



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел./факс: (495) 514-57-38, 510-89-20, 518-81-60
www.cgip.ru; E-mail: 9951785@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»

А. Н. Гурьев

5 октября 2016 г.



ОТЧЕТ № 2016-2483/36

об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества
принадлежащего ООО КБ «ЭРГОБАНК»

ТОМ I

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

- Нежилое здание, общая площадь 482,1 кв.м, расположенное по адресу:
г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1
- Нежилые помещения, общая площадь 109,1 кв.м, расположенные по адресу:
г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 2

Заказчик:

Коммерческий Банк «ЭРГОБАНК» (ООО) в лице конкурсного управляющего –
государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 31.08.2016

Дата составления отчета: 05.10.2016

Москва 2016

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
7.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки	15
7.2.1. <i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>15</i>
7.3. Фотографии объекта оценки.....	17
7.4. Анализ местоположения объекта оценки	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	29
8.1. Основные макроэкономические показатели экономики Российской Федерации	29
8.2. Анализ рынка недвижимости	30
8.2.1. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i>	<i>30</i>
8.2.2. <i>Участники рынка недвижимости.....</i>	<i>31</i>
8.2.3. <i>Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы</i>	<i>32</i>
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки.....	37
8.4. Оценка ликвидности	52
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	53
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости	53
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	55
9.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	55
9.2. Подходы к оценке	56
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	60
10.1.1. <i>Определение рыночной стоимости объекта недвижимости</i>	<i>60</i>
10.1.2. <i>Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....</i>	<i>72</i>
10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	73
10.2.1. <i>Методология доходного подхода</i>	<i>73</i>
10.2.2. <i>Определение чистого операционного дохода для объекта оценки</i>	<i>73</i>
10.2.3. <i>Расчет общего коэффициента капитализации</i>	<i>80</i>
10.2.4. <i>Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода</i>	<i>83</i>
11. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	87
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	88
13.1.1. <i>Нормативные документы</i>	<i>88</i>
13.1.2. <i>Справочная литература</i>	<i>88</i>
13.1.3. <i>Методическая литература</i>	<i>88</i>
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	96
15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.....	113

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Объект оценки	Объекты недвижимого и движимого имущества:		
	№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв. м
	1	Нежилое здание, г. Москва, Старопанский пер., д.4, стр.1.	482,1
	2	Нежилое помещение, г. Москва, Старопанский пер., д.4, стр.2.	109,1
	3	Производство по переработке зерна, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	5187,6
	4	Центральный сырьевой склад, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	4070,5
	5	Земельный участок для размещения склада, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	10535
	6	Железнодорожная ветка, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	706 м
	7	Проходная, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	237,7
	8	Помещение для ремонта автомобилей, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	103,5
	9	Мельница с комплексом оборудования, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	-
	10	Машинместо № XI-144, г. Москва, ул. Каштоянца, д. 6, корп. 1, подвал 1	19,6
	11	Машинместо № XI-136, г. Москва, ул. Каштоянца, д. 6, корп. 1, подвал 1	19,9
	12	Квартира, г. Москва, ул. Каштоянца, д. 6, корп. 1, кв 112	176,7
	13	Автомобиль Mercedes-Benz E350 4MATIC Черный	-
	14	Автомобиль RENAULT KANGOO КР СВЕТЛО-СИНИЙ	-
	15	Автомобиль специальный бронированный марки "Рыцарь" 294544-01	-
Заказчик оценки	Коммерческий Банк «ЭРГОБАНК» (ООО) в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» ИНН: 7704010544, КПП: 775001001		
Вид права на объект оценки	Право собственности		
Субъект права на объект оценки	Коммерческий Банк "ЭРГОБАНК" (ООО), ИНН: 7705004247, КПП: 775001001, ОГРН: 1027739371956		
Оцениваемые права	Право собственности		
Место нахождения объекта оценки	г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1; г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 2		
Дата оценки	31 августа 2016 г.		
Дата составления Отчета	05 октября 2016 г.		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Пределы применения - для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров. Ограничения – отчет не может быть использован для иных целей		
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор № 2016-2483/36 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 31 августа 2016 г.		
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№ 2016-2483/36		
Курс долл. США на дату оценки	64,9072		
Курс Евро на дату оценки	72,5013		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	343 022 240 (Триста сорок три миллиона двадцать две тысячи двести сорок)		

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Табл. 1.2

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
1	Нежилое здание, г. Москва, Старопанский пер., д.4, стр.1.	482,1	229 952 540	194 875 034
2	Нежилое помещение, г. Москва, Старопанский пер., д.4, стр.2.	109,1	52 038 627	44 100 531
3	Производство по переработке зерна, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	5187,6	7 386 022	6 259 341
4	Центральный сырьевой склад, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	4070,5	5 795 005	4 911 021
5	Земельный участок для размещения склада, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	10535	19 753 409	19 753 409
6	Железнодорожная ветка, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	706 м	1 209 016	1 024 590
7	Проходная, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	237,7	435 167	368 786
8	Помещение для ремонта автомобилей, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	103,5	189 032	160 197
9	Мельница с комплексом оборудования, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	-	4 676 565	3 963 191
10	Машинное место № XI-144, г. Москва, ул. Каштоянца, д. 6, корп. 1, подвал 1	19,6	1 884 030	1 596 636
11	Машинное место № XI-136, г. Москва, ул. Каштоянца, д. 6, корп. 1, подвал 1	19,9	1 912 867	1 621 074
12	Квартира, г. Москва, ул. Каштоянца, д. 6, корп. 1, кв 112	176,7	62 311 311	62 311 311
13	Автомобиль Mercedes-Benz E350 4MATIC Черный	-	1 249 337	1 058 760
14	Автомобиль RENAULT KANGOO _KP СВЕТЛО-СИНИЙ	-	501 247	424 786
15	Автомобиль специальный бронированный марки "Рыцарь" 294544-01	-	700 419	593 575
ИТОГО			389 994 594	343 022 240

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

Особые условия:

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор

Гурьев А. Н.

Оценщик:

Бондарев С.В.

(диплом ПП № 711003),
член НП «Сообщество специалистов – оценщиков» (СМАО).
Номер по реестру 1745 от 01.02.2008



05 октября 2016 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку

Заказчик	ООО КБ «ЭРГОБАНК»
Исполнитель	ООО «Инвест Проект»
Основания заключения договора об оценке	Отбор специализированной организации из числа аккредитованных при ГК «АСВ» по номинации «Оценочная деятельность»
Объект оценки	Имущество ООО КБ «ЭРГОБАНК» – объекты недвижимости, транспортные средства, указанные в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «31» августа 2016 г. № 2016-2483/36
Имущественные права на объект оценки	Право собственности на дату оценки на объект оценки принадлежит КБ "ЭРГОБАНК" (ООО), ИНН: 7705004247, КПП: 775001001, ОГРН: 1027739371956
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость без указания возможных границ интервала
Дата оценки	31.08.2016
Срок проведения оценки	31.08.2016 – 05.10.2016
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки:	При определении рыночной стоимости Объекта оценки не учитываются
Допущения и ограничения	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке).
Дополнительные условия	-

Источник информации: Договор №2016-2483/36 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 31 августа 2016 г.

Табл. 2.2

Перечень Объектов оценки

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое здание, г.Москва, Старопанский пер., д.4, стр.1.	482,1	353 444 210,62
2	Нежилое помещение, г.Москва, Старопанский пер., д.4, стр.2.	109,1	79 984 989,38
3	Производство по переработке зерна, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	5187,6	72 115 846,08
4	Центральный сырьевой склад, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	4070,5	56 586 388,98
5	Земельный участок для размещения склада, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	10535	7 086 860,17
6	Железнодорожная ветка, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	706 м	11 796 472,96
7	Проходная, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	237,7	4 251 127,28
8	Помещение для ремонта автомобилей, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	103,5	1 851 037,75
9	Мельница с комплексом оборудования, г. Ярославль, ул. Громова, д. 5	-	45 650 000,00
10	Машиноместо № XI-144, г. Москва, ул. Каштоянца, д. 6, корп. 1, подвал 1	19,6	1 532 125,00
11	Машиноместо № XI-136, г. Москва, ул. Каштоянца, д. 6, корп. 1, подвал 1	19,9	1 555 576,50
12	Квартира, г. Москва, ул. Каштоянца, д. 6, корп. 1, кв 112	176,7	64 123 276,65

Источник информации: Договор №2016-2483/36 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от 31 августа 2016 г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

Сведения о Заказчике, об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>Общество с ограниченной ответственность Коммерческий Банк «ЭРГОБАНК» в лице конкурсного управляющего – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» ИНН: 7704010544, КПП: 775001001 Получатель платежа: государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов». Адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4 Расчетный счет: 40503810145250003051 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г. Москва 35, БИК: 044525000</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Бондарев Сергей Владимирович Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005 г., Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнес); Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис № 0603 002454 серия ПООЦ страхования ответственности оценщика от 26.09.2015 г. Наименование страховой компании ОАО «Национальная страховая компания Татарстан». Срок действия договора страхования – с 03.10.2015 г. по 02.10.2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Полис № 0991R/776/F0304/6 страхования ответственности оценщика от 02.09.2016 г. Наименование страховой компании ОАО «Альфа Страхование». Срок действия договора страхования – с 03.10.2016 г. по 02.10.2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Стаж работы в оценочной деятельности: 11 лет (с 2005 г.)</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» Организационно правовая форма: общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование: общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»; Адрес местоположения: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1; ОГРН 1055005937953, дата присвоения 15 декабря 2005 года; ИНН 5031064998; КПП 503101001; Р/с 40702800503600141031; К/с 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК 044525181; Сведения о страховании гражданской ответственности: Наименование страховой компании ОАО «Национальная страховая компания Татарстан», страховой полис № 0603 002839, серия ПООЦ, Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей, срок действия договора страхования – с 02 октября 2015 г. по 01 октября 2016 г. страховой полис № 0603 049907, серия ПООЦ, Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей, срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Настоящим оценщик Бондарев Сергей Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Бондарев Сергей Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Бондарев Сергей Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик</p>

	не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

Источник информации: данные ООО «Инвест Проект»

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, технической и иной документации, предоставленной Заказчиком, не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки).
13. Согласно устным данным, полученным от Заказчика, следует, что на земельный участок оформлено право долгосрочной аренды, документально подтвержденные данные по земельному участку не предоставлены. Оценщик исходит из допущения, что на земельный участок оформлено долгосрочное право аренды.
14. При определении рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик исходил из допущения, что данный объект оценки будет реализовываться одним лотом.

15. В соответствии с п. 15 ст. 146 НК РФ, не облагаются НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ЗАКОНЫ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Законы и нормативные акты

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

Федеральный закон от 03 июля 2016 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 327).

Обоснование используемых стандартов оценки

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 03 июля 2016 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков — соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 03 июля 2016 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 327).

Стандарты, применяемые в части, не противоречащей ФЗ 03 июля 2016 года. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО №10:

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СМАО».

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

6. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

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

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

4. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

5. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

6. составление отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

В данном томе представлен расчет рыночной стоимости следующего имущества:

- Нежилое здание, общая площадь 482,1 кв.м;
- Нежилые помещения, общая площадь 109,1 кв.м.

Полное описание и расчеты всех объектов, входящих в состав объекта оценки представлены в следующих томах:

- ТОМ II об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (Машиноместо № XI-144, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коштыянца, д. 6, корп. 1, подвал I; Машиноместо № XI-136, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коштыянца, д. 6, корп. 1, подвал I; Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Коштыянца, д. 6, корп. 1, кв. 112);

- ТОМ III об оценке рыночной стоимости транспортных средств;

- ТОМ IV расчет рыночной стоимости элеваторного комплекса, находящегося по адресу: Ярославская обл., г. Ярославль, ул. Громова, дом 5.

7.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как нежилое здание, так и прилегающая территория (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр конструктивных элементов, внутренних помещений и элементов их интерьера.

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

Табл. 7.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-24208937 от 05.09.2016 г. (копия)
2	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-24209117 от 05.09.2016 г. (копия)

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 3 к Отчету);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

¹ Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету)

- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

7.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой здание административно-офисного назначения, расположенное по адресу: г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1, 2.

Согласно визуальному осмотру, оцениваемое помещение используется как помещения офисного (банковского) назначения.

Оцениваемым правом является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

7.2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Табл. 7.1

Описание объекта оценки

Наименование показателя	Показатель	
Наименование объекта оценки	Нежилое здание, общая площадь 482,1 кв.м	Нежилые помещения, общая площадь 109,1 кв.м
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1	г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1
Округ города	ЦАО	ЦАО
Район города	Тверской	Тверской
Кадастровый номер	77:01:0001010:1033	77:01:0001010:2384
Литер	н/д	н/д
Установленные права	Право собственности	Право собственности
Форма собственности	Частная	Частная
Субъект права	КБ "ЭРГОБАНК" (ООО), ИНН: 7705004247, КПП: 775001001, ОГРН: 1027739371956	КБ "ЭРГОБАНК" (ООО), ИНН: 7705004247, КПП: 775001001, ОГРН: 1027739371956
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-24208937 от 05.09.2016 г.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-24209117 от 05.09.2016 г.
Местоположение земельного участка	г. Москва, Старопанский переулок, вл. 4, стр. 1	
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0001010:10	
Площадь земельного участка, кв.м.	134,00	
Установленные права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	
Субъекты права	КБ "ЭРГОБАНК" (ООО)	
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	н/д	
Категория земли	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации здания под административные цели	
Площадь земельного участка, по договору аренды, кв.м.	н/д	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м	482,10	109,10
Тип объекта оценки	ОСЗ	Помещение
Функциональное назначение	Нежилое здание	Нежилое помещение

Наименование показателя	Показатель	
	Офис	Офис
Текущее использование	Офис	Офис
Наличие сертифицированного кассового узла, депозитария	Имеется	Имеется
Этажность здания	4	-
Наличие подвала/цокольного этажа	Отсутствует	Имеется
Наличие мансарды/чердака	Мансарда	-
Расположение относительно линии домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Строительный объем, куб.м.	н/д	н/д
Год постройки здания	1917	1917
Площадь застройки, кв.м.	н/д	н/д
Высота потолков, м	н/д	н/д
Физический износ по данным технического паспорта, %	н/д	н/д
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	н/д	н/д
Техническое состояние здания	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние внутренних помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Описание конструктивных элементов	Стены - кирпич	Стены - кирпич
Наличие парковки	Отсутствует	Отсутствует
Наличие охраны	Имеется	Имеется
Тип входа	Отдельный	Общий
Наличие электроснабжения	Имеется	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется	Имеется
Наличие отопления	Имеется	Имеется
Наличие канализации	Имеется	Имеется
Наличие телефона	Имеется	Имеется
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры	Является памятником архитектуры, объект культурного наследия федерального значения (Церковь Косьмы и Дамиана в Старых Панах, 1564 г., 1640 г., 1803 г.)
Балансовая первоначальная стоимость объекта оценки, руб.	н/д	н/д
Балансовая остаточная стоимость объекта оценки, руб.	353 444 210,62	79 984 989,38
Вывод по объекту оценки	Данные объекты недвижимого имущества, представляют из себя, одно целое - отдельно стоящее здание, административно-офисного назначения.	

