. Ранее была столовая потом был ремонт всего этажа. Мусор вывезли. Оперативный просмотр. Есть все для организации бизнеса!!! Звоните, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191204527">https://www.cian.ru/rent/commercial/191204527</a>	
192613421	1644	м.	Москва,	-1/4	2 521 896	18 408 +79269815430,	ОПЛАТИМ ТАКСИ НА ПРОСМОТР, ПОДАРИМ ПОДАРОК ПРИ АРЕНДЕ! Предлагается в прямую	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192613421">https://www.cian.ru/rent/commercial/192613421</a>	

ID	S, m <sup>2</sup>	Метро	Адрес	Этаж	Ставка, Р/мес.	Ставка аренды, Р/м <sup>2</sup> /год	Телефоны	Описание	Ссылка на объявление
		Студенческая (10 мин пешком)	Бережковская набережная, 28				+74951518644	аренду офисный блок совокупной площадью 1644 кв. метров в историческом недавно отреконструированном бизнес-центре "Мельников плаза", расположенном по адресу Москва, Бережковская набережная, 28 в Западном административном округе Столицы. Ставка аренды составляет 15600 руб. за кв.м в год, включая расходы на обслуживание (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы! Планировка представляет из себя 33 кабинета и 9 больших залов. Вышлем на почту после звонка. План помещения вышлем на почту после звонка. Возможно достройка кабинетов или объединение текущих. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Дополнительно предлагаем аренду парковочных мест для руководства и сотрудников. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства. П. ... 20 фото	/rent/commercial/192613421
192087187	1645	м. Киевская (5 мин на машине)	Москва, Бережковская набережная, 28	-1/4	2 529 188	18 450	+74951519045	Особняк в стиле конструктивизма, по проекту известного архитектора Мельникова К.С. Сдаем в аренду часть здания 1645 м.кв. Отдельный вход, три этажа+цокольный, кабинетная планировка, евроремонт, с/у на каждом этаже, лифт, система контроля доступа, видеонаблюдение, персональная парковка на 23 м/м. Круглосуточный доступ. Удобное расположение рядом ТТК, 4 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192087187
192614867	1570	Шаболовская м. (7 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 19	-1/5	2 624 556	20 060	+79269815430, +74951518644	БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Предлагается в прямую аренду офисное помещение площадью 1570 кв.м в бизнес-центре "Ленинский проспект 19", находящемся по адресу Москва, Ленинский проспект, 19 в Южном административном округе Столицы. Размер арендной ставки составляет 17000 рублей за квадрат. метр, включая расходы на обслуживание (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы! Вышлем на почту после звонка. План помещения вышлем на почту после звонка. Возможно достройка кабинетов или объединение текущих. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Предоставляем в аренду машиноместа для автомобилей арендаторов. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами. Готовы организовать показ объекта в удобное время. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Час ..., 18 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192614867
169508380	380	м. Деловой центр (1 мин пешком)	Москва, набережная Пресненская, 12	-1/64	3 483 334	110 000	+79262494050, +79851584417	БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ! Сдается помещение под кафе в башне Федерации в Москва Сити (1 минута до метро: Деловой центр, 3 минуты до метро: Выставочная, Международная) по адресу Пресненская наб. д. 12. Помещение 380 м2 расположено на -1 этаже Башни Федерации. Планировка заловая, потолки: 3,5 м, мощность по запросу (80-100 кВт), состояние: под отделку, возможность кухни полного цикла! Прямо напротив помещения располагается проход в ТЦ Афимолл и Башню Евразия. Ставка: 110 000 руб. м2/год, УСН. ТОРГ! Без комиссии! Компания Бурбон Партнерс. Занимаемся недвижимостью под рестораны/кафе/столовые. Звоните!, 4 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/169508380
						Минимум	9 000.00		
						Максимум	140 000.00		
						Среднее	37 500.87		
						Медиана	20 062.00		
						Нижняя граница 95% доверительного интервала		29 527.35	
						Верхняя граница 95% доверительного интервала		45 474.39	



На основании анализа предложений о продаже помещений Оценщиком сделан вывод, что удельная рыночная стоимость встроенных помещений свободного назначения, расположенных в Хамовническом и близлежащих районах Центрального Административного округа города Москвы, может составлять от 172 000 до 217 000  $\text{Р}/\text{м}^2$  с учетом НДС. Учитывая местоположение, площадь помещения, скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что удельная стоимость оцениваемого помещения будет находится ближе к нижней границе указанного доверительного интервала.

Проанализировав предложения об аренде аналогичных встроенных помещений свободного назначения Оценщик пришел к выводу о том, что годовая арендная ставка оцениваемого помещения будет находится в диапазоне от 23000 до 33000  $\text{Р}/\text{м}^2/\text{год}$  с учетом НДС.

Учитывая местоположения, площадь и уровень вакансий на рынке аренды, Оценщиком сделан вывод, что годовая арендная ставка будет находится в середине указанного интервала.

#### 4.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

**Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении рыночной стоимости объекта оценки**

На основании вышеизложенного и учитывая качественные и количественные параметры объекта оценки можно выделить следующие факторы, оказывающее существенное влияние на стоимость:

- Назначение;
- Местоположение;
- Площадь;
- Транспортная доступность;
- Состояние отделки;
- Наличие коммуникаций;
- Тип объекта;

##### Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния объектов оценки и пр.

Табл. 15 Ценообразующие факторы

Группа факторов	Диапазон значений корректировок	Источник информации
Передаваемые права	до 6,6%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объекты оценки.
Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку цены на объекты-аналоги имеют денежное выражение.
Время продажи	0%	Как правило не влияет, поскольку подобраны актуальный на дату оценки объявления
Условия продажи (торг)	10%-14%	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД№21, 2018, Под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва 2017 г., стр. 17
Удаленность от метро	5%-17%	Интервьюирование специалистов риэлтерских агентств
Транспортная доступность	0%	Как правило не влияет, поскольку объекты-аналоги подобраны в районе между Садовым кольцом и ТТК
Площадь	0,92 – 1,63	«Сборник рыночных корректировок» СРК-2017, Под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва 2017 г., стр. 82
Состояние отделки	0.84-0.86	«Справочник оценщика недвижимости, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера/Л.А
Наличие коммуникаций	0%	Как правило не влияет, поскольку Оценщиком подбираются аналоги, имеющие полный набор коммуникаций, аналогично объекту оценки.

Тип объекта	о%	Как правило не влияет, поскольку подобраны схожие типы объектов.
-------------	----	--

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

##### Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

##### Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Влияние прочих факторов на стоимость объекта оценки Оценщиком не выявлено.

##### Анализ ликвидности объектов оценки

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу неспециализированной недвижимости, т.е. к недвижимости, на которую существует спрос, которая покупается, продается и арендуется на открытом рынке. Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного объектам оценки. В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектам ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Табл. 16 Градация ликвидности имущества, в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-3	4-6	7-12

Источник информации: *Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ, Яскевич Е.Е.*

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество. Анализ ликвидности объектов оценки производился на основе нижеперечисленных факторов.

Проанализировав рынок недвижимости, к которому относится Объект оценки, можно сделать вывод о высокой степени ликвидности оцениваемого объекта недвижимости.

##### Выводы по итогам обзора рынка производственной недвижимости Краснодарского края

Средняя удельная рыночная стоимость встроенных помещений свободного назначения, расположенных в Хамовническом и близлежащих районах Центрального Административного округа города Москвы, может составлять от 172 000 до 217 000  $\text{Р}/\text{м}^2$  с учетом НДС. Учитывая местоположение, площадь помещения, скидку на торг, Оценщиком сделан вывод, что удельная стоимость оцениваемого помещения будет находится ближе к нижней границе указанного интервала.

- Основными ценообразующими факторами производственных зданий и помещений являются:
  - Назначение;
  - Местоположение;
  - Площадь;
  - Транспортная доступность;
  - Наличие коммуникаций;
  - Состояние отделки;
  - Тип объекта;
- Спрос на объекты данного типа очень слабый, таким образом срок экспозиции может составить до 1 года.
- Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В теории оценки существует три общепризнанных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них реализуется через определенные методы оценки.

Определения подходов к оценке приведены в Федеральном стандарте оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256).

### 5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 15, п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.

*«15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревание. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки....»*

*«...21 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний...».*

#### Методика затратного подхода

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

#### Обоснование отказа от затратного подхода

Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода.

Это решение вызвано рядом ключевых факторов, используемых при определении стоимости затратным подходом, которые обуславливаются высокой степенью погрешности с высоким уровнем неопределенности по основным параметрам расчета, вызванной следующими существенными обстоятельствами:

- наличие высокого уровня субъективизма в части выбора единицы сравнения (1 кв.м. или 1 куб.м.) и источника информации при определении стоимости нового строительства, например, при использовании сборников Ко-Инвест или УПВС стоимость может различаться в несколько раз;
- наличие высокого уровня субъективизма в части определения всех видов износа (особенно внешнего);

Все перечисленное выше может привести к погрешности результатов в части определения стоимости затрат на замещение/воспроизводство порядка 35-40%.

Следует также заметить, что некорректно рассчитывать стоимость помещения пропорционально общему объему здания, так как имеются существенные различия в стоимости строительства различных элементов здания (например, подвальные и чердачные помещения).

Также важно отметить, что методы затратного подхода по своей сути моделируют экономику возведения объектов недвижимости. Таким образом, требуется смоделировать строительство отдельно взятого помещения, что является невозможным.

## 5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 14, п. 22 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.

*«...14. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»*

*«...22. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.*

*Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:*

*а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;*

*б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;*

*в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов...».*

### Методика сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Другими словами, подход опирается на предположение, что разумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов, которые схожи с Объектом оценки по физическим характеристикам, использованию, доходу, который он производит.

Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

Применение сравнительного подхода предполагает определенную последовательность действий:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

#### Обоснование выбора сравнительного подхода

На основании данных Заказчика и изучения рынка недвижимости Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое имущество представляет собой встроенное помещение офисного назначения. Проведя анализ вторичного рынка, было выявлено достаточное количество предложений, для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода. На основании выявленных аналогов Оценщиком был применен, сравнительный подход в расчетах.

### 5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

– Согласно п. 13, п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256

*«...13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...».*

*«...21. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.*

*Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:*

*а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;*

*б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;*

*в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;*

*г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки...».*

#### Методика доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен руководствоваться положениями ст. 21 ФСО №1. При использовании доходного подхода

стоимость объекта оценки определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

Доходный подход реализуется в следующих методах: 1) чистых дисконтированных доходов, 2) прямой капитализации дохода и 3) равноэффективного функционального аналога.

**Метод чистых дисконтированных доходов** может предусматривать использование либо переменного ЧОД по годам срока полезного использования (динамический расчет), либо постоянного ЧОД, взятого на среднегодовом уровне. Модель динамического расчета построена на суммировании продисконтированных годовых ЧОД за срок полезного использования либо за остающийся срок жизни объекта (машинного комплекса в целом). Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

**Метод прямой капитализации дохода** использует формулу пересчета ЧОД от машинного комплекса в его текущую полную стоимость с помощью коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации не учитывается.

**Метод равноэффективного функционального аналога** предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но в то же время может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции (услуг) и другим показателям. Все эти различия, в конечном счете, выражаются в различии рассчитываемых результатов и затрат. Должна быть известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки. Термин «равноэффективный аналог» употребляется в том смысле, что издержки потребителя, связанные с приобретением и эксплуатацией объекта за жизненный цикл, для оцениваемого объекта и аналога при равном объеме выполняемой работы одинаковы. Если базисный и оцениваемый объекты привести к сопоставимому виду по производственной мощности и сроку службы, то разница в операционных затратах равна разнице в значении ЧОД. Стоимость оцениваемого объекта равна стоимости базисного объекта плюс совокупный продисконтированный прирост ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

#### Обоснование выбора доходного подхода

На основании данных Заказчика и изучения рынка недвижимости Оценщик пришел к выводу, что оцениваемое имущество представляет собой встроенное помещение свободного назначения, способное приносить стабильный доход. Проведя анализ вторичного рынка, было выявлено достаточное количество предложений, для проведения расчетов в рамках доходного подхода. На основании выявленных аналогов Оценщиком был применен, доходный подход в расчетах.

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Сравнительный подход предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной ценой стоимости оцениваемой недвижимости может быть цена продажи сходной собственности, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода, методом сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

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

В рамках сравнительного подхода расчёты производятся методом сравнений продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью поправки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

### 6.1. ОПИСАНИЕ РАСЧЕТОВ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

#### Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 17 Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на улучшения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики местоположения объекта	Адрес Район Линия домов
Физические характеристики объекта	Общая площадь Состав площадей Наличие/отсутствие парковки
Экономические характеристики объекта	Тип недвижимости Класс недвижимости Назначение

Источник информации: анализ Оценщика

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

### Обоснование выбора объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик и характеристик помещений объекта оценки в зависимости от назначения. Объекты-аналоги принадлежат к тому же классу коммерческой недвижимости, что и помещения объекта оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам помещений объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников.

Табл. 18 Проанализированные источники информации

Печатные издания	Агентства недвижимости	Интернет источники
«Из рук в руки», «Недвижимость и цены»	АН «МИЭЛЬ» АН «Knight Frank» АН «МГСН» АН «Penny Lane Realty»	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> <a href="http://www.cian.ru/">http://www.cian.ru/</a> <a href="http://www.irr.ru/">http://www.irr.ru/</a>

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

### Характеристики объектов-аналогов

Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже.

Табл. 19 Характеристика объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Состав передаваемых прав на объект	Вид права на улучшения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Ближайшая станция метро	Смоленская	Фрунзенская	Киевская	Шабловская
	Адрес	1-й Неопалимовский пер., 9/15	Фрунзенская наб., 14	ул. Плющиха, 26/2	Донская ул., 8
Характеристики месторасположения объекта	Удаленность от метро, минут пешком	12	7	10	9
	Ближайшее окружение	Коммерческая и жилая застройка	Коммерческая и жилая застройка	Коммерческая и жилая застройка	Коммерческая и жилая застройка
	Линия домов	вторая	вторая	вторая	вторая
Физические	Тип недвижимости	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное



Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
характеристики		помещение	помещение	помещение	помещение
	Общая площадь, кв. м	50.6	238.0	75.7	42.2
	Этаж расположения	-1	-1	-1	-1
	Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Экономические характеристики	Назначение (фактическое использование)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	10 900 000	50 000 000	13 500 000	10 300 000
	Цена предложения, за 1 кв.м., с НДС, руб.	215 415	210 084	178 336	244 076
Источники	Контактный телефон	8 964 647 20 23	8 917 549 45 42	8 926 551 18 10	8 915 359 40 08
	Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190615120/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190615120/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166166572/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166166572/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/183597939/">https://www.cian.ru/sale/commercial/183597939/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157296292/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157296292/</a>

Источник информации: анализ рынка Оценщиком

### Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

#### 2. Анализ условия продажи.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. На дату оценки, рынок офисной недвижимости определяется предпочтениями покупателя (инвестора), поэтому переговоры ведутся индивидуально, а условия договора могут варьироваться для разных инвесторов. Первоначальная заявленная цена носит скорее номинальный характер, поскольку она может быть значительно снижена в процессе переговоров (торга). Согласно Справочнику Расчетных Данных (СРК-2018) по ред. Е.Е. Яскевича, данная поправка для офисной недвижимости в г. Москве, лежит в диапазоне 11-12%. Оценщиком было принято использовать среднее значение данного диапазона – 11,5%.

Табл. 20 Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6 -8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Источник информации: СРД №12

#### 3. Анализ состава передаваемых прав

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### 4. Анализ условий финансирования предполагаемой сделки

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

5. Анализ особых условий (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

6. Анализ изменения стоимости в период между датами сделок (предложений) и датой оценки

Цена продажи объектов-аналогов была уточнена Оценщиком на дату оценки в результате переговоров с представителями собственников. Существенных изменений на рынке за период с даты оценки до даты составления Отчета не произошло. Таким образом, дата предложения объектов-аналогов соответствует дате определения величины арендной платы. Исходя из вышесказанного, анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился.

7. Анализ характеристик местоположения объекта

- **Корректировка на ближайшую станцию метрополитена (адрес)**

Корректировка на ближайшую станцию метрополитена (адрес) определяет удаленность объекта недвижимости от центра города. С удалением от центра города стоимость и ставки аренды для всех видов недвижимости уменьшаются. Объекты-аналоги расположены на соседних станциях метрополитена с Объектом оценки, поэтому корректировка не вносилась.

- **Корректировка на адрес расположения**

Уровень продаж объектов административного назначения во многом определяется интенсивностью транспортного и пешеходного потока. Наиболее дорогими являются помещения вдоль крупных улиц. Более дешевые помещения находятся в глубине городской застройки или имеют вход со двора. Места расположения Объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы, все располагаются на юго-восточном направлении, между Садовым кольцом и ТТК. Корректировка по данному параметру не проводилась.

- **Корректировка на линию домов**

Места расположения Объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы, все располагаются на второй линии домов. Корректировка по данному параметру не проводилась.

- **Корректировка на удаленность от ближайшей станции метрополитена**

Удаленность от ближайшей станции метрополитена во многом определяет проходимость места расположения объекта недвижимости. Размер корректировок определен при консультациях со специалистами ведущих агентств недвижимости («Альянс-Эстейт», тел. 253-4202, <http://www.alestate.ru>, «Penny Lane Realty», тел. 232-00-99, <http://www.realtor.ru>, «Миэль», тел. 775-7555, <http://cre.miel.ru>, Pauls Yard, тел. 980-77-33, <http://www.paulsyard.ru>). Ниже приведена таблица зависимости цены предложения и ставок аренды объектов недвижимости от их удаленности от станций метрополитена.

Табл. 21 Шкала зависимости цены предложения и ставки аренды объектов недвижимости от удаленности от станций метрополитена

Объект-аналог	Объект оценки				
	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0	-5%	-9%	-13%	-17%
от 5 до 10 минут пешком	5%	0	-5%	-9%	-13%
от 10 до 15 минут пешком	10%	5%	0	-4%	-8%
от 5 до 10 минут транспортом	15%	10%	5%	0	-4%
более 10 минут транспортом	20%	14%	9%	4%	0

*Корректировка на ближайшее окружение*

Анализ влияния данного элемента сравнения на стоимость в рамках настоящего Отчета не проводился, так как Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

**8. Анализ физических характеристик объекта**

- **Корректировка на общую площадь**

Размер поправки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка приведенном в «Справочнике оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А. том. III, стр. 178.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,7185 \times S^{-0,115},$$

где

KS – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, кв.м

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_n = (C_{00} / C_{0a} - 1) \times 100\%,$$

где

КП – размер поправки на общую площадь;

СОО – расчетное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

СОА – расчетное значение коэффициента поправки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет поправки на площадь для оцениваемого земельного участка, представлен таблице ниже

- Табл. 22 Расчет поправки на площадь для оцениваемого земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка, кв. м	1 391.0	1 700.0	700.0	7 117.0	5 000.0
Относительная расчетная рыночная стоимость	0.9882	0.9697	1.0541	0.8476	0.8762
<b>Поправка на площадь</b>		<b>1.019</b>	<b>0.937</b>	<b>1.166</b>	<b>1.128</b>

- Источник информации: расчеты Оценщика

- **Корректировка на внутреннее состояние**

Для объекта оценки требуется проведение косметического ремонта, в то время как объекты аналоги находятся в рабочем состоянии. Введем корректировку в размере 15% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А, стр. 238

**9. Анализ экономических характеристик**

Экономические характеристики коммерческой недвижимости характеризуются текущим использованием. В настоящем Отчете экономические характеристики объектов-аналогов схожи с экономическими характеристиками объекта оценки. Исходя из вышесказанного, корректировка на текущее использование в настоящем Отчете не вносилась.