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр объекта оценки

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и подтверждающих документов на рассматриваемые объекты и устных данных Заказчика.

7.3. Фотографии объекта оценки

Рис. 7.1. Прилегающая территория



Рис. 7.2. Прилегающая территория



Рис. 7.3. Общий вид здания



Рис. 7.4. Общий вид здания



Рис. 7.5. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.6. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Рис. 7.7. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.8. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.9. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.10. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.11. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.12. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Рис. 7.13. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.14. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.15. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



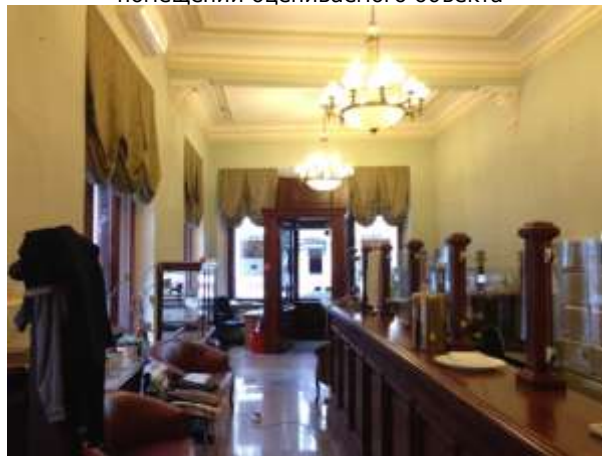
Рис. 7.16. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.17. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.18. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Рис. 7.19. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.21. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта

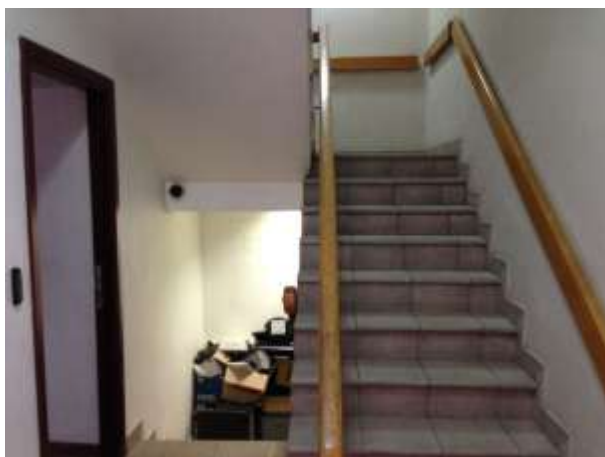


Рис. 7.23. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.20. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.22. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.24. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Рис. 7.25. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.27. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.29. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.26. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта

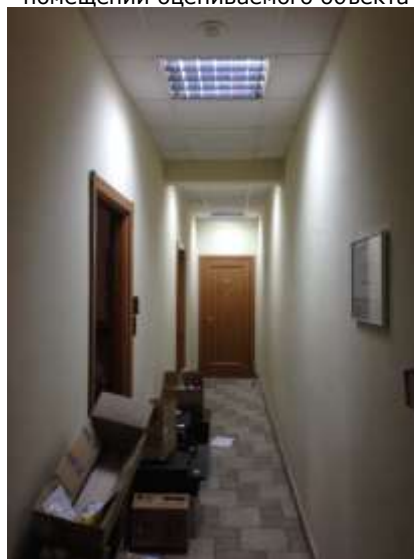
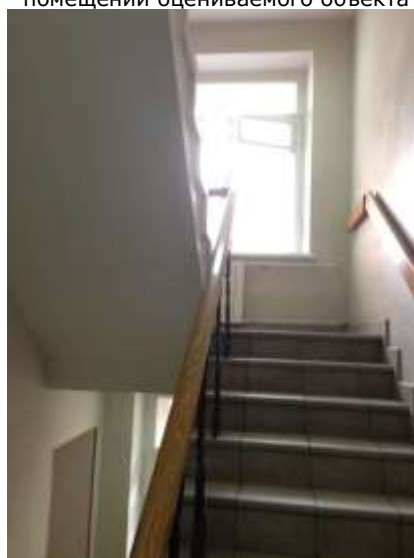


Рис. 7.28. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.30. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Рис. 7.31. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.32. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.33. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта

Рис. 7.34. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.35. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта

Рис. 7.36. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Рис. 7.37. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.38. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.39. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.40. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.41. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта

Рис. 7.42. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

Рис. 7.43. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.44. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.45. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта

Рис. 7.46. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Рис. 7.47. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта

Рис. 7.48. Техническое состояние внутренних помещений оцениваемого объекта



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

7.4. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1, 2.

Табл. 7.2

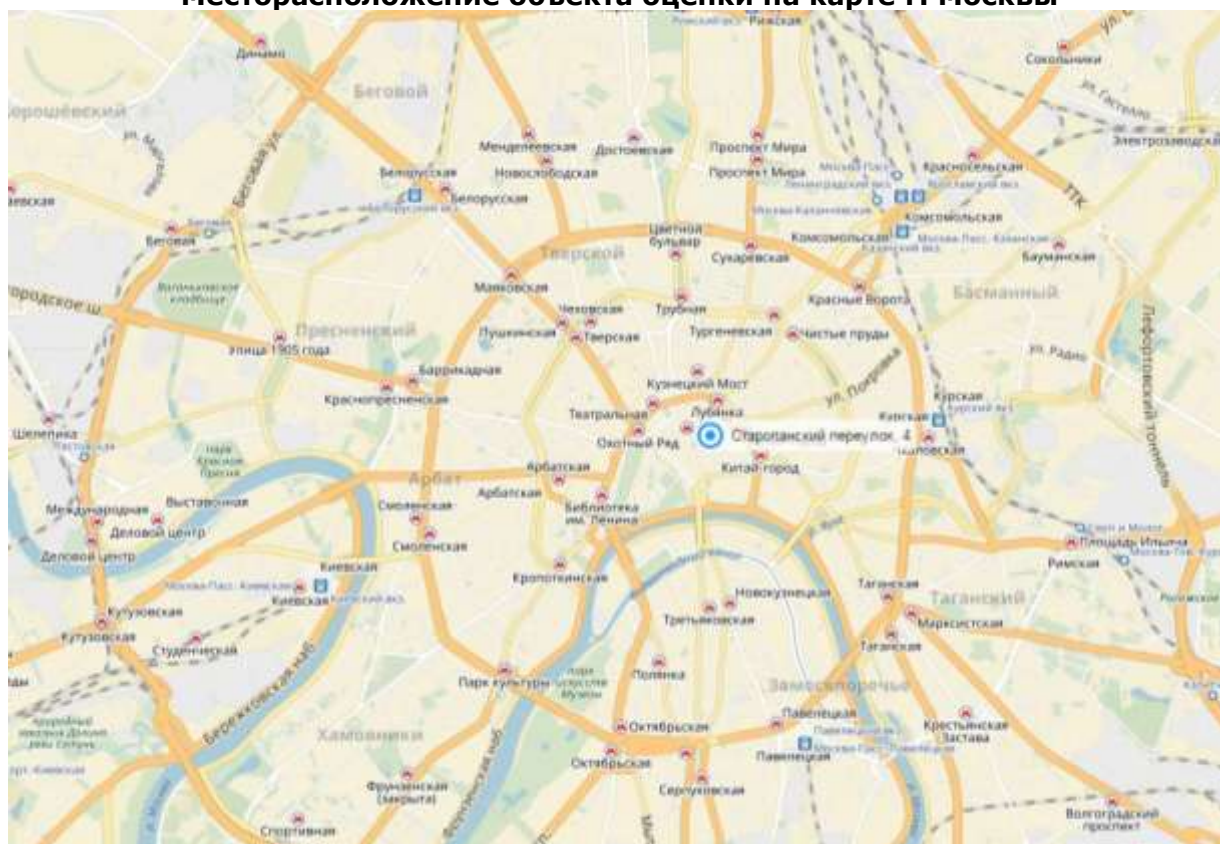
Анализ местоположение объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес	г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1, 2
Преобладающая окружающая застройка	В месте расположения преобладает жилая, торговая, административно-офисная застройка
Этажность застройки	Многоэтажная, малоэтажная
Основной тип зданий	Индивидуальные проекты
Ближайшие остановки общественного транспорта	В 3 минутах пешей доступности от станции московского метрополитена «Площадь Революции», В 5 минутах пешей доступности от станции московского метрополитена «Китай-Город», В 15 минутах пешей доступности станции московского метрополитена «Кропоткинская» и «Парк Культуры»
Транспортная и пешеходная доступность	Транспортная доступность объекта отличная, В 5 минутах пешей доступности от остановки общественного транспорта «Дом Учёных», В 15 минутах пешей2 доступности станции московского метрополитена «Кропоткинская» и «Парк Культуры»
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 2 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая (в пределах пешей доступности имеются школы, поликлиники, государственные учреждения, театры, музеи и т.п.)
Состояние прилегающей территории	Отличное

Источник информации: анализ Оценка

Рис. 7.1

Месторасположение объекта оценки на карте г. Москвы



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

Рис. 7.2

Подробное месторасположение объекта оценки на карте района Тверской г. Москвы



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

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 197 596 чел. (2015), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортом осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восемью вокзалов — Белорусский, Казанский, Курский, Киевский, Ленинградский, Павелецкий, Рижский, Ярославский осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение, один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

Все железные дороги Москвы относятся к Московской железной дороге, кроме Ленинградского направления, относящегося к Октябрьской железной дороге, которая тоже входит в Московский железнодорожный узел, имеет при этом ССВ с некоторыми направлениями Московской железной дороги. При этом цены и правила оплаты проезда

в пригородных электропоездах одинаковы на всех направлениях без исключения, согласно правилам Московской железной дороги.

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево.

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога, планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмоскovie для разгрузки города от транзитного транспортного потока.

В Москве действует разветвлённая сеть уличного общественного транспорта: маршрутов автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси, которые перевозят около 12 миллионов пассажиров ежедневно. Некоторые маршруты работают круглосуточно.

Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие

Москва — крупный культурный и туристический центр Европы и мира, московский регион имеет один из богатейших в России историко-культурных потенциалов. В Москве много интересных мест — это как различные историко-культурные и архитектурные памятники, так и современная развлекательная инфраструктура.

Тверской район — район Москвы, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Тверское».

Район и муниципальное образование получил название по Тверской улице.

Достопримечательности:

- Большой театр;
- Гостиница «Москва»;
- ГУМ;
- Красная площадь;
- Театр «Ленком»;
- Московский Кремль;
- Памятник А. С. Пушкину;
- Памятник Юрию Долгорукому;
- Памятник Кириллу и Мефодию;
- Театр «Россия»;
- Храм Василия Блаженного;
- Храм Николы Чудотворца у Тверской заставы.

Район Тверской - часть исторического центра Москвы, являющегося сложнейшим градостроительным и социальным организмом, претерпевающим постоянную эволюцию. Территория района, имеющая многовековые тенденции развития, представляет собой уникальную зону значительной историко-архитектурной и культурной ценности, включает 6 памятников, а также 157 ценных зданий.

Главная улица в Москве - Тверская. Она представляет собой нарядную улицу с красивыми фасадами домов, щеголеватой отделкой магазинов и пассажирами. На ней

(Тверская, 13) был расположен и центр административного управления города - дом генерал - губернатора, ныне - мэрия Москвы.

Бывший барский особняк по адресу: Тверская, дом 14, петербургский купец Григорий Григорьевич Елисеев приобрел в 1898 г. И сразу же принялся его перестраивать. Магазин, открытый Елисеевым, до сих пор поражает необыкновенной роскошью отделки. Со времен Ивана Калиты пролегла по Тверской улице торговая дорога в Тверь. В XVI веке отправились по ней в Ливонские походы рати Ивана Грозного. Мчались по Тверской дороге ямские тройки, торговые обозы, крестьянские телеги.

Дорога в XIV веке была покрыта бревенчатой мостовой. В конце XVI века по указу царя Бориса Годунова у дороги на Тверь возникла Тверская-Ямская слобода. Потом отсюда, от Тверской заставы, отправлялись обозы в Санкт-Петербург, Смоленск. В конце прошлого века Акционерное общество Московско-Смоленской дороги, объединив капиталы торгового дома Шепеллер из Риги, братьев Зульцбах из Франкфурта-на-Майне, российского купечества и земства, «потянуло» ветку железной дороги из Смоленска в Москву. 9 августа / 870 года от Смоленска пошли в первопристойную первые рабочие поезда, а спустя 1,5 месяца было открыто пассажирское и товарное движение. Первую очередь нового вокзала по проекту И. Струкова открыли 25 мая 1910 года. С тех пор вокзал неоднократно менял свое название: Смоленский, Брестский, Александровский, Белорусско-Балтийский.

В 1932 году Тверская улица была переименована в честь М. Горького. В 1933 году пошел первый троллейбус от пл. Революции до Белорусского вокзала.

У входа на Тверской бульвар стоит памятник А.С. Пушкину. Поставлен он летом 1880 года на деньги, собранные по подписке. Памятник очень прост. Поэт стоит, задумчиво поникнув головой. На передней грани пьедестала простая надпись «Пушкину».

В черту Города Миусское поле вошло в 20-е годы XVIII века, когда была установлена новая таможенная граница города - Камер - Коллежский вал. До 1917 года Камер-Коллежский вал оставался официальной границей Москвы. Сейчас о нем напоминают топонимы - «валы» и «заставы» в названиях улиц и площадей (Бутырский вал, Сущевский вал, Тверская застава и др.). За домом, где ныне дает спектакли театр имени Ермоловой, расположен Центральный телеграф (1927г.) - одна из первых построек советской Москвы.

Здание Моссовета (ныне Мэрия) - ценный памятник истории и архитектуры. Оно построено по проекту М.Ф. Казакова в 1782 году для графа Чернышева, впоследствии генерал-губернатора. В 1930 году к зданию пристроили новый корпус, а в середине 40-х годов его надстроили двумя этажами, реконструировали и передвинули вглубь квартала на 14 метров. На площади перед зданием Мэрии в 1947 году, к 800-летию основания Москвы, был возведен памятник основателю Москвы Юрию Долгорукому.