**10. Внесение весовых коэффициентов**

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

**6.2. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

В таблице ниже представлен расчет стоимости объекта оценки.

Табл. 23 Итоговый расчет стоимости объекта оценки сравнительный м подходом

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Общая площадь	кв. м	151.6	50.6	238.0	75.7	42.2
Цена предложения единицы сравнения, без НДС	[рублей/кв.м]	-	182 555	178 037	178 336	206 844
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-11.50%	-11.50%	-11.50%	-11.50%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв.м]	-	161 561	157 563	157 827	183 057
Состав передаваемых прав на объект	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Наличие ограничений и обременений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв.м]	-	161 561	157 563	157 827	183 057
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв.м]	-	161 561	157 563	157 827	183 057
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Особые условия	Особые условия отсутствуют	Особые условия отсутствуют	Особые условия отсутствуют	Особые условия отсутствуют	Особые условия отсутствуют
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[рублей/кв.м]	-	161 561	157 563	157 827	183 057
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв.м]	-	161 561	157 563	157 827	183 057
Удаленность от метро, минут пешком	Удаленность от метро, минут пешком	3	12	7	10	9
	Корректировка	-	9%	5%	5%	5%
	Корректировка	-	9%	5%	5%	5%
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	ул. Усачева, д. 29	1-й Неопалимовский пер., 9/15	Фрунзенская наб., 14	ул. Плющиха, 26/2	Донская ул., 8
	Корректировка	-	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Коммерческая и жилая застройка	Коммерческая и жилая застройка	Коммерческая и жилая застройка	Коммерческая и жилая застройка
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Линия домов	Вторая	вторая	вторая	вторая	вторая
	Корректировка	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Корректировка	[%]	-	9.0%	5.0%	5.0%	10.0%

Скорректированная стоимость	[рублей/кв.м]	-	176 101	165 441	165 718	201 363
Тип недвижимости	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь, кв. м	151.6	50.6	238.0	75.7	42.2	42.2
Корректировка	-	-7.0%	0.0%	-7.0%	-7.0%	-7.0%
Этаж расположения	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Корректировка	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Состояние	требуется косметический ремонт	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка	-	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Корректировка	[%]	-22.00%	-22.0%	-22.0%	-22.0%	-22.0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв.м]	-	137 359	140 625	129 260	157 063
Экономические характеристики	Назначение (фактическое использование)	Офисное	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв.м]	-	137 359	140 625	129 260	157 063
Физические характеристики (абсолютные корректировки)	Состояние	Рабочее	ор.	0%	0%	ор.
Корректировка	[рублей]	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	[рублей/кв.м]	-	137 359	140 625	129 260	157 063
Суммарная величина корректировок	[рублей/кв.м]	-	45 196	37 412	49 076	49 781
Относительная величина корректировок	[ % ]	-	0.2476	0.2101	0.2752	0.2407
Приоритет критерия	-	4	3	1	2	2
Удельный вес приоритета (1/Пк)	-	0.25	0.33	1.00	0.50	0.50
Удельный вес критерия (Ув <sub>п</sub> /ΣУв)	-	0.12	0.16	0.48	0.24	0.24
Стоимость объекта оценки с учетом веса, руб.	[рублей/кв.м]	-	16 483.08	22 500.00	62 044.80	37 695.12
Средневзвешенная стоимость	[рублей/кв.м]	-		138 723		
Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без НДС	[рублей]	-		21 030 000		

Источник информации: Расчеты оценщика

В результате проведенных расчетов стоимость объекта оценки, определенная в соответствии со сравнительным подходом, по состоянию на дату определения стоимости с учетом НДС, составляет:

**21 030 000 руб.**

**(Двадцать один миллион тридцать тысяч) руб.**

## 7. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяют два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Прямая капитализация переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

где:

$C$  — рыночная стоимость,

ЧОД — чистый операционный доход,

$R$  —  $R$ -ставка капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков также как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) для каждого года прогнозного периода. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:

$$PV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1 + k_d)^t} + \frac{C_{T+1} \div k_T}{(1 + k_d)^T},$$

где

$PV$  — рыночная стоимость,

$C_t$  — денежный поток в прогнозный период,

$C_{T+1}$  — денежный поток в постпрогнозный период,

$k_d$  — ставка дисконтирования,

$k_T$  — ставка капитализации.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает

определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Учитывая особенности объекта оценки (объект оценки не нуждается в дополнительных вложениях, может генерировать постоянный по величине, доход), для определения рыночной стоимости объекта оценки будет использоваться метод прямой капитализации, по следующему алгоритму:

Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

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

$$\text{ПВД} = A_{\text{СТ}} \times S,$$

$A_{\text{СТ}}$  – средняя ставка аренды Объекта оценки,

$S$  – площадь Объекта оценки.

Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчёт действительного валового дохода (ДВД).

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

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

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

$$K_z = 1 - K_{\text{НД}}.$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) ( $K_n$ ), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, коэффициент сбора платежей ( $K_c$ ) составит:

$$K_c = 1 - K_n.$$

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_z \times K_c.$$

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

Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД), вычитанием операционных расходов из действительного валового дохода.

### 7.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата

Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где *A* - рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

*S* - площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений Объекта оценки были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с Объектом оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. п. 3 «Анализ наиболее эффективного использования»).

#### Определение среднерыночной арендной ставки

Рыночная ставка арендной платы для помещений Объекта оценки определена на основании метода сравнительного анализа продаж (предложений) в соответствии с алгоритмом, описанным в рамках раздела 6.1 настоящего Отчета.

Характеристика объектов-аналогов для офисных помещений, входящих в состав объекта оценки, представлен ниже.

Табл. 24 Характеристика объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Предоплата	Предоплата	Предоплата	Предоплата
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Краснопресненская	Тульская	Шаболовская	Маяковская
	Адрес	пер. Капранова, 6	Мытная ул., 27	Ленинский просп., 16	Васильевская ул., 4
	Удаленность от метрополитена	5	10	11	10
	Линия домов	вторая Жилая и коммерческая застройка	вторая Жилая и коммерческая застройка	вторая Жилая и коммерческая застройка	вторая Жилая и коммерческая застройка
Физические характеристики	Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь, кв.м.	176	104.3	100	80
	Этаж расположения	-1	-1	-1	-1
Экономические характеристики	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Назначение (Фактическое использование)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Величина арендной платы <i>Р/м²/год.</i>	31 765	36 000	36 000	34 500
Источники	Контактный телефон	8 495 532-63-73	8 495 646-35-33	8 966 036-88-99	8 495 755-20-87
	Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/r/">https://www.cian.ru/r/</a>	<a href="https://www.cian.ru/r/">https://www.cian.ru/r/</a>	<a href="https://www.cian.ru/r/">https://www.cian.ru/r/</a>



Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
		rent/commercial/192969418/	ent/commercial/186397703/	ent/commercial/192816853/	ent/commercial/191782928/

Источник информации: анализ рынка Оценщиком.

## АНАЛИЗ РАЗЛИЧИЯ В УРОВНЯХ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ (ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

В последующие расчёты были введены следующие поправки (по всем остальным ценообразующим параметрам поправки не вводились в виду сопоставимости объектов-аналогов с объектом оценки):

### 1. Поправка на торг

Данный вид корректировки необходим, так как имеющаяся в распоряжении Оценщиков информация является не результатом фактически свершившихся сделок, а предложением арендовать за определенную цену. В ходе ведения переговоров, как правило, удается снизить стоимость предложения, в результате чего фактическая ставка аренды объекта обычно оказывается ниже.

Значение поправки на торг, при аренде офисной недвижимости, расположенной в Москве, принято в размере -8% (среднее значение). Использованы результаты исследований Научно-практического центра профессиональной оценки под руководством Е.Е. Яскевича, опубликованные в ежеквартальном «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРК-2018, стр. 103).

### 2. Поправка на площадь помещений

Корректировка на площадь не вводилась в связи с тем, аренда офисных помещений возможна как офисными блоками, так и помещений целиком что относится как к объекту оценки так и к объектам-аналогам.

### 3. Анализ характеристик местоположения объекта

- Корректировка на адрес расположения

Уровень арендной ставки помещений административного назначения во многом определяется интенсивностью транспортного и пешеходного потока. Наиболее востребованными являются помещения вдоль крупных улиц. Менее востребованные помещения находятся в глубине городской застройки или имеют вход со двора. Места расположения Объекта оценки и объектов аналогов сопоставимы, все располагаются на юго-восточном направлении, между Садовым кольцом и ТТК. Корректировку по данному параметру не проводилась.

- Корректировка на удаленность от ближайшей станции метрополитена

Согласно Табл. 21 для объекта аналога №3 вводим корректировку в размере -5%

### 4. Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Табл. 25 Расчёт рыночной стоимости ставки арендной платы

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Величина арендной платы за 1 м <sup>2</sup> /год без НДС	[Р/м <sup>2</sup> /год.]	-	31 765	30 508	30 508	29 237
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-8.0%	-8.0%	-8.0%	-8.0%
Скорректированная ставка аренды	[Р/м <sup>2</sup> /год.]	-	29 224	28 067	28 067	26 898
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Способ платежа	Предоплата	Предоплата	Предоплата	Предоплата	Предоплата
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[Р/м <sup>2</sup> /год.]	-	29 224	28 067	28 067	26 898
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Условия совершения сделки	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[Р/м <sup>2</sup> /год.]	-	29 224	28 067	28 067	26 898
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.	сентябрь 2018 г.
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[Р/м <sup>2</sup> /год.]	-	29 224	28 067	28 067	26 898
Характеристики месторасположения объекта	Ближайшая станция метро	Спортивная	Краснопресненская	Тульская	Шаболовская	Маяковская
	Корректировка	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	Адрес	ул. Усачева, д. 29 с1	пер. Капранова, 6	Мытная ул., 27	Ленинский просп., 16	Васильевская ул., 4
	Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
	Удаленность от метрополитена	3	5	10	11	10
	Корректировка	-	5%	5%	5%	5%
Корректировка	Линия домов	Вторая	вторая	вторая	вторая	
	Корректировка	-	0.0%	0.0%	0.0%	
	[%]	-	5.0%	5.0%	5.0%	
	Скорректированная ставка аренды	[Р/м <sup>2</sup> /год.]	30 685	29 470	29 470	28 243
Физические характеристики	Этаж расположения	1	-1	-1	-1	
	Корректировка	-	0.0%	0.0%	0.0%	
	Общая площадь, кв.м.	151.6	176.0	104.3	100.0	
Корректировка	-	0.00%	0.00%	0.00%		
Корректировка	[%]	-	0.00%	0.00%	0.00%	
Скорректированная ставка аренды	[Р/м <sup>2</sup> /год.]	-	0.00%	0.00%	0.00%	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
	Состояние	требуется косметический ремонт	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<b>Корректировка</b>			-15%	-15%	-15%	-15%
<b>Скорректированная ставка аренды</b>	[Р/м²/год.]	-	-15.0%	-15.0%	-15.0%	-15.0%
	Назначение (фактическое использование)	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
<b>Корректировка</b>			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды</b>	[Р/м²/год.]	-	26 082	25 050	25 050	24 007
Суммарная величина корректировок, руб.			1 080	1 038	5 683	5 458
Относительная величина корректировок, %			0.0340	0.0340	0.1789	0.1789
<b>Приоритет критерия</b>			3	1	3	1
<b>Удельный вес приоритета (1/Пк)</b>			0.33	1.00	0.33	1.00
<b>Удельный вес критерия (Ув<sub>п</sub>/ΣУв)</b>			0.16	0.48	0.16	0.48
Стоимость объекта оценки с учетом веса, руб.			4909.60	14145.60	4173.12	12024.00
<b>Средневзвешенная стоимость</b>	[рублей/кв.м/год.]	-	<b>25 090</b>			

Источник информации: Расчеты оценщика.

**Таким образом, величина среднерыночной ставки аренды для оцениваемых помещений составит (без НДС) за 1 кв. м. в год: 25 090 (Двадцать пять тысяч девятьсот рублей).**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ**

Общая арендопригодная площадь состоит из общей площади помещений, которые возможно сдать в аренду. Оцениваемое помещение имеет единственный вход и в основном планировку – “open space” обычно помещения данного типа сдаются единым лотом, и оплата происходит за общую площадь, с учетом скидки. Данная скидка была учтена при расчете среднерыночной ставки аренды оцениваемого помещения. Таким образом, в качестве арендопригодной площади Оценщик использовал общую площадь оцениваемого здания.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И ПОТЕРЬ ОТ НЕДОСБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Коэффициент недозагрузки помещения определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов. По мнению представителей, риелторских компаний арендодатель в среднем тратит от месяца до двух на поиск новых арендаторов, используем среднее значение 2 месяца, при этом типичный срок заключения договора аренды помещений такого типа составляет примерно 1 год. Таким образом, для оцениваемых административных помещений коэффициент недоиспользования составит  $12,2\% = 2/(2+12) \times (12/(12+2)) \times 100\%$ .

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами. Таким образом, коэффициент сбора платежей (КС) = 1 - коэффициент недосбора платежей = 1,0.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ**

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из постоянных и переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Переменные операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей.

В цену всех объектов аналогов не включены данные расходы. При звонках по указанным телефонам агенты поясняли, что в указанную стоимость входит только арендная плата, расходы на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы. Поэтому при расчете решено учитывать данные расходы.

Оценщик не располагает информацией о среднегодовых операционных расходах на содержание объекта оценки (расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление, уплату налогов и прочее), приходящихся на объект оценки. Согласно данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» № 275 (февраль 2018 г., диапазон операционных расходов для помещений офисного назначения, в зависимости от класса здания составляет 2700-7000 руб. за кв. м./год без учета НДС. Учитывая класс, к которому принадлежат оцениваемые здания, Оценщиком принято решение использовать максимальное значение данного диапазона - 7000

**7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА**

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

### 7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ (R)

При известных ценах продажи и арендных ставках можно вычислить коэффициенты капитализации для каждого из объектов:

$$R = NOI / V = A \times K_{нд} \times (1 - K_{ор}) / V, \text{ где}$$

- R – коэффициент капитализации;
- NOI – чистый операционный доход, руб., без НДС;
- A – арендная ставка, руб./кв. м/год, без НДС;
- $K_{нд}$  – коэффициент недозагрузки, %;
- $K_{ор}$  – величина операционных расходов, % от арендной ставки;
- V – цена продажи, руб./кв. м без НДС.

В настоящем расчете коэффициент капитализации определялся по данным Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY». По данным этого издания коэффициенты капитализации для офисных помещений класса «B» варьируются в диапазоне от 10,5% до 12%, в зависимости от ликвидности каждого конкретного объекта<sup>10</sup>.

Таким образом, учитывая состояние объекта оценки, коэффициент капитализации принят в размере 11%

### 7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод (делением на ставку капитализации R) годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчёта имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

Определение рыночной стоимости объекта оценки при использовании доходного подхода приведено ниже в таблице:

Табл. 26 Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№	Наименование	Ед. изм.	О.О.
1	Общая площадь помещений	м <sup>2</sup> .	151,60
3	Среднерыночная величина ставки арендной платы для помещений офисного назначения	Р/м <sup>2</sup>	25 047
5	<b>Потенциальный валовый доход от сдачи помещений в аренду (Гр.1*Гр.2)</b>	Р	<b>3 797 125</b>
6	Коэффициент экономического недоиспользования	%	12.20%
7	Потери от недоиспользования помещений, (Гр3*Гр4)	Р	463 249
8	<b>Действительный валовый доход(Гр.3-Гр.5)</b>	Р	<b>3 333 876</b>
9	Операционные расходы	Р	1 061 200
10	<b>Чистый операционный доход от сдачи помещений Объекта оценки в аренду, до уплаты налога на прибыль(Гр.6-Гр.7)</b>	Р	<b>2 272 676</b>
11	Ставка капитализации	%	11.00%
12	<b>Стоимость помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода (Гр9/Гр9), округл. без НДС</b>	Р	<b>20 661 000</b>

Источник информации: Расчеты оценщика.

Таким образом, стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет (без НДС):

**20 661 000 (Двадцать миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча) рублей**

<sup>10</sup> Источник: RWAY №275, стр. 69

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег во времени.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

При определении величины рыночной стоимости здания, были использованы три подхода – затратный, сравнительный и доходный.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Поскольку в рамках двух подходов получены сопоставимые результаты, отличающиеся друг от друга менее чем на 1%, Оценщик принял решение присвоить обоим подходам равный вес.

### 8.1. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В таблице ниже представлен расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Табл. 27 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Значение стоимости, руб.	Уд. Вес	Удельное значение, руб.
Затратный подход	Не применялся	-	-
Доходный подход	20 661 000	0,50	10 330 500.00
Сравнительный подход	21 030 000	0,50	10 515 000.00
<b>Рыночная стоимость объекта, Р</b>		<b>1,0</b>	<b>20 845 500</b>
<b>Рыночная стоимость объекта, с учетом округления Р</b>			<b>20 846 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, примененных в настоящем отчете методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на "06" сентября 2018 г. составила:

**20 846 000 (Двадцать миллионов восьмьсот сорок шесть тысяч) рублей.<sup>11</sup>**

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п. 30) не производится в соответствии с заданием на оценку.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3), Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению Отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции на дату оценки).

Отчет подготовил:

Оценщик  
Генеральный директор  
ООО «ПроФФинанс»

Р.Р. Мустафин

Е.В. Цой

<sup>11</sup> Согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ, сделки с имуществом и (или) имущественными правами, входящими в состав Объекта оценки, не признаются объектом налогообложения по НДС.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			(вид объекта недвижимости)						
Лист №	Раздела	1	Всего листов раздела	1:	4	Всего разделов:	2	Всего листов выписки:	2
03.08.2017									
Кадастровый номер:			77:01:0005008:5312						
Номер кадастрового квартала:			77:01:0005009						
Дата присвоения кадастрового номера:			17.02.2014						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			Условный номер: 77-77-11/255/2005-336, Инвентарный номер: 479/1						
Адрес:			г.Москва, ул. Усачёва, д.29, корп.2						
Площадь, м²:			151.6						
Наименование:			Нежилое помещение						
Назначение:			Нежилое помещение						
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:			Подвал № 0						
Вид жилого помещения:			данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость (руб.):			4035302.44						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			77:01:0005009:1039						
Виды разрешенного использования:			данные отсутствуют						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			данные отсутствуют						
Статус записи об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"						
Особые отметки:			В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0005008:5312 отдан приоритет. Объекту недвижимости с кадастровым номером 77:01:0005009:2413 присвоен статус «Архивный».						
Получатель выписки:			Общество с ограниченной ответственностью "КОПИЛЮКС"						
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ			Рязанцева Е. Н.						