Расположенная в начале улицы М. Дмитровка (бывшая Чехова) церковь Рождества в Путниках - известный памятник русской архитектуры середины XVII столетия - последний в Москве по времени постройки и наиболее яркий образец каменного шатрового зодчества. Всего на территории района 17 церквей.

*Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверской_район_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Тверской_район_(Москва));
<http://tveruprava.mos.ru/the-tver-district-of/the-history-of-the-tver-area/>*

Вывод: объект оценки расположен в центральной части г. Москвы в историческом центре г. Москвы анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности объекта оценки, при условии использования его в качестве объекта коммерческого назначения.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Основные макроэкономические показатели экономики российской федерации

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0%).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента.

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики, %, г/г

Показатели	2015 г.		2016 г.		
	Июнь	Янв. - Июнь	Май	Июнь	Янв. - Июнь
Валовый внутренний продукт ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	99,1
Индекс потребительских цен на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4	103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8	90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	35 395	33 124	37 270	38 590 ⁵⁾	35 730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4	127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0	83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6	-	-

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь – в % к предыдущему месяцу, январь – июнь – в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Источник информации: Минэкономразвития России (<http://economy.gov.ru/>)

8.2. Анализ рынка недвижимости

8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений — межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;

- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.
- Жилье — жилые здания и помещения:
 - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
 - индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 8.2

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: анализ Оценщика

8.2.2. Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная — покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и

арендодатели.

2. Посредники — организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:

- *агентства недвижимости — сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;*
- *информационные площадки — рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.*

3. Инвесторы — организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода — через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам — от исследований рынка и помощи в поиске /покупки/ продажи недвижимости до управления недвижимостью — Knight Frank, Атлант и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы — компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом — находится на достаточно высоком уровне.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости — государство, функция которого — регулировать рынок и устанавливать правила игры.

8.2.3. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

Основные выводы

- Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В снизился в I полугодии 2016 г. на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.
- Объем свободных площадей в офисах классов А и В составил 2,8 млн кв.м
- Объем чистого поглощения в офисах класса А в сравнении с аналогичным периодом 2015 г. увеличился на 20%, а офисах класса В — на 33%.

Табл. 8.3

Основные показатели. Динамика

Параметр	Показатель		
	Класс А	Класс В	
Общий объем предложения качественных площадей тыс. кв.м	15 714		
В том числе, тыс. кв.м	3 851	11 863	
Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2016 г., тыс. кв.м	175		
В том числе тыс. кв.м	30	145	
Объем чистого поглощения, тыс. кв.м	233		
В том числе тыс. кв.м	168	65	
Доля свободных площадей, %	20,5 (-3,9 п.п.) ²	17,0 (-0,5 п.п.) ³	
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды	долл.США/кв.м/год	465 (-1,9%)	262 (-8,1%)
	руб./кв.м/год	24 662 (-1,9%)	13 899 (-8,0%)
Диапазон запрашиваемых ставок	долл.США/кв.м/год	280 - 850	250 - 650

² Изменения по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

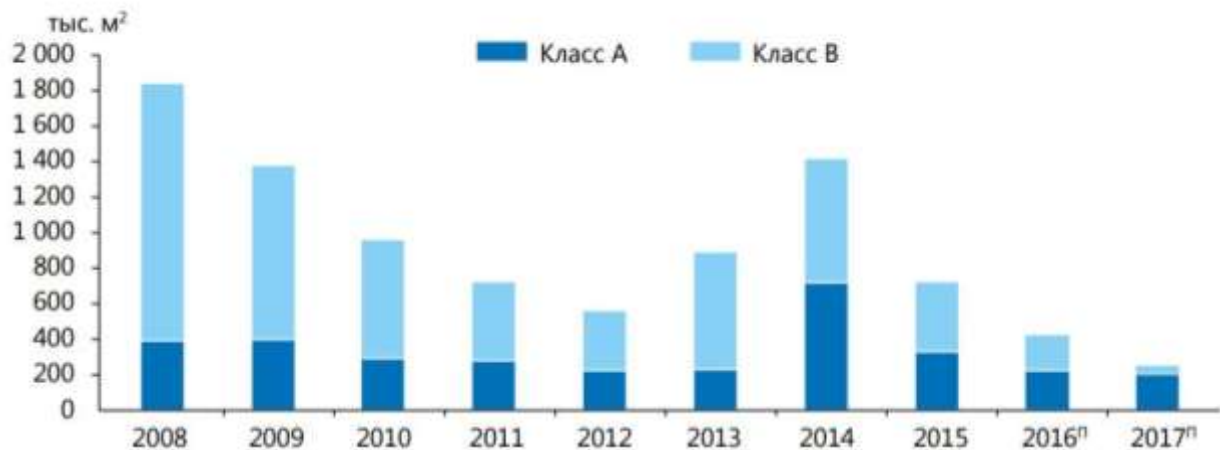
³ Изменения по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

Параметр		Показатель	
		Класс А	Класс В
аренды ⁴	руб./кв.м/год	10 000 – 45 000	7 500 – 35 000
Средняя ставка операционных расходов, руб./кв.м/год		4 000 – 7 500	2 500 – 4 500

Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Рис. 8.1

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Предложение

По итогам I полугодия 2016 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,7 млн кв.м, из которых 25% соответствует классу А и 75% – классу В.

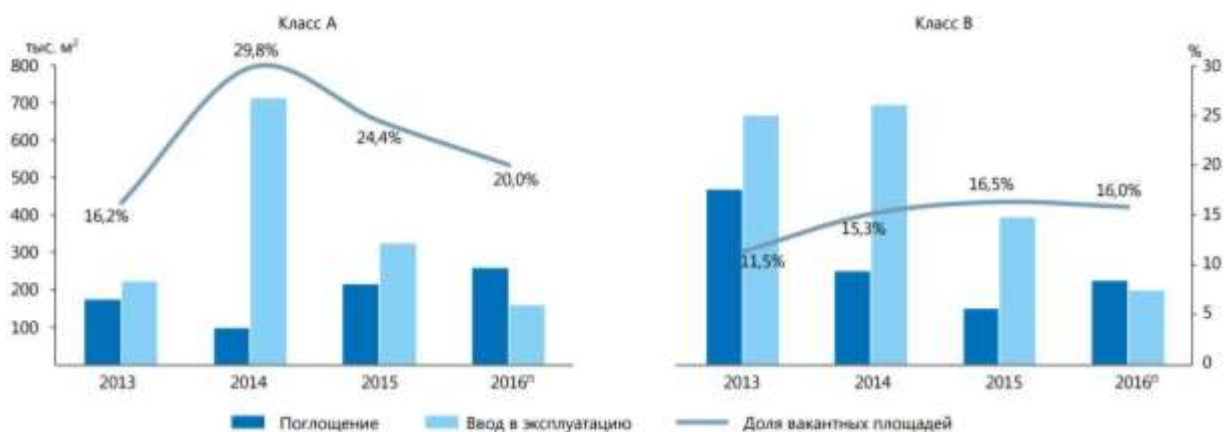
Начиная с 2014 г. девелоперы откладывают начало строительства ряда офисных зданий: часть объектов попрежнему остается в стадии проекта, концепции других пересматриваются, и в результате собственники сокращают офисную составляющую или совсем отказываются от нее.

По итогам I полугодия 2016 г. показатель объема введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей стал самым низким среди аналогичных значений предыдущих лет на рынке офисной недвижимости Москвы и составил 175 тыс. кв.м. По итогам I полугодия 2016 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 20,5%, а в офисах класса В – 17%. В результате закрытия нескольких крупных сделок и на фоне низких объемов ввода в эксплуатацию новых зданий в первой половине года в офисах класса А уровень свободных площадей за первые шесть месяцев 2016 г. снизился на 3,9 п. п. Важным событием, повлиявшим на динамику показателя, стал переход прав собственности одного из офисных зданий к банку-кредитору, который, по некоторым данным, может разместить в бизнес-центре часть своих подразделений. Это привело к тому, что указанный объект был снят с рынка.

⁴ Без учета операционных расходов и НДС (18%). В ставке операционных расходов не учтены изменения связанные с повышением налога на имущество.

Рис. 8.2

Динамика показателей объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Несмотря на это, арендаторам и покупателям сегодня доступно около 2,8 млн кв.м во введенных в эксплуатацию качественных офисных зданиях в Москве, а с учетом зданий, находящихся в активной стадии строительства, – около 3 млн кв.м.

Спрос

Объем чистого поглощения в офисах классов А и В по итогам первых шести месяцев 2016 г. составил 233 тыс. кв.м. Без учета крупнейшей сделки I квартала (перехода прав собственности бизнес-центра офисной площадью более 85 тыс. кв.м к группе «ВТБ» в счет кредитной задолженности) объем поглощения I полугодия 2016 г. на 25% превысил показатель предыдущего года за аналогичный период. Средний размер сделки увеличился в 1,6 раз и достиг 1,5 тыс. кв.м, а средний размер сделки по аренде не изменился.

Доля сделок по пересогласованию условий аренды в общем объеме сделок по итогам I полугодия 2016 г. составила 59% против 73% за аналогичный период предыдущего года. Активность арендаторов по пересмотру договоров аренды, связанная с желанием снизить риски, сопряженные с колебаниями курса российского рубля, снижается: сегодня мы наблюдаем увеличение количества сделок по продлению договоров, когда стороны при истечении срока договора аренды либо при использовании опции расторжения договора (break option) продлевают его, согласовывая условия аренды по текущим рыночным арендным ставкам.

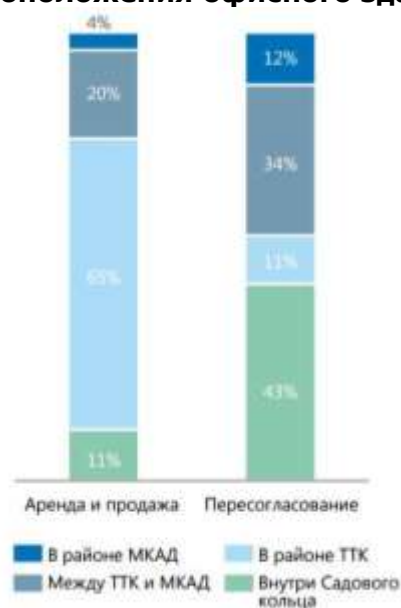
Рис. 8.3

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Рис. 8.4

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Структура спроса в части профильного распределения компаний обусловлена несколькими крупными сделками I квартала 2016 г., поэтому по итогам полугодия практически не изменилась. В результате перехода прав собственности на башню «Евразия» к группе «ВТБ» наибольшая доля в общем объеме сделок по аренде и продаже офисов классов А и В пришлась на компании финансового сектора (32%). Благодаря приобретению Мэрией Москвы около 55 тыс. кв.м в МФК «ОКО», доля некоммерческих организаций в общем объеме сделок составила 22%. Также стоит отметить сделку по приобретению компанией «РУСАЛ» около 15 тыс. кв.м офисных площадей в деловом центре «Парк Победы», по результатам которой доля компаний производственного сектора в общем объеме сделок составила 11% по итогам I полугодия.

Наибольший объем сделок по аренде и покупке офисных площадей в первые два квартала 2016 г. пришелся на объекты, расположенные в районе Третьего транспортного кольца (65%). Это произошло за счет двух крупных сделок совокупным объемом более 140 тыс. кв.м в офисных объектах, расположенных в деловом районе «Москва-Сити». Стоит отметить, что начиная с середины 2015 г. спрос на децентрализованные офисы снижается: доля сделок по аренде и покупке качественных офисных помещений в зданиях, расположенных в районе МКАД, сократилась с 21% до 4%. Сегодня компаниям по-прежнему доступны качественные офисные помещения в развитых деловых районах центральной части города по арендным ставкам, сопоставимым со ставками в бизнес-центрах удаленных районов.

Коммерческие условия

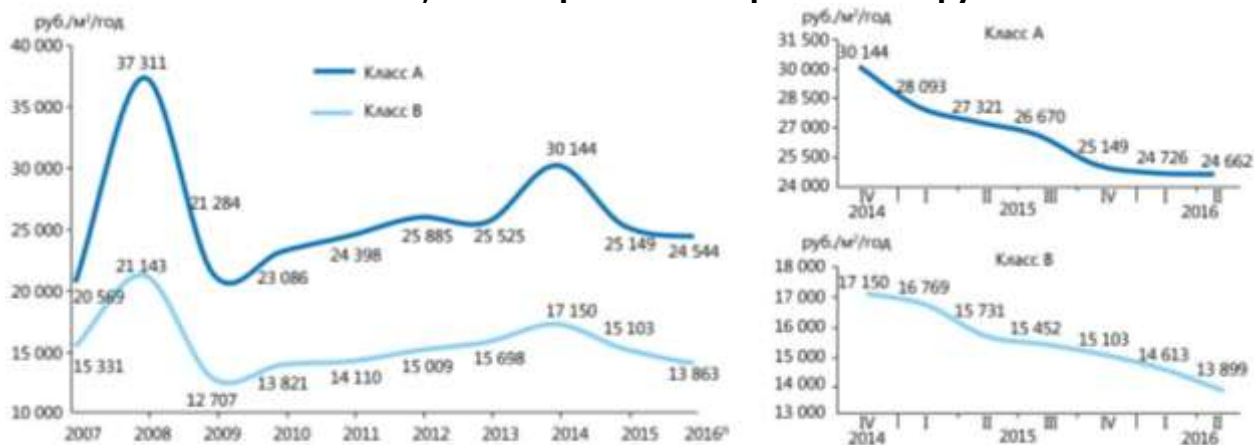
По итогам II квартала 2016 г. показатель средневзвешенной ставки аренды, номинированной в российских рублях, в офисах класса А составил 24 662 руб./кв.м/год, в офисах класса В – 13 899 руб./м²/год. В сравнении с I кварталом 2016 г. арендные ставки в офисах класса А, номинированные в российских рублях, практически не изменились, а в офисах класса В снизились на 4,9%. В долларовом эквиваленте по итогам I полугодия средняя ставка в офисах класса А составила 465 \$/кв.м/год, а в офисах класса В – 262 \$/кв.м/год.

Продолжающееся с середины 2014 г. снижение запрашиваемых ставок аренды сегодня замедлилось. Текущая понижательная динамика средневзвешенного

показателя определяется политикой единичных собственников, процесс адаптации которых к высококонкурентному рынку начался с опозданием, в связи с чем уровень вакантных площадей в их объектах находится на высоком уровне. Таким образом, на рынке офисной недвижимости столицы был обновлен очередной исторический антирекорд.

Рис. 8.5

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Рис. 8.6

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в долларах США



Источник информации: Knight Frank Research, 2016

Прогноз

Во II полугодии 2016 г. на рынке офисной недвижимости Москвы мы ожидаем сохранения тенденций, наметившихся в первой половине года.