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

**Сведения о зарегистрированных правах**

Раздел 2

(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>4</u>	Всего разделов: <u>5</u>
03.08.2017		Всего листов выписки: <u>2</u>	
Кадастровый номер:		77:01:0005008:5312	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "КОПИЛЮКС", ИНН: 7743542119, ОГРН: 1047796821610
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0005008:5312-77/01/2017-3 от 03.08.2017
3. Документы-основания:	3.1.1. Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 15.05.2017 №59-4539
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Усачёва, д.29, корп.2, кад.№ 77:01:0005008:5312, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 151, 6 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2017
номер государственной регистрации:	77:01:0005008:5312-77/01/2017-4
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	город Москва
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) от 15.05.2017 №59-4539
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

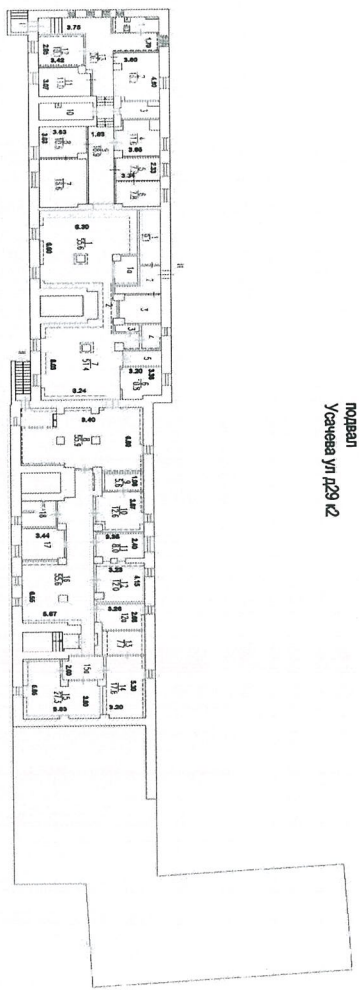
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Рязанцева Е. Н.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u>4</u>	Всего разделов: <u>2</u>
03.08.2017		Всего листов выписки: <u>2</u>	
Кадастровый номер:		77:01:0005008:5312	

Номер этажа (этажей): Подвал № 0



подвал  
Усачева ул. д29 к2

Масштаб 1: Данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ		Рязанцева Е. Н.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	
(подпись)			



СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

Дата заполнения	10.01.07	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		479/1			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 479		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Усачёва ул.			
Дом	29	Корпус	2	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	45	на	2000	Год постройки	1928
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	hп=2,40 hп=2,60 hл-5эт=3,00				

Бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ  
 Курочкина  
 Наталия Игоревна  
 Заместитель начальника  
 ТБТИ Центральное

*Handwritten signature*

"10" января 2007 г.

Исполнитель Пряникова В.Н. *Handwritten signature*



2007.6.005407

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы по инвентаризации  
 строений и сооружений  
 Кузнецова Т.Р. *Handwritten signature*

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ДЕЗ ТУ "Хамовники"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	151,6	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	151,6
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	151,6

ОН  
ДС

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Переоборудовано без разрешения.

Начальник ТБТИ Курочкина  
Наталья Игоревна  
Заместитель начальника  
ТБТИ Центрального  
Владимирова Г.И. 10.01.2007 Подпись

Исполнитель Пряникова В.Н. 10.01.2007 Подпись



Руководитель группы по инвентаризации  
строений и сооружений  
Кузнецова Т.Ф.

ОИИНОТ  
005  
14  
005

Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 479/1 Литер -  
по состоянию на 31.05.2006 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

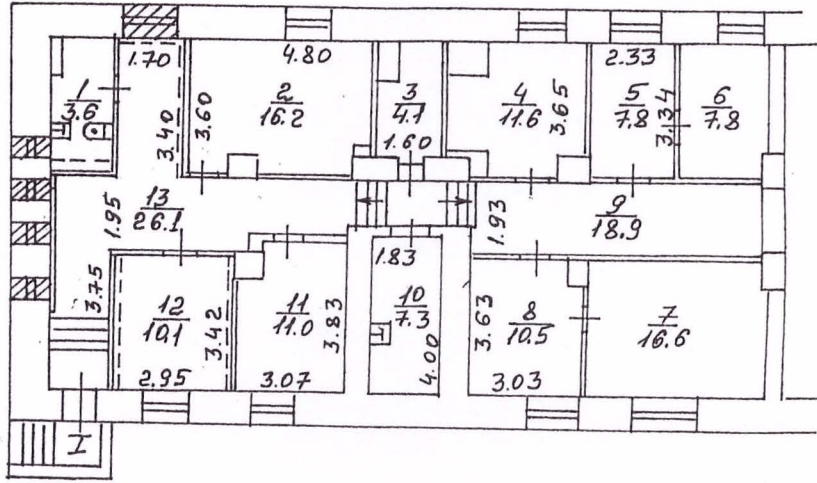
Кадастровый номер	-				
Предыдущий кадастровый номер	-				
Учетный номер объекта	00026845				
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Усачёва ул.			
Дом	29	Корп.	2	Строение	-
Функциональное назначение		жилое			
Площадь с летними, всего (кв.м.)		4872,5	Количество квартир	59	
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		428,8	Материал стен	кирпичный	
лестничных клеток		428,8	Год постройки	1928	
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)	5	
вент. камер		-	Подземных этажей	1	
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	853,8	
Площадь застройки (кв.м.)		1228	Памятник архитектуры	нет	
Жилая площадь (кв.м.)		2994,2	Нежилая площадь (кв.м.)	619,9	

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА ЧАСТЬ каждой ЭТАЖА КВ. № I  
помещ.  
 КОР. № 2 Д. № 29  
 УЛ./ПЕР. Усачёва  
 КВАРТ. № 479/1  
 4 АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

И ЭТАЖ

**ПОДВАЛ**



**2) Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы**

Разрешение на произведенное пересоборудование  
 в КВАРТ. № I  
пом.  
 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено  
 « 26 » 08 2001/1998г.  
 Исполнитель Подпись  
 Проверил -1-

Руководитель группы по инвентаризации  
 строений и сооружений  
**Кузнецова Т. В.**

2. N 5407  
 поэтажный план составлен по состоянию  
 « 26 » 08 1998-2000  
 Исполнитель Вослова Б.  
 Проверил Кур  
 « 10 » 01 2001

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: Усачёва ул., 29, кор.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 26.08.1998

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
		основ.		вспом.					
п	1	уборная	3,6			3,6			240
	2	кабинет	16,2	16,2				учрежд.	
	3	пом.подсобное	4,1			4,1		учрежд.	
	4	кабинет	11,6	11,6				учрежд.	
	5	кабинет	7,8	7,8				учрежд.	
	6	кабинет	7,8	7,8				учрежд.	
	7	кабинет	16,6	16,6				учрежд.	
	8	кабинет	10,5	10,5				учрежд.	
	9	коридор	18,9			18,9		учрежд.	
	10	кухня	7,3			7,3		учрежд.	
	11	кабинет	11,0	11,0				учрежд.	
	12	кабинет	10,1	10,1				учрежд.	
	13	коридор	26,1			26,1		учрежд.	
Итого по помещению			151,6	91,6	60,0				
----- Нежилые всего			151,6	91,6	60,0				
в т.ч. Учрежденные			151,6	91,6	60,0				
Площадь с летними			151,6						

Экспликация на 1 странице

9.01.2007 г.

Исполнитель

*В.В. Хохлова*

Хохлова В.В.

2007.6.005407

2) Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Руководитель группы по инвентаризации  
строений и сооружений  
Кузнецова Т.В.

тоянию на  
200 г.  
3  
2007 г.

Объекты-аналоги, предлагаемые к продаже

[Выход](#)
[Профиль](#)
[Настройки](#)
[Помощь](#)
[Политика конфиденциальности](#)

[ЦИАН](#)
[Аренда](#)
[Продажа](#)
[Новостройки](#)
[Коммерческая](#)
[Ипотека](#)
[БИК](#)

[Свои объекты](#)
[Популярные объекты](#)
[Создать объявление](#)

Москва, ЦАО, 1-й Хвостовский пер., 9/15  
 1-й Хвостовский пер., 9/15  
 ЦАО, 1-й Хвостовский пер., 9/15  
 1-й Хвостовский пер., 9/15

**Офис, 50.6 м²**  
 1 этаж  
 1 из 6 этажей  
 Свободно

Офис находится в центре от Саввадской в 15 мин. пешком от станций метро Парк культуры, Свиблово или Калужский.  
 Отделочный класс по дизайну, паркетная доска, офис под шпатель, натяжной потолок, двери. Светлый офис, высокие потолки 3м. Свободно! Под частоту отдачу полностью автономная система водоснабжения и отопления. Установлены новые стеклопакеты, межкомнатные перегородки. Заемные деньги не требуются.  
 Планирование находится в собственности более 3х лет.

**Узнайте больше**  
 Задайте дополнительные вопросы владельцу объявления.

**Условия сделки**

Цена	10 900 000 Р
Срок	225 453 Р за м²
Наличие	ИД: не имеет
Тип сделки	Свободная продажа

**Описание объекта**

Материал стен	4
Высота потолков	3 м
Планировка	Кубическая
Состояние	Под частоту отдачу
Мебель	Нет
Количество парковочных мест	2
Мощность кВт	15
Доступ	Свободный
Парковка	Наземная
Количество мест	5

Москва (ЦАО), 1-й Хвостовский пер., 9/15  
 1-й Хвостовский пер., 9/15  
 ЦАО, 1-й Хвостовский пер., 9/15

Под застройку: 1948  
 Тип здания: Жилой дом  
 Общая площадь: 30.6 м²  
 Статус участка: В собственности

**О доме**

Под застройку	1948	Длина этажа в м² на год	+41%
Материал стен	Кирпичный	Длина этажа в год	+58%
Этажность	6	Материал	Нет
Планировка	1	Материал	12
Материал	12	Качество строительства	★★★★☆
Средняя цена за м²	354 415 Р	Квартиры в комплексе	★★★★☆

**О районе**

Название	Хвостовский	Длина этажа в м² на год	+12%
Район	Москва	Средняя цена в районе	18 526 682 Р
Площадь	320 200 кв.м	Длина этажа в год	+13%
Средняя площадь дома	69 кв.м	Средняя цена за м²	97 832 Р/кв.м
Средняя цена за м²	458 174 Р	Длина этажа в год	+41%

**Рейтинг района**

Транспорт	★★★★☆	Компьютеризация	★★★★☆
Инфраструктура	★★★★☆	Политическая ситуация	★★★★☆
Экология	★★★★☆	Общественная ситуация	★★★★☆

Где дешевле всего купить квартиру?

ID 1115517 1990  
 2 года 7 месяцев на ЦИАН

**Похожие предложения**

1 этаж 20 м², этаж 1/5 Москва, ЦАО, 1-й Хвостовский пер., 9/15 4 000 000 Р	1 этаж 20 м², этаж 1/5 Москва, ЦАО, 1-й Хвостовский пер., 9/15 14 900 000 Р	1 этаж 40 м², этаж 1/5 Москва, ЦАО, 1-й Хвостовский пер., 9/15 15 200 000 Р	1 этаж 40 м², этаж 1/5 Москва, ЦАО, 1-й Хвостовский пер., 9/15 8 700 000 Р	1 этаж 120 м², этаж 1/5 Москва, ЦАО, 1-й Хвостовский пер., 9/15 16 000 000 Р
---	--	--	---	---

**Планировка помещений**  
 Оставить заявку и менеджер свяжется с вами

© 2017 ООО «ПроФинанс». Все права защищены.

Справочный центр | Помощь и советы | Контакты | Реклама на сайте | Продвижение объявлений | Поддержка | Промокоды | Статус объявления | Правила работы | Отзывы ЦИАН на ТБ | Вопросы-ответы

ЦИАН ПРИБИТ | Помоги продать недвижимость в России! | Помоги купить недвижимость в России!

Статус: активное объявление. Все данные о состоянии и фактах сделки, изложенные в описании объявления.

© 2017 ООО «ПроФинанс». Все права защищены.



Риэлти-агентство
Помощь
Мои объявления
Выход

ЦИАН
Аренда
Продажа
Новостройки
Коммерческая
Ипотека
Экстренно

Бизнес-центры
Торговые центры
Склады/офисы

Недвижимость в Москве

Москва ЦАО в м. Хованская, Фурштетская наб., 14

Площадь: 238 м<sup>2</sup> | Этаж: -1 из 8 | Тип: Свободно

**Свободное назначение, 238 м<sup>2</sup>**

Москва ЦАО в м. Хованская, Фурштетская наб., 14

Площадь: 238 м<sup>2</sup> | Этаж: -1 из 8 | Тип: Свободно

Назначение: Бар, Басс, кафе/ресторан, салон красоты, магазин, магазинный центр, фитнес, детский клуб, детский сад, детский клуб

Продается помещение. Большой кареус бар. Первый этаж 49 кв.м. Высота потолка 3.5 м. Паркинг 100 кв. м. Высота потолка 2.7 м. Две выходы в собственности юр. лица.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвоните продавцу](#)

**Условия сделки**

Цена	30 000 000 ₽
Стекло	230 000 ₽ за м <sup>2</sup>
Матр.	подсчитывается
Тип сделки	Свободная продажа

[Попытка звонка](#) | [Позвоните продавцу](#)

Юридический адрес: Подсчитывается

Высота потолка: 2.7 м

Внутреннее отопление: Есть

Вход: Сидальный со двора

Состояние: Только ремонт

Количество выходов: 4

Мощность кВт: 15

Москва ЦАО, м. Хованская, Фурштетская наб., 14

Площадь: 238 м<sup>2</sup> | Этаж: -1 из 8 | Тип: Свободно

Подготовка: 3959 | Тип сделки: Жилый дом

Категория сделки: Деловые сделки

Степень зрелости: В собственности

**Естественная вентиляция**

**Местное кондиционирование**

**Центральное отопление**

**Порошковая система пожаротушения**

**О доме**

Подготовка	3959	Деловые сделки за м <sup>2</sup> по Москве	-0.6%
Материальность	Каркасный	Деловые сделки за м <sup>2</sup> по Москве	+2.9%
Этажность	8	Каркасный	1м <sup>2</sup>
Планировка	8	Каркасный	8
Класс	15	Каркасный	8
Средняя цена за м <sup>2</sup>	353 294.9	Каркасный	8

**О районе**

Название	Хованская	Деловые сделки за м <sup>2</sup> по Москве	+1.3%
Район	Москва	Средняя цена 1 кв.м.	38 524 440.9
Название	100 280 человек	Деловые сделки за м <sup>2</sup> по Москве	+3.3%
Средняя стоимость дома	89 м <sup>2</sup>	Средняя цена 1 кв.м.	57 302.9
Средняя цена за м <sup>2</sup>	458 374.9	Деловые сделки за м <sup>2</sup> по Москве	+8.5%

**Рейтинг района**

Транспорт: 5/5

Инфраструктура: 5/5

Экология: 5/5

По данным рейтингового центра ЦИАН

**ID 3083**

12 лет 11 месяцев на ЦИАН

[Позвоните продавцу](#) | [Написать сообщение](#)

**Похожие предложения**

Площадь: 247 м <sup>2</sup> Москва, Кутузовский проспект, 220 140 974 900 Р	Площадь: 94 м <sup>2</sup> Москва, Большая Пятницкая улица, 30/3А 31 342 600 Р	Площадь: 233 м <sup>2</sup> Москва, Ступинская улица, 10/3С 29 800 000 Р	Площадь: 2 313 м <sup>2</sup> Москва, 2-я Пашковская улица, 6/2 293 820 000 Р	Площадь: 71 м <sup>2</sup> Москва, Дробышевская улица, 14/2 17 000 000 Р

**Дополнительные предложения по запросу**

Помещение в центре Москвы, недалеко от метро Саволово

Помещение в центре Москвы, недалеко от метро Саволово

**Помощь надежных риэлторов**

Оставьте заявку, и специалист подберет подходящее помещение.

[Оставить заявку](#)

ЦИАН — Best Deal и надежность. Мы используем сайт-агентство с Платформенным обслуживанием и Платформенной инфраструктурой ЦИАН. Основные преимущества: прозрачные условия, круглосуточная поддержка клиентов.

Специализация: Торговля недвижимостью | Работает на сайте: Программы и услуги | Поддержка клиентов: Помощь в оформлении ипотеки

Специализация: Торговля недвижимостью | Работает на сайте: Программы и услуги | Поддержка клиентов: Помощь в оформлении ипотеки

ЦИАН (PVT) | Работает на сайте: Программы и услуги | Поддержка клиентов: Помощь в оформлении ипотеки

Скачайте приложение ЦИАН | [App Store](#) | [Google Play](#)

СМС-оповещения | [Скачать приложение](#)

© 2023 ЦИАН (PVT) | [Написать сообщение](#)

[Поиск недвижимости](#) [Помощь на сайте](#) [О нас](#) [Мирная](#) [Вернуться к документам](#) [Вход и регистрация](#)

[ЦИАН](#) [Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [ПММ](#)

[Бизнес центры](#) [Торговые центры](#) [Склады недвижимости](#)

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Продажа свободной собственности в Москве · ЦАО · Квартиры · метро Саввинская · улица Пятницкая

квартира, 50 кв.м. · 2/5 этаж, 9 кв.секция

### Свободное назначение, 75,7 м²

Москва, ЦАО р-н Хамовки ул. Пятницкая, 26/2

● Саввинская, 10 мин. пешком ● Косыгина, 10 мин. пешком  
 ● Киевская, 10 мин. пешком

Площадь: 75,7 м²    Этаж: -1 из 5    Планировка: Занято до авг 2018

**Назначение:** кальянная, салон красоты, фотостудия, буфетная услуга, парикмахерская, визажист, маникюр, маникюрный кабинет, ногачан, атлетический зал, фитнес, настольный теннис, тату салон

Рассрочка! Предлагается помещение в историческом центре Москвы на выгодных условиях с расширенной гарантией на часть суммы и платежом 5 лет от ДДУ в Московском районе (по телефону). Большой жилой массив. Помещение отлично подойдет для любого бизнеса. До метро Саввинская 10 мин. до центра в авто. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Возможность установки рекламной конструкции. Отличный вид со двора дома. Высота потолка: 3,2 м. в помещении выполнен двойной ремонт. Залог: собственная планировка. Планируемые платежи: 5000-10000 (включая НДС). Оперативный поиск и быстрый выход на сделку!