В условиях неопределенности перспектив восстановления экономики страны и рынка коммерческой недвижимости большинство девелоперов приостановили реализацию новых проектов. В ближайшие два года рынок будет пополняться в основном офисными зданиями, ввод в эксплуатацию которых изначально был запланирован на 2015 г. и ранее: прирост офисных площадей в 2016 г. будет на 71% сформирован объектами с перенесенными сроками ввода в эксплуатацию. В 2017 г. мы ожидаем минимального за всю историю рынка офисной недвижимости Москвы объема прироста качественных офисных площадей.

По нашим прогнозам, поглощение офисных площадей по итогам 2016 г. может незначительно превысить прошлогодний показатель. На активность компаний в части аренды и покупки офисных площадей может повлиять стабилизация курса российского рубля и улучшение прогноза по развитию экономики РФ. Согласно нашим ожиданиям,

активность арендаторов в меньшей степени будет сформирована сделками по пересмотру договоров аренды, в то время как на фоне низких ставок компании будут делать выбор в пользу переезда либо продления срока аренды на более выгодных условиях.

Конкуренция в борьбе за арендаторов на рынке по-прежнему высока, в связи с чем ставки аренды не продемонстрируют существенной динамики, однако в отдельных деловых районах средневзвешенные ставки аренды могут снизиться в связи с вводом в эксплуатацию новых офисных зданий.

Источник информации:

<https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/597/documents/ru/2016h1kofficemarketreportruspdf-3956.pdf>

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости аналогичными объекту оценки

При анализе рынка, объектов административно-офисного назначения и запрашиваемых ставок аренды на помещения сопоставимые объекту оценки, Оценщик исходил из информации, предоставленной на открытых, специализированных интернет ресурсах.

Обзор предложений представлено в таблицах ниже:

Табл. 8.1

Данные о продаже отдельно стоящих зданий административно-офисного назначения

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
1	Москва, район Пресненский, Вознесенский пер., 5С1	1 010,0	274 000 000	271 287	Лот Id 2641 Продажа особняка площадь 1010 м2 1 этаж - 400 м2, 2 этаж - 486 м2, цоколь - 98 м2, мансарда - 93 м2, коридорно-кабинетная планировка, с/узлы, внутренняя территория двора на 10 м/мест, 40 кВт.	http://www.cian.ru/sale/commercial/147409825/
2	Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 14С9	1 105,0	300 000 000	271 493	Лот Id 2650 Реконструкция здания выполнена в 1995 г. Кабинетная планировка, внутреннее разделение офисных помещений выполнено перегородками с остеклением и внутренними жалюзи. В здание имеется банковское хранилище, подлежащее сертификации. Парковка стихийная вдоль здания, 2 м/м во дворе, возможна подземная парковка в соседнем здании.	http://www.cian.ru/sale/commercial/147409866/
3	Москва, район Мещанский, Неглинная ул., 18/1	767,2	380 000 000	495 308	Продается здание 767,2 кв.м на углу Неглинкой улицы и Нижнего Кисельного переулка. Здание можно использовать под банк или офис. Хороший ремонт. Ранее был оборудован банк. 1-й этаж: операционный зал, кассы, 2 сейфовых хранилища, комната радиационной проверки денежных средств, комнаты охраны, подсобные помещения, санузел. 2-й этаж: два кабинета руководителя с приемной и санузлом, кабинет заместителя руководителя, кабинеты сотрудников, два санузла. 3-й и 4-й этажи: кабинеты сотрудников, серверная, кухня, санузел Второй и четвертый этажи оборудованы принудительной вентиляцией. Лифт в здании проходит через все 4 этажа. На	http://www.cian.ru/sale/commercial/149033404/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					каждом этаже есть пожарный выход на запасную лестницу. На втором этаже с запасной лестницы есть выход на открытую веранду, которую можно оборудовать под зону отдыха. В здании есть второй отдельный вход. Земельный участок в долгосрочной аренде. Закрытая территория, во дворе есть место для парковки двух автомобилей	
4	Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 5А	967,0	690 000 000	713 547	ВНИМАНИЕ! Продается готовый бизнес с действующими арендаторами, 18 летокупаемость. Здание расположено по адресу Большая Дмитровка 5А, внутри Бульварного кольца, на первой линии. Быстрый доступ на Тверскую улицу и Садовое кольцо. Вблизи находится отлично развитая транспортная инфраструктура. До ближайшего метро Охотный ряд 200 метров или всего 4 минуты пешком. Из окон здания открывается прекрасный вид на исторический центр Москвы. Красная площадь находится всего в 500 метрах. В непосредственной близости располагается Тверская улица, Столешников переулок, Кузнецкий мост, Дом Союзов, Малый Манеж, Московский оперетты, торговый центр Охотный ряд. Из ведомственных учреждений в 5 минутной пешеходной досягаемости расположены : Государственная Дума РФ, Совет Федерации, Прокуратура РФ, МВД. К зданию примыкает красивая и просторная пешеходная зона. Большое количество ресторанов и кафе на любой вкус.	http://www.cian.ru/sale/commercial/9014248/
5	Москва, район Басманный, Кривоколенный пер., 10С1	244,0	160 722 800	658 700	Лот 10543 Помещение класса А. Предлагается особняк 2 этажа с мансардой и подвалом. Круглосуточное видеонаблюдение. 4 с/у, оборудованная кухня. Телефон (6 телефонных линий), Интернет. Закрытый двор, автоматические ворота, парковка на 4 м/м. Отдельный вход. Смешанная планировка С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: общая площадь здания 244 м2. Стоимость продажи 2.4 млн долл. Схема сделки и окончательные финансовые условия обсуждаются на переговорах.	http://www.cian.ru/sale/commercial/147412438/
6	Москва,	233,0	162 268	696 429	продается ОСЗ в самом центре	http://www.

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
	район Пресненский, Средний Кисловский пер., 5/6С10		000		Москвы, особняк в районе Арбата, вторая линия домов, тихий уютный московский двор, своя огороженная территория (5 соток) с машиноместами, подвал, 2 этажа+ мансарда, возможность надстроить полноценный 3й этаж, а также расширить здание по периметру. От прежних арендаторов (банк) осталось оборудованное хранилище. На данный момент сдается на короткий срок. Идеально подходит под небольшой офис банка, просто офис компании. Аренда земли на 25 лет. В собственности особняк более 3 лет. Есть возможность увеличить площадь до 600-700 м2. Оказывается полная поддержка в оформлении. Виктория	cian.ru/sale/commercial/1118690/
7	Москва, район Басманный, Подкопаевский пер., 2/6С1	576,0	239 000 000	414 931	Подкопаевский пер., д.2/6, стр. 3,4,5 (единое здание). Проведена реконструкция, ж/б перекрытия, 2 этажа и мансарда, 1-я линия домов, 4 отдельных входа: 2 с улицы, 2 со двора, внутренний закрытый дворик с паркингом на 4-5 м/м. Выделенная эл. мощность 75 кВт. Не памятник. Тихий район старой Москвы, рядом Морозовский сад. Можно арендовать на длительный срок здание рядом 80 кв.м. Все площади в хорошем состоянии.	http://www.cian.ru/sale/commercial/5460778/
8	Москва, район Мещанский, ул. Рождественка, 6	547,0	273 500 000	500 000	Лот: 215805. Целиком офисный особняк внутри бульварного кольца: 2 этажа, мансарда и цоколь. Дореволюционной постройки, реконструкция 2008 г, обновленный фасад, железобетонные перекрытия, качественная отделка интерьера в офисном стиле, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры. Участок 255 м2 в собственности. 96 кВт.	http://www.cian.ru/sale/commercial/148611585/
9	Москва, район Басманный, Потаповский пер., 8/12С4	277,0	275 000 000	992 780	Лот 10917 Помещение класса В. Огороженная благоустроенная территория. Парковка на 6 - 10 автомобилей на территории. Полная реконструкция фасада здания была проведена летом 2010 года. На каждом этаже имеется открытая терраса с видом на зеленый сад. Кованые ограждения террас с элементами ручной работы. Два отдельных входа. Особняк идеально подойдет для представительства, резиденции, офиса солидной компании. В помещении: 2 входа, 2 сан. узла, душ, кондиционирование, приточная вентиляция, единовременная выделенная мощность 50 кВт. Архитектурные особенности: реставрация фасадов выполнена в псевдорусском стиле восстановлен лепной декор, высококачественная штукатурка и окраска фасадной краской. Высота	http://www.cian.ru/sale/commercial/147411385/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					<p>потолков: на первом этаже 3,2 м., на 2 и 3 этажах 3,6 м Смешанная планировка С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Химчистка, Медицинский центр. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: ОСЗ- 277 м2. Стоимость продажи: 275 млн/рублей.</p>	
10	Москва, район Пресненский, Большая Никитская ул., 14/2С11	425,0	300 000 000	705 882	<p>Лот 12248 Помещение класса В+. Особняк на Большой Никитской, расположенное в районе Пресненский, Центрального административного округа Москвы. В шаговой доступности находятся станции метро Арбатская и Охотный ряд. Особняк оснащен современными инженерными системами, и соответствует стандартам, предъявляемым к офисным центрам класса В. Транспортную доступность обеспечивает близость Бульварного и Садового кольца. Земельный участок площадью 142 м2 в долгосрочной аренде до 2063 года. Отдельный вход. Открытая планировка Без отделки. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческий. Свободные площади: Площадь: подвал - 93,5 м2. цокольный этаж - 94,8 м2. 1 этаж - 102,5 м2. мансардный этаж - 97,8 м2. Здание целиком - 425 м2. Цена продажи - 300 млн.руб. Окончательные финансовые условия и схема сделки обсуждаются на переговорах.</p>	http://www.cian.ru/sale/commercial/147411672/
11	Москва, район Мещанский, Неглинная ул., 18/1, стр 1 А	767,0	380 000 000	495 437	<p>Продается отдельно стоящее здание, в 3-х минутах от метро Трубная, на первой линии домов. Общая площадь помещения 767,2 кв.м. 4 этажа Средняя площадь этажа 191,8 кв.м. Четыре отдельных входа.Высота потолков 3,0 м. Не является объектом культурного наследия. Оптоволокно .Наземная автостоянка во дворе на 4 м\м Центральное кондиционирование Приточно-вытяжная вентиляция С ремонтом Фасад в классическом стиле. Стоимость продажи: 380 000 000 руб., (495 307 руб. кв.м.)</p> <p>ицианд http://www.cian.ru/sale/commercial/147982080/</p>	http://www.cian.ru/sale/commercial/147982080/
12	Москва, район	560,0	389 443 200	695 434	3-х этажный дореволюционный особняк постройки до 1917 г.	http://www.cian.ru/sale/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
	Тверской, Малый Гнездиковский пер., 9С1				Общая площадь 560,5 кв.м. Сдан в аренду под туристическое агентство. Арендная ставка 1200\$ м2 в год 2 этаж без арендаторов. 3 этаж сдан в аренду. Арендная ставка 35000 руб. м2 в год Перекрытия в особняке деревянные. Мощность электричества: 70 кв.т., при одновременной нагрузке 60 кв.т Коммунальные платежи в зимний период 50000 рублей, летний период 20000 рублей.	commercial/6194207/
13	Москва, район Басманный, Подкопаевский пер., 2/6С1	592,0	461 090 000	778 868	Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Китай-город. Здание находится в Центральном округе Москвы (район Басманный), к востоку от Кремля, в пределах бывшего Белого города, рядом с Ивановским монастырем. Удобные подъездные пути, с трёх направлений: Покровский бульвар, улицы Солянка и Маросейка. Здание совместно с соседним образует закрытый двор для 3-4 автомобилей представительского класса. Существует возможность парковки 4-5 машин вдоль фасада. Вход в здание со двора является большим преимуществом с точки зрения соблюдения мер безопасности. Центральная система отопления, электрическая мощность 110 кВт. Возможно использовать под: банк, представительство, частная резиденция, офис и т.д. Объект представляет из себя: цоколь 161,9 м2, 1 этаж 179,9 м2, 2 этаж 85,4 м2, мансарда 120 м2. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: Коммерческие. Инфраструктура: банк. Лот 16062	http://www.cian.ru/sale/commercial/147403481/
14	Москва, район Якиманка, Болотная ул., 16С1	1 413,0	560 000 000	396 320	Здание является памятником архитектуры федерального значения и фигурирует как "ЖИЛОЙ ДОМ КУПЦОВ МАТВЕЕВЫХ - памятник архитектуры сер. XVIII - XIX в.в.". Год постройки по БТИ - до 1917, год переоборудования - 1998-2002. Здание выполнено из кирпича, фасад оштукатурен и окрашен, материал кровли - металлочерепица, медь. Перекрытия железобетонные, в подвале сводчатые. Стеклопакеты деревянные. Земельный участок, на котором расположен объект, принадлежит собственнику здания на правах долгосрочной аренды (площадь 500 кв.м., договор аренды от 26.06.2003 г. на 10 лет,	http://www.cian.ru/sale/commercial/6193397/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					<p>категория земель - земли поселений, назначение - эксплуатация здания под административные цели, сервитуты - типичные), площадь застройки 498 кв. м. Собственник продолжает оплачивать аренду прилегающей территории площадью 0,015 Га по договору аренды от 05.11.2008 г. (срок действия договора - 11 месяцев), исходя из допущения о продлении договора на неопределённый срок в случае, если ни одной из сторон не заявлено о его расторжении (категория земель - земли поселений, назначение - для обеспечения эксплуатации здания под административные цели, без права коммерческого использования земельного участка, возведения временных и капитальных сооружений и организации парковки). Первая линия домов. Центральная канализация; Центральное холодное водоснабжение; Горячее водоснабжение и отопление ИТП (индивидуальный тепловой пункт); Отопление в здании - радиаторная система отопления; Система пожарной сигнализации (автоматическая). Напряжение электропитания - 380/220 В, установленная мощность 185 кВт, единовременная мощность 110 кВА. Высота потолков (по БТИ): подвал - 2,7 м., цоколь - 2,69 м., 1-й и 2-й этажи - 2,61 м. В отделке представительских зон использованы паркет, мрамор, ткань, дерево, венецианская штукатурка. Вопрос о продаже здания вместе с мебелью может обсуждаться. Со стороны заднего фасада находится площадка, которую можно использовать под парковку. Возможна аренда на 3 года с выкупом.</p>	
15	Москва, район Басманный, Мясницкая ул., 10С1	1 156,0	600 000 000	519 031	<p>Здание (ОСЗ). 3 мин. пешком от м. Лубянка. На продажу предлагается отдельно стоящее административное здание, которое находится в престижном Красносельском районе столицы. До Сретенского бульвара, входящего в состав Бульварного кольца, всего 650 метров. До Лубянского проезда 380 метров. Чуть дальше, в 1,5 км, располагается Кремль. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры:</p>	http://www.cian.ru/sale/commercial/147404335/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 27418	
16	Москва, район Пресненский, Хлыновский туп., ЗС4	702,0	681 525 600	970 834	Обособлен готов к въезду. Полностью меблирован. В подвале расположено кафе со своей кухней. [Лот #4402]	http://www.cian.ru/sale/commercial/7592758/
17	Москва, район Хамовники, ул. Волхонка, 9С1	1 485,0	700 000 000	471 380	Лот 120366. Объектом занимается Юлия. Расположен особняк в Центральном округе Москвы, в первой линии домов по улице Волхонка, возле метро Кропоткинская, рядом с Храмом Христа Спасителя, неподалёку Кремля. Этот роскошный особняк был построен в середине XIX-го века по проекту архитектора М.И. Никифорова, а недавно в ходе комплексной реконструкции был превращён в деловой объект премиум-класса и теперь по своим характеристикам соответствует требованиям, предъявляемым к объектам коммерческой недвижимости престижной категории А. Все офисные помещения обладают высокой функциональностью, позволяя разместить максимальное количество сотрудников. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы.	http://www.cian.ru/sale/commercial/149394584/
18	Москва, район Басманный, Большой Златоустинский пер., 1С1	1 395,0	725 013 000	519 723	В самом центре москвы в продажу предлагается особняк площадью 1395 кв.М. 2 этажа + мансардный этаж в настоящее время в здании на первом этаже располагались помещения стрит-ритейла и зал ресторана бавариус (сейчас ресторан съехал), на 2 этаже и мансарде-офисы. Здание полностью отреставрировано, заменены все коммуникации, менялись поэтапно в разные годы, крыша перекрыта. Состояние очень хорошее. Планировка рациональная: в основном вся площадь полезная и сдается в аренду, зоны общего пользования занимают минимум места. Есть лестница и небольшой холл при входе.	http://www.cian.ru/sale/commercial/1522174/
19	Москва, район Красносельский, Милютинский пер., 15	867,0	472 337 720	544 796	На продажу предлагается двухэтажный особняк века на милютинском переулке. Объект располагается в историческом центре москвы, 4 км до кремля, в пешеходной доступности от м.Тургеневская, чистые пруды. После полной реставрации здание сохранило только исторический фасад, в здании проведены все современные инженерные системы. Современные системы безопасности с электронным доступом, круглосуточная охрана все помещения сданы в аренду.	http://www.cian.ru/sale/commercial/1526467/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					Среди арендаторов стокгольмская школа экономики, космос инжиниринг. Помещения поделены на блоки площадью 190 кв.М, 222 кв.М, 226 кв.М и 229 кв.М. Земля в долгосрочной аренде, заключен договор на 49 лет	
20	Москва, район Басманный, Большой Златоустинский пер., 5/3	1 700,0	973 608 000	572 711	В продажу предлагается 3-х этажный отдельно стоящий особняк с отделкой площадью 1700 кв.М. Презентабельная входная группа, своя огороженная территория. На прилегающей территории площадью 0.23 га, находящейся в аренде, предусмотрена парковка на 32 автомобиля. 2 этажа, мансарда, подвал. Отделка: паркет, ковролин, стены окрашены, подвесные потолки. Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и сплит-система кондиционирования, сплинклерная система пожаротушения. Закрытый внутренний двор. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, кпп, система контроля доступа в здание.	http://www.cian.ru/sale/commercial/1522135/
21	Москва, район Тверской, Никольская ул., 11-13С4	1 329,1	1 244 871 350	936 627	В продажу предлагается особняк площадью 1329,1 кв.М., Расположенный на первой линии домов в историческом и деловом центре москвы, в 200 метрах от кремля и красной площади. Ближайшая станция метро площадь революции располагается в 150 м. От здания, станция метро охотный ряд - в 3 мин. Ходьбы. Выгодное центральное расположение обеспечивает прекрасную транспортную доступность в любую часть города. Основной вход в особняк организован со стороны никольской улицы. Асфальтированная парковка с заездом во двор со стороны ул. Никольская, в центре двора палисадник с кустарником из окон открываются панорамные виды на исторический центр москвы. В конце в. По проекту архитектора к.Ф. Бурсе были возведены трехэтажные здания, сохранившиеся в первоначальном виде со времен постройки. В 2010-2011 гг. Были проведены ремонтные работы с заменой инженерных коммуникаций и ремонтом внутренних помещений, с применением высококачественных и современных материалов и технологий в отделке. Площади этажей: подвал - 246,41 кв.М., 1 этаж - 256,2 кв.М., 2 этаж - 274,35 кв.М., 3 этаж - 279,85 кв.М., Мансарда - 272,3 кв.М. Шаг колонн - 6х6 м. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Спринклерная система пожаротушения. Электрическая мощность: 100квт. Интернет, телефония. Охрана.	http://www.cian.ru/sale/commercial/1517899/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Описание (объявление)	Источник
					Видеонаблюдение.	
22	Москва, район Якиманка, Кадашевская наб., 6/1/2С1	4 777,0	3 622 850 000	758 394	Здание (ОСЗ). 7 мин. пешком от м. Третьяковская. Презентабельное офисное здание, расположенное на 1 линии набережной. Самый центр Москвы. Рядом со зданием расположена Третьяковская галерея и Болотная лощадь. Развитая инфраструктура вокруг здания. Современное техническое оснащение. Наличие автоматической установки пожарной сигнализации с системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Остекленная кабина лифта. Здание имеет удобные подъездные пути к основным магистралям города Садовому Кольцу, Бульварному кольцу и Третьему Транспортному Кольцу. Общая площадь здания 8200 м2. Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2 (ОТИС). Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 27679	http://www.cian.ru/sale/commercial/148431281/
23	Москва, район Пресненский, Большой Кисловский пер., 3/2С1	360,0	170 000 000	472 222	Под Офис, Банк или Представительство. 3х этажное здание после капитальной реконструкции. Замена всех коммуникаций и перекрытий, укрепление стен, внешняя отделка. Назначение - нежилое, но возможно использовать как дом для семьи. Парковка во дворе. Пропускная система. Под внутреннюю чистовую отделку. Есть эскизы от дизайнера и поэтажные планы. Вышлю на почту.	http://www.cian.ru/sale/commercial/147870159/
Минимальное значение						271 287
Максимальное значение						992 780
Среднее значение						602 267
Вариация						33,2%