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

[Позвонить телефону](#)

**Условия сделки**

Цена	13 500 000 ₽
Ставка	179 335 ₽ за кв.м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Позвонить продавцу](#) [Позвонить агенту](#)

Состояние: Дилерский ремонт

Москва, ЦАО р-н Хамовки, ул. Пятницкая, 26/2

● Саввинская, 10 мин. пешком ● Косыгина, 10 мин. пешком  
 ● Киевская, 10 мин. пешком

Под застройку	1917	Тип здания	Жилой дом
Общая площадь	75,7 м²	Статус участка	В собственности

**О доме**

Под застройку	1917	Доля от общей площади	- 5,3 %
Материалы стен	Кирпичный	Доля от общей площади	- 5,3 %
Этажность	5	Наличие лифта	Нет
Политкан	3	Наличие парковки	Нет
Материал	34	Наличие кондиционера	★★★★
Средняя цена за кв.м²	319 941 ₽	Наличие охранной системы	★★★★

**О районе**

Район	Хамовки	Доля от общей площади	- 5,3 %
Район	Москва	Средняя цена 1 кв.м. за кв.м.	15 524 448 ₽
Население	116 260 человек	Доля от общей площади	- 5,3 %
Средний возраст дома	49 лет	Средняя цена за кв.м.	17 522 918 ₽
Средняя цена за кв.м²	458 174 ₽	Доля от общей площади	- 6,5 %

**Рейтинг района**

Транспорт	★★★★★	Безопасность	★★★★★
Инфраструктура	★★★★★	Полноценные объекты	★★★★
Экология	★★★★	Отдельные объекты	★★★★

По данным аналитического центра ЦИАН. [Пойти к данным о доме и районе?](#)

[Экспорт](#) [Печать](#) [Позвонить агенту](#)

Ключевые характеристики:

**Куртаж** ● 1980

10 лет 3 месяца на ЦИАН | 24 объявления

Продажа недвижимости: жилье, загородная, коммерческая, аренда недвижимости: жилье, загородная, коммерческая. Другое: услуги: управление объектами, проч...

[Позвонить телефону](#) [Написать сообщение](#)

**Похожие предложения**

<p>                 квартира, свободная 126 м², этаж: 2/5                  Москва, 3-й Французская ул.                  ● Киевская, 11 мин. п...                  41 580 000 ₽             </p>	<p>                 квартира, свободная 101 м², этаж: 2/5                  Москва, Бородинская ул.                  ● Киевская, 12 мин. п...                  12 099 000 ₽             </p>	<p>                 квартира, свободная 103 м², этаж: 4/5                  Москва, Косыгинский переулок, 41                  ● Косыгинская, 10 мин. п...                  61 000 000 ₽             </p>	<p>                 квартира, свободная 55 м², этаж: 2/12                  Москва, улица Саввинская 2                  ● Косыгинская, 10 мин. п...                  17 900 000 ₽             </p>
---	---	---	---

**Дополнительные предложения по продаже**

Помещение свободной собственности под залог ЗАО · Помещение свободной собственности под постельный ремонт с метро Боровни, Революция · Помещение свободной собственности под салон красоты рядом с метро Царицыно

**Помощь надежным риэлторам**

Оставьте заявку, и специалисты подберут подходящее помещение

[Позвонить агенту](#)

ЦИАН – это самая большая база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости.

Специализированный поиск на карте: [Квартиры](#) [Решение на сайте](#) [Продажа](#) [Работа с недвижимостью](#) [Продажа](#) [Продажа недвижимости](#)

А ЦИАН (RUF) – лидер онлайн-недвижимости России!

на крупнейшем мобильном сайте онлайн-недвижимости от Яндекса

на крупнейшем сайте онлайн-недвижимости от Сбербанка

Мобильные приложения ЦИАН:

Сайт – это огромная база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости.

SMS-ки – сайт недвижимости Санкт-Петербурга

© 2018 ЦИАН (RUF) · Мобильные версии сайта





Поиск недвижимости Поиск на карте Статус Матрица Вопросы риэлтору

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Недвижимость ЦИАН

Бизнес-центры Торговые центры Склады недвижимости



Недвижимость в Москве Коммерческая Аренда помещений свободное назначение в Москве ЮАО Даниловский метро Третьяков Митинский район

9 лет, 1706 35 просмотров 0 в избранном

### Свободное назначение, 104,3 м²

Москва ЮАО р-н Даниловский Митин ул., 27 14 карты

20 мес. назад

Площадь: 104,3 м² Этаж: -1 из 8 Помещение: Свободно

Сдается помещение свободного назначения, с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Напротив помещения остановка общественного транспорта "Даниловская площадь". Помещение с хорошей и качественной отделкой, с панорамными окнами, помещению готово к выводу. Созданый яхоты цветы. Площади можно снять частями. Подходящее для кафе, обмен валюты, магазинная торговля, кафе, ресторан. Бильярдная, магазин продуктов, магазин одежды, аптека, магазин техники, магазин бытовой техники. ЛОГ 40277

**Узнайте больше**  
Забудьте беспокоящие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить менеджеру](#)

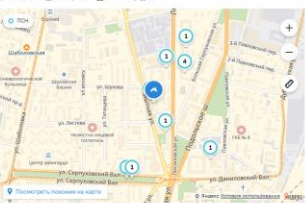
**Условия сделки**

Цена	312 900 руб/мес.
Ставка	36 000 руб за м²/год
Налог	НДС включен: 47 200 руб
Общественный порядок	...
Коммунальные платежи	...
Эксплуатационные расходы	...
Предоплата	...
Тип аренды	...
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	...
Арендная календарь	...
Стоимость наливных	...
Комиссия от клиента	...

[Узнать больше](#) [Позвонить](#)

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Митин ул., 27  
Ж. Тургенев, 30 мин. поездки

14 карты Плановые режимы



**Жилые дома**

Общая площадь	104,3 м²
---------------	----------

**О доме**

Год постройки	1925	Динамика цены за м² за год	-4,6%
Материал стен	Кирпичный	Динамика ставки за год	-5,8%
Этажность	4	Адаптирован	НЕТ
Подъездов	4	Качество	88
Качество	88	Средняя цена за м²	205 271 руб
Средняя цена за м²	205 271 руб	Капитальное и планировка	★★★★

**О районе**

Район	Даниловский	Динамика цены за м² за год	-4,5%
Район	Москва	Средняя цена 1 комнаты	7 752 104,8 руб
Население	92 897 человек	Динамика ставки за год	-4,5%
Средний возраст домов	43 года	Средняя аренда 1 комнаты	35 444,8 руб/мес
Средняя цена за м²	200 041,9 руб	Динамика ставки за год	-5,9%

**Рейтинг района**

Транспорт	★★★★	Безопасность	★★★★
Инфраструктура	★★★★	Полноценные удобства	★★★★
Экология	★★★★	Стратегическое соседство	★★★★

По данным аналитического центра ЦИАН Ошибка в данных о доме или районе?

[Изменить](#) [Поправить](#) [Позвонить](#)

Агентство недвижимости **НДВ - СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ** ИЖИ  
6 лет 7 месяцев на ЦИАН 229 объявлений  
Продажа недвижимости коммерческая, Аренда недвижимости коммерческая.

[Позвонить менеджеру](#) [Написать сообщение](#)

**Дополнительные предложения по запросу**  
Помещение свободного назначения под размещение станции Копейки (МЦД) Помещение свободного назначения под банк в центре ВАО Помещение свободного назначения под бизнес-центр в метро Новокосино

**Помощь независимым риэлторам**  
Оставьте заявку и специалисты подберут подходящие помещения

[Оставить заявку](#)

ЦИАН - база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Основная лицензионная политика, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Средний доход Поиск на карте Контакты Реально на сайте Программа Работаю местном Продавцу Помогите домочадцу Спецпредложение Поиск на карте Реально ЦИАН на ТВ Бизнес-инвестиции

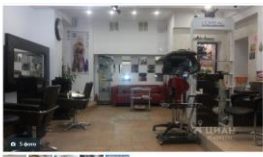
ЦИАН ГРУП | Лидер рынка недвижимости России  
\* по количеству посещений сайта и количеству сделок на сайте Интернет  
по данным Службы статистики и аналитики недвижимости

Мобильные приложения ЦИАН [App Store](#) [Google Play](#)

Свежо - достоверная база данных о продаже и аренде жилья, загородной и коммерческой недвижимости EML.ru - сайт недвижимости Санкт-Петербурга

© 2018 ЦИАН ГРУП | Мобильный сервис сайта

ЦИАН. Коммерческая недвижимость. Свободное назначение, 100 м². Москва, ЮЗАО, р-н Дзержинский, Лесной проезд, 3А. 100 м². -1 к/з 10. Свободно.



Место назначения: Бюро, магазин, банк, перепродажная, салон красоты, кафе/ресторан, отель, склад, производство, выставочный зал, аптека, автомойка, офис, другое, мебель, пункт приема, сауна, ванная, коммерция, автомобиль, фитнес, бассейн, интернет-магазин, консалтинг, складской, торговля.

Ваши вопросы продлятся по адресу: свободное назначение. Ранее располагался Бюро, в данный момент работает салон красоты. Возможна аренда со всеми оборудованием. Также можно рассмотреть различные варианты сотрудничества. Звоните все об этом.


**Условия сделки**

Цена	300 000 руб.
Ставка	30 000 руб/м²/год
Мин. срок	1 год
Обеспечительный взнос	250 000 руб.
Комиссия агентству	-
Зачисление на расчетный	-
Период	1 месяц
Тип аренды	Генеральная
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендная ставка	Д/г
Способ расчета	-
Каналы оплаты	-

**Характеристики**

Курортный адрес	Присутствует
Высота потолка	3 м
Вид	Отдельный участок
Состояние	Только ремонт
Количество этажей/подв.	2
Материал стен	50

Москва, ЮЗАО, р-н Дзержинский, Лесной проезд, 3А. 100 м². -1 к/з 10. Свободно.