Выкопировка предположений представлена в Приложении 2

Вывод: диапазон цен на нежилые отдельно стоящие здания административно-офисного назначения в районе расположения оцениваемого объекта варьируется от 271 287 руб./кв.м до 992 780 руб./кв.м, среднее значение 602 267 руб./кв.м. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Табл. 8.2

Данные по ставкам аренды на нежилые отдельно стоящие здания административно-офисного назначения

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./мес с учетом НДС	Цена предложения, руб./кв.м/год с учетом НДС	Описание (объявление)	Источник
1	Москва, район Басманный, Мясницкая ул., 8/2С1	382,0	650 000	20 419	Предлагается в аренду 3х этажный особняк с подвальным помещением под офис целиком или блоками. Адрес: м. Лубянка, 5 м/п, ул. Мясницкая, дом 8/2, стр. 1, общая пл. 381.7 м/кв. Видеонаблюдение. Офисная мебель. Дополнительная информация: Класс здания: В. Вход свободный. Вентиляция приточно-вытяжная. Кондиционирование центральное. Здание нежилое. Планировка кабинетная. 4 с/у. Возможна аренда 4м/м на территории огороженной наземной парковки..Запасной выход. Отделка: за выездом арендатора. Прямая аренда. 650 000 руб. в месяц. Депозит 100 %. В стоимость входят коммунальные платежи, отдельно оплачивается электроэнергия. тел. 8-910-422-4394 Наталья ицианд http://www.cian.ru/rent/commercial/139519740/	http://www.cian.ru/rent/commercial/139519740/
2	Москва, район Басманный, Хохловский пер., 10С3	910,0	1 285 375	16 950	Лот 12528. Особняк представительского класса на огороженной территории.ИФНС 9.Дополнительная информация: Класс здания: А. Вход: свободный вход. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: за выездом арендатора. Этаж: 1. Этажность: 3. Парковка: наземная. Лифты: нет.	http://www.cian.ru/rent/commercial/147401035/
3	Москва, район Пресненский, Большая Никитская ул., 14/2С11	425,5	1 418 334	40 000	Предлагается в аренду особняк на Большой Никитской - двухэтажное отдельно стоящее здание, общей площадью 425,5 кв.м (подвал - 93,5 кв.м, цокольный этаж - 94,8 кв.м, 1 этаж - 102,5 кв.м, мансардный этаж - 97,8 кв.м.), расположенное в районе Пресненский, Центрального административного округа Москвы. В шаговой доступности находятся станции метро Арбатская и Охотный ряд, дорога займет 7-10 минут пешком. Особняк оснащен современными инженерными системами, и соответствует стандартам, предъявляемым к офисным центрам класса В. Транспортную доступность обеспечивает близость Бульварного и Садового кольца. Расположение и планировки подходят для размещения консульства, представительства корпорации, клиники. Имеется техническая возможность деления на два блока.	http://www.cian.ru/rent/commercial/13807472/
4	Москва, район Пресненский, Хлыновский туп., 3С1	1 400,0	2 471 700	21 186	Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Арбатская. Презентабельный офисный особняк расположен в историческом центре столицы, в районе Арбат. Транспортная доступность обеспечена близостью к Садовому Кольцу Новому Арбату и Тверской улице. Особняк	http://www.cian.ru/rent/commercial/147400334/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./мес с учетом НДС	Цена предложения, руб./кв.м /год с учетом НДС	Описание (объявление)	Источник
					<p>состоит из цоколя, 3 этажей и мансарды. Презентабельный фасад и высокое качество внутренней отделки. В здании имеется облагороженная эксплуатируемая терраса. Парковка на прилегающей территории на 5 автомобилей. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная.</p> <p>Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: Comstar, EDUNet, Комплат, Синтерра. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 27154</p>	
5	Москва, район Басманный, Кривоколенный пер., 10С1	244,0	549 000	27 000	<p>Здание (ОСЗ). 6 мин. пешком от м. Лубянка. Предлагается особняк 2 этажа с мансардой и подвалом. Возможно использовать под представительский офис, салон красоты, студию дизайна. Выполнен евроремонт. Круглосуточное видеонаблюдение. 4 с/у, оборудованная кухня. Телефон (6 телефонных линий), Интернет. Закрытый двор, автоматические ворота, парковка на 4 м/м. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная.</p> <p>Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: Коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 12622</p>	http://www.cian.ru/rent/commercial/147400101/
6	Москва, район Красносельский, пер. Бобров, 4С3	237,0	691 250	35 000	<p>Аренда особняка у метро "Тургеневская". Площадь в аренду - 237,5 кв.м. Кабинетная планировка. 3 минуты пешком от метро. 3-х этажный особняк в центре Москвы. Парковка - 2 м/м. + стихийная. Объект прошел полный капитальный ремонт в 2011 году, в рамках которой были полностью отреставрированы фасад и интерьеры, проведены современные инженерные коммуникации, произведено подключение к оптоволоконным сетям. Высота потолков 3.50 м. Выделенные мощности по электроэнергии 86 кВт</p> <p>Кондиционирование центральное. Вентиляция центральная, приточно-вытяжная. Система пожарного оповещения. Возможно подключение независимого провайдера. Прилегающая территория огорожена и находится под охраной. Видеонаблюдение.</p>	http://www.cian.ru/rent/commercial/148052315/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./мес с учетом НДС	Цена предложения, руб./кв.м/год с учетом НДС	Описание (объявление)	Источник
					Пожарная сигнализация. Система дымоудаления. Престижно расположение в окружении театров, крупных торговых комплексов и известных достопримечательностей. Арендная ставка 35 000 руб/м2/год	
7	Москва, район Тверской, Неглинная ул., 17С2	309,0	772 500	30 000	Предлагается в аренду офис 309 кв. м. в малоэтажном особняке с мансардой. Коридорно-кабинетная планировка. Высота потолков 3 м. ИФНС 7. Класс здания: В+. Пропускная система. Вентиляция: приточно-вытяжная. Центральное кондиционирование. В цену включено: НДС, все коммунальные платежи, охрана, уборка. Удобная транспортная доступность и развитая инфраструктура. Оперативный показ! лот 11936	http://www.cian.ru/rent/commercial/147928744/
8	Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 12/1С1	550,0	1 000 000	21 818	Агент Марина Мкртчян ответит на все Ваши вопросы. Предлагается в аренду отдельно стоящее 3-этажное здание площадью 550 кв.м. Шлагбаум, парковка на 12 машин, банковская касса, ячейки, 5 кабинетов на 1 человека, 15 кабинетов от 2 до 4х человек плюс на 1 этаже open space на 40 человек, блок охраны, система видеонаблюдения БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! АГЕНТУ БОНУС! For english / francais please call +7 (926) 612-94-73	http://www.cian.ru/rent/commercial/148226814/
9	Москва, район Басманный, Подкопаевский пер., 2/6С1	592,0	1 100 000	22 297	Лот 2397 Помещение класса В. Офисный особняк. Комплекс зданий образует закрытый двор для 3-4 автомобилей. Вход в здание со двора. Электрическая мощность 110 кВт. Возможно использовать под банк, представительство, частная резиденция, офис и т.д. Смешанная планировка с отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Ресторан, Банк, Супермаркет. Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческие. Свободные площади: Площадь особняка: 592 м2, из них: цоколь 161,9 м2, 1 этаж 179,9 м2, 2 этаж 85,4 м2, мансарда 120 м2. Арендная ставка 1 100 000 руб/мес, указанная цена включает НДС. Отдельно оплачивается коммунальные услуги (примерно 80 т.р/мес).	http://www.cian.ru/rent/commercial/147410697/
10	Москва, район Басманный, Лубянский проезд, 19С2	575,0	1 150 000	24 000	В БЦ класса В+, в двух минутах ходьбы от метро Китай-город, сдается двухуровневое офисное помещение площадью 575 кв.м, с мебелью и цветами. Планировка свободная (Open space), высота потолков 4,5 м. Площадь первый уровень 220 кв.м + второй уровень 325 + антресоль 30	http://www.cian.ru/rent/commercial/149275534/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./мес с учетом НДС	Цена предложения, руб./кв.м/год с учетом НДС	Описание (объявление)	Источник
					кв.м. Есть кухонная зона и санузлы на каждом этаже. Перед входом удобная зона ожидания. Коммунальные платежи включены в арендную плату. Парковка на 8 машиномест. УСНО. Лот: 123051	
11	Москва, район Басманный, Малый Златоустинский пер., 3С3	634,0	1 426 500	27 000	Лот 8389 Помещение класса В. Офисный особняк, помещения с ремонтом, готовы к въезду. Отдельный вход. Кабинетная планировка с отделкой за выездом арендаторов. Естественная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Провайдеры: МГТС, Комстар. Свободные площади: 2 этаж 364 м2. 3 этаж 270 м2. Ставка аренды 27 000 руб/м2/год. Коммунальные платежи и услуги Управляющей компании по тех. обслуживанию и уборке помещений оплачиваются отдельно. Имеется паркинг до 5 машиномест. Страховой депозит 2 месяца. Договор субаренды краткосрочный или долгосрочный. Парковка во дворе на 5 м/м. Высота потолков 3 метра. ицианд http://www.cian.ru/rent/commercial/147410200/	http://www.cian.ru/rent/commercial/147410200/
12	Москва, район Басманный, Большой Спасоглинищевский пер., 9/1с9	850,0	1 500 000	21 176	Собственник! особняк, не является памятником архитектуры, есть выход в свой внутренний дворик, подходит для мини-гостиницы, торг возможен при личной встрече. Охраняемая территория, есть парковка для автомобилей. Четвертый этаж-открытое пространство. Возможен торг, все условия обговариваются при личной встрече.	http://www.cian.ru/rent/commercial/8469334/
13	Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 14С9	1 105,0	1 716 801	18 644	Лот Id 1320 Реконструкция здания выполнена в 1995 г. Кабинетная планировка, внутреннее разделение офисных помещений выполнено перегородками с остеклением и внутренними жалюзи. В здании имеется банковское хранилище, подлежащее сертификации. Парковка стихийная вдоль здания, 2 м/м во дворе, возможна подземная парковка в соседнем здании.	http://www.cian.ru/rent/commercial/147407672/
14	Москва, район Басманный, Архангельский пер., 15С3	482,0	2 076 271	51 691	Здание (ОСЗ). 7 мин. пешком от м. Чистые пруды. Уютный особняк в историческом доме. На первых трех этажах оформлено под медицинскую клинику, в подвале все оборудование для столовой и кухни. Возможна быстрая перепланировка. Огороженная большая территория. Охранник. Рядом с домом все, что нужно для жизни, рестораны, салоны красоты, медцентры,	http://www.cian.ru/rent/commercial/148346668/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./мес с учетом НДС	Цена предложения, руб./кв.м /год с учетом НДС	Описание (объявление)	Источник
					развлекательные, образовательные и культурные организации. Сейчас окрестности Чистого пруда излюбленное место москвичей для встреч, свиданий и прогулок. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая. Лот 27665	
15	Москва, район Пресненский, Леонтьевский пер., 2АС2	1 377,0	2 295 000	20 000	Номер: О-2989. Предлагается особняк в Леонтьевском переулке. Особняк расположен в Пресненском районе Центрального административного округа Москвы. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается благодаря близости Бульварного и Садового колец, улиц Тверская и Новый Арбат. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Арбатская" займет около 8-ми минут, до "Тверской" - около 10-ти. Общая площадь - 1377 кв.м. Высота потолков - 2,88-3 метра Планировка - коридорно-кабинетная. Здание полностью оборудовано под банк: три кассовых узла, депозитарий, большой операционный зал, кабинеты, переговорные, кабинеты руководства. Вторая линия домов. Вместительная наземная парковка.	http://www.cian.ru/rent/commercial/14481908/
16	Москва, район Пресненский, Вознесенский пер., 11С2	800,0	2 333 334	35 000	Номер: О-3170. Предлагается в аренду особняк в Вознесенском переулке. Особняк находится в ЦАО г.Москвы в пешей доступности от м.Пушкинская, Тверская. Путь от станции не займет более 10 минут. В здании выполнена реконструкция с заменой всех инженерных систем. Общая площадь 800 кв.м (1,2 и мансардный этажи). Планировка - смешанная. Помещения без отделки. Выполнена отделка мест общего пользования. Отдельный вход.	http://www.cian.ru/rent/commercial/8085796/
17	Москва, район Красносельский, пер. Бобров, 4С2	900,0	2 650 000	35 333	Здание (ОСЗ). 3 мин. пешком от м. Чистые пруды. Отдельно стоящее здание в центре Москвы. Шаговая доступность от метро: Чистые пруды, Тургеневская, Сретенский бульвар (3 мин. пешком). В здании лифта нет. Установлены сигнализация и система пожаротушения. Парковка на 6 машиномест (огороженный двор). Электроснабжение мощность 100 кВт. Высота потолков 3,4 метра. Земельный участок 0,05 га в аренде. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная.	http://www.cian.ru/rent/commercial/147402862/

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./мес с учетом НДС	Цена предложения, руб./кв.м /год с учетом НДС	Описание (объявление)	Источник
					Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Лот 26673	
18	Москва, район Тверской, ул. Ильинка, 13	2 511,0	4 433 380	21 187	Лот 2363. Административно-офисное здание, предназначенное под размещение образовательных учреждений или офис крупной компании. ИФНС 10. Дополнительная информация: Класс здания: В+. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: за выездом арендатора. Этаж: 1. Этажность: 5. Парковка: стихийная. Лифты: 2 шт.	http://www.cian.ru/rent/commercial/147432693/
19	Москва, район Пресненский, Большая Никитская ул., 17С2	2 125,0	4 500 000	25 412	Лот 7895 Помещение класса А "Особняк на Большой Никитской улице". Современное офисное здание класса А с подземным гаражом расположено в историческом центре Москвы, в 2-х минутах ходьбы от Кремля. Ранее располагался банк, имеется всё необходимое оборудование - хранилище, кассовые узлы. Выполнен ремонт в современном стиле. Здание находится в центре культурной и деловой жизни Москвы. Все Фасадные решения выполнены с максимальной приближенностью и бережным отношением к сложившейся архитектурной композиции старой Москвы. Особняк обладает всеми необходимыми технологическими и инженерными инновациями, обеспечивая комфорт и удобство для арендаторов. Сдан в эксплуатацию в декабре 1997 г. В районе расположено большое количество посольств, ресторанов, театров. В пешей доступности Новый Арбат с развитой торгово-развлекательной инфраструктурой. Современные инженерные системы. Отдельный вход. Смешанная планировка С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Предприятия быстрого питания. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа. Лифты: 0шт. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Общая арендуемая площадь 2125 м2 (Подвал, цоколь, 3 этажа и мансарда). Арендная ставка: 4,5 млн/руб/мес. УСН. Отдельно оплачивается электричество и коммунальные платежи. (250 000 руб/мес) Подземный паркинг на 13 машин Единовременная электрическая нагрузка 130 кВт.	http://www.cian.ru/rent/commercial/149027235/
20	Москва, район	2 500,0	5 561 459	26 695	Здание (ОСЗ). 1 мин. пешком от м. Китай-город. Здание находится в	http://www.cian.ru/rent

№	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./мес с учетом НДС	Цена предложения, руб./кв.м /год с учетом НДС	Описание (объявление)	Источник
	Тверской, ул. Ильинка, 13				минутной доступности от м. "Китай-Город", "Площадь Революции". В 5 минутах от Красной площади. Здание имеет удобный подъезд. Вход с первой линии домов. Высота потолков 4-6 м. Центральное отопление. Выполнен евроремонт. Назначение: ВУЗ, офис, банк, представительство и т.д. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: стихийная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, медицинский центр. Лот 14271	/commercial /147862754 /
21	Москва, район Таганский, ул. Солянка, 4	962,0	1 763 667	22 000	Предлагается в аренду помещение свободного назначения в историческом центре Москвы всего в двух минутах ходьбы от метро Китай-город. Адрес: улица Солянка дом 4. Отдельный вход. Помещение занимает все два этажа здания, а также подвал. Прямая аренда от собственника. Идеально под представительский офис или банк (в подвале оборудован депозитарий). Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!	http://www.cian.ru/rent/commercial/147680259/
Минимальное значение					16 950	
Максимальное значение					51 691	
Среднее значение					26 800	
Вариация					31,6%	

Выкопировка предположений представлена в Приложении 2

Вывод: диапазон запрашиваемых ставок аренды на нежилые помещения административно-офисного назначения в районе расположения оцениваемого объекта варьируется от 16 950 руб./кв.м/год с учетом НДС до 51 691 руб./кв.м/год с учетом НДС, среднее значение 26 800 руб./кв.м/год с учетом НДС. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

8.4. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 8.3

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать вывод, что объект оценки имеет средний показатель ликвидности, срок реализации объекта оценки не менее 6 месяцев.

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- По итогам I полугодия 2016 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,7 млн кв.м, из которых 25% соответствует классу А и 75% – классу В.
- По итогам I полугодия 2016 г. показатель объема введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей стал самым низким среди аналогичных значений предыдущих лет на рынке офисной недвижимости Москвы и составил 175 тыс. кв.м. По итогам I полугодия 2016 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 20,5%, а в офисах класса В – 17%.
- Объем чистого поглощения в офисах классов А и В по итогам первых шести месяцев 2016 г. составил 233 тыс. кв.м.
- Доля сделок по пересогласованию условий аренды в общем объеме сделок по итогам I полугодия 2016 г. составила 59% против 73% за аналогичный период предыдущего года.
- Структура спроса в части профильного распределения компаний обусловлена несколькими крупными сделками I квартала 2016 г., поэтому по итогам полугодия практически не изменилась.
- Наибольший объем сделок по аренде и покупке офисных площадей в первые два квартала 2016 г. пришелся на объекты, расположенные в районе Третьего транспортного кольца (65%).
- Стоит отметить, что начиная с середины 2015 г. спрос на децентрализованные офисы снижается: доля сделок по аренде и покупке качественных офисных помещений в зданиях, расположенных в районе МКАД, сократилась с 21% до 4%.
- По итогам II квартала 2016 г. показатель средневзвешенной ставки аренды, номинированной в российских рублях, в офисах класса А составил 24 662 руб./кв.м/год, в офисах класса В – 13 899 руб./м²/год.
- Продолжающееся с середины 2014 г. снижение запрашиваемых ставок аренды сегодня замедлилось.

8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

- Объект оценки представляет собой нежилое встроенно-пристроенное помещение административно-офисного назначения
- Объект оценки расположен на первой линии, по адресу: г. Москва, пер. Лопухинский, д. 6, стр. 2.
- Диапазон цен на нежилые отдельно стоящие здания административно-офисного назначения в районе расположения оцениваемого объекта варьируется от 271 287 руб./кв.м до 992 780 руб./кв.м, среднее значение 602 267 руб./кв.м.

- Диапазон запрашиваемых ставок аренды на нежилые помещения административно-офисного назначения в районе расположения оцениваемого объекта варьируется от 16 950 руб./кв.м/год с учетом НДС до 51 691 руб./кв.м/год с учетом НДС, среднее значение 26 800 руб./кв.м/год с учетом НДС.
- Основные ценообразующие факторы:
 - 1) Район месторасположения
 - 2) Площадь.
 - 3) Техническое состояние.
- Типичные продавцы и покупатели:
 - 1) Продавцы – юридические лица, частные лица;
 - 2) Покупатели – физические, юридические лица, заинтересованные в покупке и последующей сдачей в аренду помещений.
- Международный кризис оказал влияние на все сегменты рынка недвижимости. На фоне ежедневно меняющейся ситуации прогнозы развития рынка недвижимости являются крайне неопределенными.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
 - из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
 - на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
 - законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
 - на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

9.2. Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В оценочной практике затратный подход, как правило, применяется при оценке отдельно стоящих зданий. Объект оценки представляют собой нежилое отдельно стоящее здание, в виду отсутствия технической документации на объект оценки не представляется возможным произвести расчет в рамках затратного подхода. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, а также ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) – 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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- 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;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, а также ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход (*income approach*) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- 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;
- 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;
- 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;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект недвижимого имущества, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299, а также ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный **по качеству и полезности** объект.

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках кредитования. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам - аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Табл. 10.1

Шкала корректировок

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Экология
	Транспортная доступность
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Окружающая застройка
	Износ и потребность в ремонте
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу ННЭИ
	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
Сервис и дополнительные элементы	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий
	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части

Источник информации: анализ Оценщика

10.1.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Объектом оценки является здание, назначение: нежилое, площадь 591,20 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1, 2, в составе:

- Нежилое здание, общая площадь 482,1 кв.м;
- Нежилые помещения, общая площадь 109,1 кв.м.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых объектам оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в августе 2016 г., описание которых представлено в таблице ниже

Табл. 10.2

Объекты-аналоги, полученные при анализе рынка⁵

Параметр аналога	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10С1	г. Москва, ул. Волхонка, д. 9С1	г. Москва, пер. Большой Златоустинский, д. 1С1
Округ, район	ЦАО, район Басманный	ЦАО, район Хамовники	ЦАО, район Басманный
Расположение	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
Наличие сертифицированного кассового узла, депозитария	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв.м	1 156,00	1 485,00	1 395,00
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Этажность здания	3	4	2
Наличие подвала/цокольного этажа	Подвал	Подвал	Подвал
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры	Не является памятником архитектуры	Не является памятником архитектуры
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://www.cian.ru/sale/commercial/147404335/ 8-495-768-47-44	http://www.cian.ru/sale/commercial/149394584/ 8-925-011-01-34	http://www.cian.ru/sale/commercial/1522174/ 8-495-698-63-61
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Цена предложения (с НДС), руб.	600 000 000	700 000 000	725 013 000
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м.	519 031	471 380	519 723

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

⁵ В виду того, что оцениваемый объект по факту является встроенно-пристроенным нежилым помещением, аналоги являются нежилыми помещениями.

Рис. 10.1

Расположение оцениваемого нежилого здания и объектов-аналогов на карте г. Москвы



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

где:

- Объект №1 – объект оценки;
- Объект №2 – объект-аналог №1;
- Объект №3 – объект-аналог №2;
- Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основании сравнительного подхода предоставлен в таблице ниже.