**О доме**

Подъезд/коридор	1/40	Доля в доме от 100%	-3.3%
Материал стен	Капитальный	Доля в доме от 100%	-6.4%
Этаж/подвал	3/0	Доля в доме от 100%	-
Пол/паркет	8	Арендный	нет
Средняя цена за м²	322 361.4	Качество строительства	★★★★★

**О районе**

Название	Дзержинский	Доля в доме от 100%	-3%
Район	Москва	Средняя цена 1 кв.м.	8 049 021.8 руб.
Назначение	11 463 человек	Доля в доме от 100%	-4.5%
Средняя аренда за м²	18 руб.	Доля в доме от 100%	-4.2%
Средняя цена за м²	205 571.4	Средняя цена 1 кв.м.	34 762.8 руб.
		Доля в доме от 100%	-4.2%

**Рейтинг района**

Транспорт	★★★★★	Безопасность	★★★★★
Инфраструктура	★★★★★	Полноценность объектов	★★★★★
Экология	★★★★★	Стратегическое значение	★★★★★

**Сергей Новосильцев** - ИМЭ

Опыт работы с 2008 года. 3 года в компании ЦИАН. 8 объявлений.

Предлагает недвижимость: жилье, загородная, коммерческая, аренда недвижимости, жилье, загородная, коммерческая, ипотека, кредиты.

**Популярные предложения**

Москва, ЮЗАО, р-н Дзержинский, Лесной проезд, 3А. 100 м². -1 к/з 10. Свободно. 420 000 руб.	Москва, ЮЗАО, р-н Дзержинский, Лесной проезд, 3А. 100 м². -1 к/з 10. Свободно. 499 784 руб.	Москва, ЮЗАО, р-н Дзержинский, Лесной проезд, 3А. 100 м². -1 к/з 10. Свободно. 120 000 руб.	Москва, ЮЗАО, р-н Дзержинский, Лесной проезд, 3А. 100 м². -1 к/з 10. Свободно. 500 000 руб.	Москва, ЮЗАО, р-н Дзержинский, Лесной проезд, 3А. 100 м². -1 к/з 10. Свободно. 1 337 500 руб.
---	---	---	---	---

© 2023 ЦИАН.РУ. Все права защищены.

Поиск недвижимости | План на карте | Статус | Жилая | Недвижимость | ИИ

ЦИАН | Архив | Пресса | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | РИМ | [Добавить объявление](#)

Бизнес-центры | Торговые центры | Склады и комплексы

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Аренда помещений/свободное назначение в Москве | ЦДО | Промышленный | метро Мещеряков | Восточный район


свободно, 80 кв.м. | 29 просмотров, 1 за сутки

### Свободное назначение. 80 м²

Москва, ЦДО, м-м Пресненский, Васильевская ул., 4 - на карте

Мещеряков, 13 мин. пешком

[Посмотреть фото](#) | [Посмотреть видео](#)



Площадь: **80 м²** | Этаж: **-1 из 5** | Назначение: **Свободно**

Москва, Пресненский, Васильевская улица, 4 м. Мещеряков, сдается ПСЧ, общ. пл. 80 кв.м., состоит из 2-х этажей. Сдается по назначению свободного назначения на длительный срок! Идеально под интернет-магазин, салон красоты. Не предусмотрено ни одной вид деятельности. Помещение в центре делового района, в шаговой доступности, подземные парковки около в шаговой доступности. Так же в шаговой доступности метро. Собственный сан узел. Возможность размещения ресепшена под торговлю. Хорошие развитые инфраструктура. Отличный автомобильный и пешеходный трафик. Современная техническая инфраструктура: водопровод, канализация, отключение центрального, электроснабжение. Помещение в шаговой доступности от метро.

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

[Посмотреть объявление](#)


**Условия сделки**

Цена	230 000 ₽/кв.м.
Ставка	34 500 ₽ за м²/год
Ущерб	НДС включено 30 000 ₽
Общественный налог	230 000 ₽
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	-
Периоды	1 месяц
Тип сделки	Прямая аренда
Срок аренды	договорной
Месячный срок аренды	-
Арендная ставка	-
Степень износа	-
Наименов от компании	-

[Посмотреть объявление](#) | [Попросить звонок](#)

Москва, ЦДО, м-м Пресненский, Васильевская ул., 4  
Мещеряков, 13 мин. пешком

На карте | Планшета | Показать рядом



Общая площадь: **80 м²**

**О доме**

Год постройки	1999	Длина стены на м² за год, м/кв.м.	-2,7%
Материал стен	Кирпич/цемент	Длина стены на год, м/кв.м.	-6%
Этажность	9		
Габариты	7	Квадратный метр	Нет
Власти	249	Наличие в собственности	★★★★★
Средняя цена за м²	223 999 ₽	Надежность и прозрачность	★★★★★

**О районе**

Наименование	Пресненский	Длина стены на м² за год, м/кв.м.	+5%
Район	Москва		
Население	125 859 человек	Средняя цена 3 кв.м.	14 209 112 ₽
Средний возраст дома	72 года	Длина стены за год, м/кв.м.	+3%
Средняя цена за м²	363 520 ₽	Ставка аренды 3 кв.м.	15 642 914 руб.
		Длина стены за год, м/кв.м.	+7,2%


**Рейтинг района**

Безопасность	★★★★★	Благоустройство	★★★★★
Надежность	★★★★★	Помещенческие условия	★★★★★
Зеленость	★★★★★	Специальные условия	★★★★★

По данным аналитического центра ЦИАН | [Сравнить в другом объявлении!](#)

[Экспорт](#) | [Печать](#) | [Попросить звонок](#)

Агентство недвижимости






**ДомЭль Недвижимость** ИРР | 

4 года 11 месяцев на ЦИАН | 90 объявлений

Продажа недвижимости, жилье, загородная, коммерческая, аренда недвижимости, жилье, загородная, коммерческая.

[Посмотреть объявления](#) | [Попросить звонок](#)

**Поиск предложения**

				
Офис, аренда от 80 м², этаж 1/3 Москва, улица Серафим, 12/1 Минимум от 3 мес. аренды <b>192 000 Р</b>	Офис, аренда от 180 м², этаж 1/3 Москва, Ленинградская улица, 6 Минимум от 3 мес. аренды <b>320 000 Р</b>	Офис, аренда от 72 м², этаж 1/3 Москва, улица Мухоморова, 1 Минимум от 3 мес. аренды <b>199 998 Р</b>	Офис, аренда от 15 м², этаж 1/3 Москва, Мухоморова улица, 3 Минимум от 12 мес. аренды <b>30 050 Р</b>	Офис, аренда от 85 м², этаж 1/3 Москва, Большая Тульская улица, 50/51 Минимум от 1 мес. аренды <b>368 334 Р</b>

**Дополнительные предложения по запросу**  
Помещение свободного назначения под личный кабинет рядом с метро Бутырская | Помещение свободного назначения под статистику рядом с метро Бутырская  
Помещение свободного назначения под салон красоты и метро Давыдовское

**Помощь надежным риэлторам**  
Оставьте заявку, мы оперативно подберем подходящее предложение

[Оставить заявку](#)

ЦИАН - база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Основная информация о компании, ее продуктах, услугах и контактах.

Справочный центр | Тарифы на карты | Контакты | Ресурсы на сайте | Программы «Риэлтор.ру» | Поддержка | Прямая аренда | Спецпредложения  
План на карте | Реклама ЦИАН на ТВ | Бизнес-аналитика

ЦИАН (PVT) | Ресурсы риэлторов и недвижимости | Ресурсы | 7 кв. м. на продажу | Поддержка сайта | Контакты | Поддержка сайта | Обратная связь | Поддержка сайта | Обратная связь | Поддержка сайта | Обратная связь

Связь - доставка бесплатная в подарок в сервисе Яндекс.Такси и коммерческой недвижимости | EMS-сервис - сайт недвижимости Санкт-Петербурга

© 2018 ЦИАН (PVT) | [Настройка верстки сайта](#)

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 006372 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 006372 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мустафин Рафаэль Ришатович**  
Паспортные данные: Сер. 4513 №028959 выдан Отделение УФМС России по гор. Москве по району Нагорный (код подразделения - 770-038) 23.04.2013
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.  
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Мустафин Рафаэль Ришатович

**СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»**

От Состраховщика 1: \_\_\_\_\_  
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков  
Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 52/14/12-3/16 от 18.11.2016 г.  
и №3174/17 от 03.04.2017г. от СПАО «АльфаСтрахование»)



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-055662/17**

«31» августа 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Мустафин Рафаэль Ришатович**  
Паспортные данные: 45 13, 028959, выдан ОУФМС России по району Нагорный по гор. Москва, 23.04.2013.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «18» сентября 2017 года по «17» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3.000.000 (Три миллиона) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5.100 (Пять тысяч сто) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **25.09.2017г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Мустафин Рафаэль Ришатович

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мустафин Рафаэль Ришатович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4513 № 028959, выдан 23.04.2013г.

Отделение УФМС России по гор. Москве по району Нагорный

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«25» февраля 2010г., регистрационный № 006372

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «27» февраля 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0020819 \*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002056-1

« 16 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Мустафину Рафаэлю Ришатовичу

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

от « 16 » января 2018 г. № 40

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » января 2021 г.

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-055655/17**

**«31» августа 2017 года**

**г. Москва**

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «ПрофФинанс»**  
119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, ком. 1  
ИНН 7728611833
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«18» сентября 2017 года по «17» сентября 2018 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5.000.000 (Пять миллионов) рублей**.  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **14.000 (Четырнадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«25» сентября 2017 года**.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«18» сентября 2014 года**.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

#### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

#### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

#### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

#### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ  
Общество с ограниченной ответственностью «ПрофФинанс»

От Страхователя:  
(  
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(  
Начальник Отдела № 32 страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)