Табл. 10.1

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (с НДС), руб./кв.м.	-	519 031	471 380	519 723
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		519 031	471 380	519 723
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		519 031	471 380	519 723
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		519 031	471 380	519 723
Рыночные условия (дата продажи)	31 августа 2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату продажи, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		519 031	471 380	519 723
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		<i>-13,00%</i>	<i>-13,00%</i>	<i>-13,00%</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		451 557	410 101	452 159
Местоположение	г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1, 2	г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10С1	г. Москва, ул. Волхонка, д. 9С1	г. Москва, пер. Большой Златоустинский, д. 1С1
Округ, район	ЦАО, район Тверской	ЦАО, район Басманный	ЦАО, район Хамовники	ЦАО, район Басманный
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Расположение	1-я линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов	1-ая линия домов
<i>Корректировка на расположение относительно линии домов, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
<i>Корректировка на функциональное назначение, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	591,20	1 156,00	1 485,00	1 395,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		3,45%	4,79%	4,46%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие сертифицированного кассового узла, депозитария	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие сертифицированного кассового узла, депозитария, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Этажность здания	4	3	4	2
<i>Корректировка на этажность здания, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие подвала/цокольного этажа	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
<i>Корректировка на наличие подвала/цоколя, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
<i>Корректировка на наличие тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Историческая и культурная значимость объекта	Является памятником архитектуры, объект культурного наследия федерального значения (Церковь Косьмы и Дамиана в	Не является памятником архитектуры	Не является памятником архитектуры	Не является памятником архитектуры

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Старых Панах, 1564 г., 1640 г., 1803 г.)			
Корректировка на культурную значимость объекта, %		4,61%	4,61%	4,61%
Общая процентная корректировка, %		8,06%	9,40%	9,07%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м		0,0	0,0	0,0
Цена предложения после корректировок с НДС, руб./кв.м		487 952	448 650	493 170
Величина валовой коррекции		8,06%	9,40%	9,07%
Весовые коэффициенты		0,34810	0,32284	0,32906
Величина коэффициента вариации	5,11%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная стоимость объекта оценки после корректировок с НДС, руб./кв.м		476 981		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, с НДС, руб.		281 991 167		
Рыночная стоимость нежилого здания, общая площадь 482,1 кв.м, по сравнительному подходу, с НДС, руб.		229 952 540		
Рыночная стоимость нежилых помещений, общая площадь 109,1 кв.м, по сравнительному подходу, с НДС, руб.		52 038 627		

Источник: анализ, расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок

1. Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0 %.

2. Условия совершения сделки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта — величина корректировки равна 0 %.

3. Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов - аналогов — актуальны на дату оценки, дата проведения оценки — 31 августа 2016 г. — величина корректировки равна 0 %.

4. Поправка на перевод цены

Поправка на перевод цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным справочника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.), уровни уторгования на объекты недвижимости представлены ниже.

Табл. 10.3

Уровни торга

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Высококласные производственно-складские объекты	9 %	5 %	13 %
Низкокласные производственно-складские объекты	11 %	6 %	17 %
Бизнес-центры класса А, В	7 %	3 %	13 %
ТЦ, ТК, ТРК	8 %	4 %	13 %
Низкокласные офисно-торговые объекты	8 %	4 %	13 %
Объекты сельскохозяйственного назначения	13 %	8 %	20 %
Квартиры	3 %	2 %	7 %
Жилые дома и коттеджи	6 %	3 %	10 %
Базы отдыха	10 %	6 %	15 %
Арендные ставки объектов			
Высококласные производственно-складские объекты	7 %	3 %	13 %
Низкокласные производственно-складские объекты	8 %	3 %	13 %
Бизнес-центры класса А, В	6 %	3 %	10 %
ТЦ, ТК, ТРК	6 %	3 %	10 %
Низкокласные офисно-торговые объекты	7 %	3 %	10 %
Объекты сельскохозяйственного назначения	11 %	4 %	18 %
Квартиры	3 %	1 %	8 %

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.)

В данном случае, для аналогов № 1 – № 3 Оценщик принял значение торга в максимальном значении расширенного интервала активного рынка, в виду большого количества предложений данного сегмента на рынке и сложившейся экономической ситуации в целом, корректировка составила -13 %, для каждого аналога.

5. Местоположение

Объект оценки расположен в Тверском районе ЦАО г. Москвы, по адресу: г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1, 2. Объекты-аналоги так же расположены в ЦАО в прилегающих районах г. Москвы, корректировки не вводятся.

6. Расположение относительно линии домов

Расположение относительно линии домов, один из основных ценообразующих факторов. Далее представлены коэффициенты для расчета корректировки на основании сборника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО»). Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.)

Табл. 10.4

Данные для расчета корректировки на линию домов

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО»). Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.)

Объект оценки расположен на первой линии домов, объекты-аналоги №1, №2 и №3 расположены на 1-ой линии, корректировки не вводятся.

7. Функциональное назначение

Объект оценки относится к объекту административно-офисного назначения. Объекты-аналоги, относятся к объектам административно-офисного назначения, корректировки не вводятся.

8. Тип объекта

Объект оценки документально является отдельно стоящим зданием, так как объекты-аналоги представляют из себя отдельно стоящие здания, корректировки не вводятся.

9. Корректировка на общую площадь улучшения

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании Сборника Лейфер Л.А., Гришина М.Д. (ПЦФКО»). Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.).

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ — статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X_1, X_2, \dots, X_p .

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_NX_N$ (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между стоимостью и площадью нежилого помещения.

Поскольку оцениваемые нежилые помещения сопоставимы по всем основным ценообразующим параметрам кроме площади, площадь нежилого помещения является единственной переменной в построении зависимости.

Входные данные для построения зависимости указаны в таблице.

Табл. 10.5

Входные данные для построения регрессии

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО»). Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.)

Табл. 10.6

Входные данные для построения регрессии

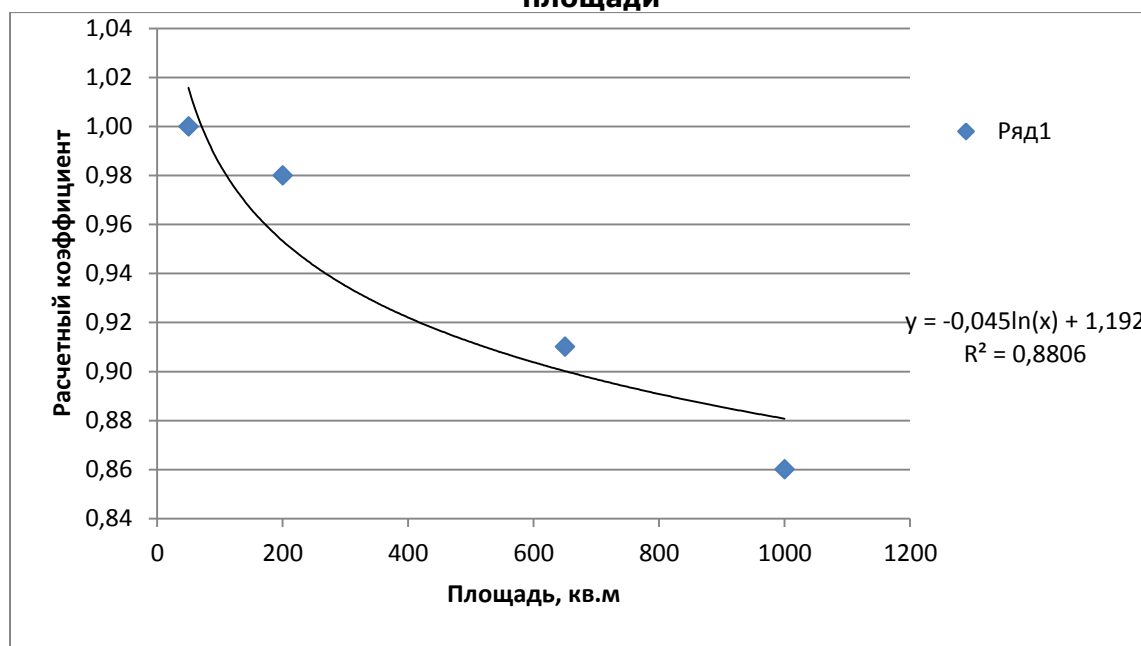
Площадь, кв. м	Среднее значение, кв. м	Корректирующий коэффициент
<100	50	1,00
100-300	200	0,98
300-1000	650	0,91
>1000	1000	0,86

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО»). Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (январь, 2014 г.), расчет Оценщика

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».

Диагр. 10.1.

Зависимость стоимости объектов административно-офисного назначения от площади



Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$Y = -0,045 \times \ln(X) + 1,192$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 10.7

Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	591,20	1 156,00	1 485,00	1 395,00
Расчетный коэффициент	0,9048	0,8746	0,8634	0,8662
Корректировка на общую площадь		3,45%	4,79%	4,46%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Для объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 корректировки составили 3,45%; 4,79% и 4,46%.

10. Наличие коммуникаций

Объект оценки обеспечен всеми необходимыми коммуникациями: электричество, отопление, так же как и объекты-аналоги №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

11. Наличие сертифицированного кассового узла, депозитария

Объект оценки, представляет из себя отдельно стоящее здание с сертифицированным кассовым узлом.

У объектов-аналогов №1, №2 и №3 отсутствует сертифицированный кассовый узел.

В виду того, что предполагаемое использование результатов оценки - для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Наличие кассового узла подразумевает улучшение данного объекта, но, при смене собственника и последующей смене функционального назначения, данное улучшение является обременяющим фактором, Оценщик счел целесообразным не учитывать фактор наличия сертифицированного кассового узла.

12. Наличие парковки

Наличие парковки на территории земельного участка на котором расположено отдельно стоящее здание, является ценообразующим фактором, для расчета корректировки Оценщик использовал информацию ресурса <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>, где

Табл. 10.8

Данные для расчета корректировки на наличие парковки

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-7,78	1,6	99
2 квартал 2015 года	-8,21	1,6	14
1 квартал 2015 года	-6,5	1,6	10
4 квартал 2014 года	-6,43	1,6	15
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-8,59	1,375	41

Источник информации: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen>

У оцениваемого объекта отсутствуют парковочные места, так же как и у объектов-аналогов №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

13. Тип входа

Объект оценки имеет отдельный вход, так же как и у объектов-аналогов №1, №2 и №3 корректировки не вводятся.

14. Историческая и культурная значимость объекта

Часть объекта оценки, а именно, нежилые помещения, общая площадь 109,1 кв.м, являются памятником архитектуры - объект культурного наследия федерального значения (Церковь Косьмы и Дамиана в Старых Панах, 1564 г., 1640 г., 1803 г.)

Объекты-аналоги №1, №2 и №3 не являются памятниками архитектуры (данные были проверены на ресурсе: <http://data.mos.ru/opendata/7702155262-obekty-kulturnogo-naslediya-i-vyyavlennye-obekty-kulturnogo-naslediya/row/19664210>).

Для расчета корректировки на объект культурного наследия оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015. - 110 с.», где

Здания, как культурно - исторические памятники, могут рассматриваться как объекты недвижимости, имеющие сервитуты, обладающие престижностью и расположенные в привлекательных местах. Далее рассмотрим диапазоны стоимости престижности.

Табл. 10.9

Диапазоны стоимости престижности

№ п/п	Степень престижности владения объектов-памятником	Диапазоны стоимости объекта - памятника	Диапазоны стоимости престижности
1	Отсутствие престижности	$C = C_{аз} - PV$ (Спец - C_0) Здание памятник может быть продано по стоимости аналога - заместителя за вычетом приведенных дополнительных расходов, связанных с сервитутом	- PV (Спец - C_0)
2	Появление реальной минимальной престижности (Стоимость престижности больше нуля)	$C = C_{аз}$ Здание - памятник может быть продано по стоимости аналога - заместителя	0
3	Появление инвестиционной привлекательности и престижности (Стоимость престижности низкая)	$C > C_{аз}$ Здание - памятник может быть продано выше стоимости аналога - заместителя на 20...30 %.	$0,2...0,3 * C_{аз}$
4	Привлекательность и престижность на уровне более высокой стоимости по классу зданий (Сбв) (Стоимость престижности средняя)	$C = C_{бв}$ Здание - памятник может быть продано по стоимости аналога - заместителя более высокого класса	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания - памятника и средней стоимостью более высокого класса (например, Скласса «В» - Скласса «С»)
5	Привлекательность и престижность на уровне максимальной стоимости по классу зданий (Смакс) (Стоимость престижности высокая)	$C = C_{макс}$ Здание - памятник может быть продано по стоимости аналога - заместителя самого высокого класса	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания - памятника и средней стоимостью самого высокого класса (например, Скласса «А» - Скласса «С»)
6	Привлекательность и престижность более высокого уровня (Стоимость престижности максимальная)	$C > C_{макс}$ Здание - памятник может быть продано по стоимости аналога - заместителя самого высокого класса с повышающим коэффициентом 1,2...1,3	Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания - памятника и средней стоимостью более высокого класса с повышающими коэффициентами 1,2...1,3 (например, $1,2 * C_{макс}$ Скласса «А» - Скласса «С»)

Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015. - 110 с.

Где:

C – стоимость здания – памятника культурного наследия (с ЗУ);

Саз – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником в аналогичном классе;

PV (Сспец – Со) – приведенные дополнительные эксплуатационные затраты;

Сспец – стоимость ремонтно-реставрационных работ;

Со – стоимость обычных ремонтных работ надлежащего класса;

Сбв – стоимость альтернативной покупки аналогичного по функциональному назначению объекта, не являющегося памятником, но более высокого класса (на один класс выше);

Смакс – максимальная стоимость зданий – аналогов, не являющихся памятниками культурного наследия в классе «А».

Далее произведем расчет баллов престижности оцениваемого объекта.

Табл. 10.10

Расчет баллов престижности

№ п/п	Факторы, влияющие на стоимость престижности	Параметры оцениваемого объекта	Бал	Расчетный бал
1	Значение НМА, связанного с объектом	Большое/Среднее/Малое	2/1/0	2
2	Степень замещения первоначальных конструктивных элементов	Нет/Малое/Большое	2/1/0	1
3	Местоположение	Центр города/Окраина/Периферия	2/1/0	2
4	Ликвидность	Высокая/Средняя/Низкая	2/1/0	2
5	Совпадение НЭИ ЗУ с функциональным назначением здания	Совпадение/Близкое совпадение/Не совпадение	2/1/0	2
6	Наличие функция износов по классу здания	Нет/Небольшое/Большое	2/1/0	1
ИТОГО сумма баллов			12/6/0	10

Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015. – 110 с. анализ, расчет Оценщика

Бал престижности оцениваемого объекта находится на максимальном значении, следовательно Разница между средней стоимостью помещений, соответствующих классу здания – памятника и средней стоимостью более высокого класса с повышающими коэффициентами 1,2...1,3. Для расчета корректировки Оценщик принял среднее значение в размере 1,25.

Далее Оценщик произвел расчет корректировки согласно доли площади объекта культурного наследия в общей площади объекта оценки.

Табл. 10.11

Расчет корректировки на наличие объекта культурного наследия

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	591,20	1 156,00	1 485,00	1 395,00
Площадь объекта культурного наследия, кв.м	109,1	0,0	0,0	0,0
Доля площади объекта культурного наследия в общей площади оцениваемого объекта	0,1845	-	-	-
Коэффициент удорожания для объекта культурного наследия согласно максимальной престижности	1,25			
Корректировка на наличие объекта культурного наследия		4,61%	4,61%	4,61%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Следовательно, для объектов-аналогов №1, №2 и №3, корректировка составила 4,61%, для каждого.

15. Качество отделки

Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки, а также технического состояния объектов-аналогов и объекта оценки.

Объект оценки имеет стандартный ремонт, так же как и объекты-аналоги №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c} ; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right) ; \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i ; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

10.1.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 31 августа 2016 г. составляет:

Табл. 10.2

Итоговое значение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета ДС
Нежилое здание, общая площадь 482,1 кв.м	229 952 540	194 875 034
Нежилые помещения, общая площадь 109,1 кв.м	52 038 627	44 100 531
Итого	281 991 167	238 975 565

Источник: анализ, расчет Оценщика

10.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

10.2.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

На основании результатов анализа рынка коммерческой недвижимости Московской области, данных Заказчика, можно сделать вывод о том, что оцениваемые нежилые помещения, способны приносить относительно постоянный равномерный доход от сдачи в аренду. Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
 Ro – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

10.2.2. Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

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

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м площадей сопоставимых функциональным назначением, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из базы данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Подробная характеристика аналогов приведена ниже.

Табл. 10.3

Объекты-аналоги, полученные при анализе рынка

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение	г. Москва, Хлыновский туп., д. 3С1	г. Москва, пер. Спасоглинищевский, д. 9/1с9	г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 17С2
Округ, район	ЦАО, район Пресненский	ЦАО, район Басманный	ЦАО, район Пресненский
Расположение	в глубине квартала	в глубине квартала	1-ая линия домов
Наличие сертифицированного кассового узла, депозитария	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Площадь, кв.м	1 400,00	634,00	2 125,00
Вид права на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Наличие парковки	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Этажность здания	4	3	3
Наличие подвала/цокольного этажа	Цоколь (без окон)	Подвал	Подвал
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный

Параметр аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры	Не является памятником архитектуры	Не является памятником архитектуры
Расходы	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
Величина эксплуатационных расходов	Включены в ставку	Включены в ставку	Включены в ставку
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)	http://www.cian.ru/rent/commercial/147400334/ 8-495-768-37-33	http://www.cian.ru/rent/commercial/8469334/ 8-925-614-08-30	http://www.cian.ru/rent/commercial/149027235/ 8-495-776-75-79
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Ставка арендной платы с НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м/год	21 186	21 176	25 412
Ставка арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м/год	17 954	17 946	21 536

Источник: анализ рынка проведенный Оценщиком

Рис. 10.2

Расположение оцениваемого нежилого здания и объектов-аналогов на карте г. Москвы



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

где:

Объект №1 – объект оценки;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной ставки аренды на объект оценки предоставлен в таблице ниже.

Табл. 10.4

Расчет ставки аренды на объект оценки

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м/год	-	17 954	17 946	21 536
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		17 954	17 946	21 536
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		17 954	17 946	21 536
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка на условия продажи, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		17 954	17 946	21 536
Рыночные условия (время аренды)	31 августа 2016 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату аренды, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		17 954	17 946	21 536
<i>Корректировка на торг покупателя-продавца, %</i>		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год		16 877	16 869	20 244
Местоположение	г. Москва, Старопанский пер., д. 4, стр. 1, 2	г. Москва, Хлыновский туп., д. 3С1	г. Москва, пер. Спасоглинищевский, д. 9/1с9	г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 17С2
Округ, район	ЦАО, район Тверской	ЦАО, район Пресненский	ЦАО, район Басманный	ЦАО, район Пресненский
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Округ, район	1-я линия домов	в глубине квартала	в глубине квартала	1-ая линия домов
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		26,58%	26,58%	0,00%
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
<i>Корректировка на функциональное назначение,</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
%				
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	591,20	1400,00	634,00	2125,00
<i>Корректировка на площадь, %</i>		4,48%	0,34%	6,80%
Наличие коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация)	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие сертифицированного кассового узла, депозитария	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на наличие сертифицированного кассового узла, депозитария, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Подъездные пути	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
<i>Корректировка на подъездные пути, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие охраны	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие охраны, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Этажность здания	4	4	3	3
<i>Корректировка на расположение в здании, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие подвала/цокольного этажа	Подвал	Цоколь (без окон)	Подвал	Подвал
<i>Корректировка на наличие подвала/цоколя, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
<i>Корректировка на тип входа, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Историческая и культурная значимость объекта	Является памятником архитектуры, объект культурного наследия федерального значения	Не является памятником архитектуры	Не является памятником архитектуры	Не является памятником архитектуры

Наименование показателя / Элемента сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	(Церковь Космы и Дамиана в Старых Панах, 1564 г., 1640 г., 1803 г.)			
Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м		4,61%	4,61%	4,61%
Общая процентная корректировка, %		35,67%	31,53%	11,41%
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м		0,0	0,0	0,0
Ставка арендной платы без НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м/год		22 897	22 188	22 554
Величина валовой коррекции		41,67%	37,53%	17,41%
Весовые коэффициенты		0,28434	0,30577	0,40990
Величина коэффициента вариации	1,57%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м/год		22 540		

Источник: анализ, расчет Оценщика

*Расчет корректировок вводился аналогичным образом, как при расчете нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

Эффективный валовой доход — это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Табл. 10.12

Показатели процента недозагрузки

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	11 %	5 %	15 %
Низкокласные производственно-складские объекты	13 %	6 %	20 %
Бизнес-центры класса А,В	9 %	5 %	15 %
ТЦ, ТК, ТРК	9 %	4 %	15 %
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10 %	5 %	15 %
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16 %	8 %	25 %
Базы отдыха	7 %	3 %	13 %

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М. Д. (ПЦФКО). «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» (март, 2014 г.)

На основе на основании справочника Лейфер Л. А., Гришина М. Д. (ПЦФКО). «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» (март, 2014 г.), коэффициент недозагрузки принят как среднее значение в расширенном интервале для бизнес-центров класса А, В составил 9%.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К *условно-постоянным* расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К *условно-переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы — это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

При расчете ставки аренды на оцениваемые объекты, полученное значение не включает коммунальные расходы.

В рамках данного отчета показатель операционных расходов принимался на по данным справочника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» (март, 2014 г.).

Табл. 10.13

Показатели операционных расходов

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	17 %	16 %	18 %
Низкокласные производственно-складские объекты	18 %	16 %	19 %
Бизнес-центры класса А,В	18 %	17 %	20 %
ТЦ, ТК, ТРК	19 %	17 %	20 %
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18 %	17 %	19 %
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17 %	16 %	18 %
Базы отдыха	19 %	18 %	21 %

Источник информации: Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). «Том 2. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода» (март, 2014 г.)

Показатель операционных расходов для бизнес-центров класса А, В принят согласно среднему значению доверительного интервала и составляет 18 %.

10.2.3. Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая — представляет собой равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-)Y_{of}$$

где

- Y_{on} – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
- Y_{of} – норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r$$

где

- Y_{on} – норма дохода на капитал;
- Y_{rf} – безрисковая ставка;
- Y_{fm} – премия за риск рынка недвижимости;
- Y_L – премия за риск ликвидности;
- Y_r – премия за риск управления недвижимостью.

Определение безрисковой ставки

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки Оценщик приняли ставку дохода соответствующую эффективной доходности к погашению рублёвых облигаций ГКО-ОФЗ, равную на дату оценки 9,80 % (источник: <http://www.cbr.ru>).

Определение рисков

Табл. 10.14

Параметры рисков

Характеристики	Величина
Низкий	0,50 %
Ниже среднего	1,70 %
Средний	2,80 %
Выше среднего	3,90 %
Высокий	5,00 %

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Премия за риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

С учетом вышеизложенного, премия за риск рынка недвижимости на дату проведения оценки принята на уровне ниже среднего, в размере 1,70 %

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$P_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q},$$

где:

P – премия за ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 9,80 %, а типичный срок реализации объектов сопоставимым с объектом оценки — 6 месяцев, премия за риск ликвидности составила:

$$\frac{9,80 \times 6}{12} = 4,90$$

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

С учетом вышеизложенного, премия за риск рынка недвижимости на дату проведения оценки принята на низком уровне, в размере 0,5 % (см. таблицу выше).

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни.

Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок — «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда.

Расчет производится по формуле:

$$S_{ff} = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^k - 1},$$

где

S_{ff} – фактор фонда возмещения;

Y_{on} – ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок прогнозирования, 5 лет.

В данных условиях фактор фонда возмещения для объекта оценки составляет 14,30%.

Расчет общего коэффициента капитализации проводился по следующей формуле:

$$R = Y_{on} - \Delta * S_{ff}$$

где

Δ – изменение стоимости недвижимости произойдет через 5 лет, на основании прогноза инфляции.

Табл. 10.15

Прогноз инфляции

Инфляция, %	Год
10,4	2016
8,6	2017
6,8	2018
6,2	2019
6,5	2020

Источник информации: <http://www.apecon.ru>

Расчет общего коэффициента капитализации для чистого операционного дохода приведен в таблице ниже.

Табл. 10.16

Расчет коэффициента капитализации

Параметр	Показатель
Безрисковая ставка	9,80%
Премия за риск рынка недвижимости	1,70%
Премия за риск управления недвижимостью	0,50%
Премия за риск ликвидности	4,90%
Ставка дохода на капитал	16,90%
Δ	44,83%
Фактор фонда возмещения	14,30%
Норма возврата капитала	6,41%
Итого	10,49%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объекта недвижимости (V), с учетом НДС получим

Табл. 10.17

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатель
Общая площадь	кв.м	591,20
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС, без учета коммунальных расходов, руб./кв.м/год	руб./кв. м	22 540
Коэффициент недоиспользования	%	9
Потенциальный валовой доход	руб.	13 325 648
Потери от недоиспользования	руб.	1 199 308
Действительный валовой доход	руб.	12 126 340
Операционные расходы	руб.	2 398 617
Чистый операционный доход	руб.	9 727 723
Ставка капитализации	%	10,49%
Стоимость объекта оценки без учета НДС	руб.	92 733 298
Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, полученное в рамках доходного подхода, с учетом НДС	руб.	109 425 292
Итоговое значение рыночной стоимости нежилого здания, общая площадь 482,1 кв.м, полученное в рамках доходного подхода, с учетом НДС	руб.	89 231 957
Итоговое значение рыночной стоимости жилых помещений, общая площадь 109,1 кв.м, полученное в рамках доходного подхода, с учетом НДС	руб.	20 193 335

Источник: анализ и расчеты Оценщика

10.2.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 31 августа 2016 г. составляет:

Табл. 10.18

Итоговое значение рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, общая площадь 482,1 кв.м	89 231 957	75 620 303
Нежилые помещения, общая площадь 109,1 кв.м	20 193 335	17 112 996
Итого	109 425 292	92 733 299

Источник: расчеты Оценщика

11. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки — получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

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.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

При любом варианте применения, затратный подход определяет стоимость путем установления затрат на приобретение земельного участка и строительство нового объекта имущества равной полезности или затрат на приспособление старого объекта недвижимого имущества для аналогичного использования без каких-либо неоправданных расходов из-за задержки.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается, прежде всего, объектов доходной недвижимости.

В данном случае при оценке рыночной стоимости мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:

- невозможно корректно выделить долю земельного участка, относящуюся к оцениваемым помещениям и необходимую для их обслуживания, так как выдел

земельного участка в натуре не возможен, а владельцы аналогичных встроенных помещений имеют право приобрести только право долевой собственности или заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. Это означает, что возможно определение только доли в праве на земельный участок, а никак не выдел части земельного участка;

- так как оцениваемым объектом являются встроенные помещения, являющиеся частью здания, достаточно трудно определить затраты на их строительство от полной стоимости здания;
- затратный подход дает объективное представление о стоимости здания, если оно новое или имеет небольшой срок эксплуатации. В связи с этим, трудно достаточно достоверно определить величину накопленного износа здания;
- затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объектов, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке продажи коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта. Поэтому Оценщик присвоил результату, полученному сравнительным подходом, вес 1,0 %.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Доходный подход — способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования. Доходный подход для оценки недвижимого имущества реализуется через капитализацию или дисконтирование дохода от сдачи имущества в аренду.

На наш взгляд, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ достаточно точно отражает ситуацию на рынке аренды коммерческой недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта, но в виду сложившейся экономической ситуации на момент проведения оценки и обзора рынка офисного сегмента, следует, что вакантность площадей офисного назначения сильно увеличилась за последний год, что привело к уменьшению запрашиваемых арендных ставок и пересмотру уже ранее заключенных договоров аренды. В виду того, что цели определения рыночной стоимости - для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи и основным показателем при проведении данных сделок служит сравнительный подход (метод сравнения продаж), Оценщик присвоил результату, полученному доходным подходом, вес 0,0 %.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице ниже.

Табл. 11.1

Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Площадь, кв.м	Результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки по подходам, руб. с учетом НДС				Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
		Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
Нежилое здание, общая площадь 482,1 кв.м	482,1	229 952 540	1,0	89 231 957	0,0	229 952 540
Нежилые помещения, общая площадь 109,1 кв.м	109,1	52 038 627	1,0	20 193 335	0,0	52 038 627

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Табл. 11.2

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Объект недвижимости	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание, общая площадь 482,1 кв.м	229 952 540	194 875 034
Нежилые помещения, общая площадь 109,1 кв.м	52 038 627	44 100 531
Итого	281 991 167	238 975 565

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

7. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

9. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

10. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ в ред. от 03.07.2016;

- Федеральными стандартами оценки,

- системой нормативных документов НП «СМАО»;

- профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

11. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

12. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

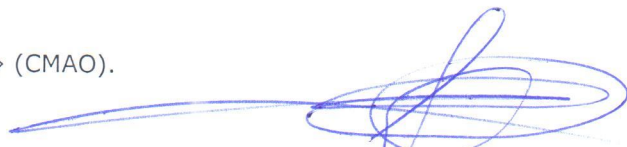
Оценщик:

Бондарев С.В.

(диплом ПП № 711003),

член НП «Сообщество специалистов – оценщиков» (СМАО).

Номер по реестру 1745 от 01.02.2008



05 октября 2016 г.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

13.1.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 3 июля 2016 г. N 360-ФЗ
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298)
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 327).

13.1.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Протокол № 48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМВК) при Правительстве Москвы от 22 января 98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
3. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
4. Internet-ресурсы.

13.1.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ

ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ 0603 002839 Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ОАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: 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 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

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем 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), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением, первый взнос до "02" октября 2015 г. в размере 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2015 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей.

Уплатчено "02" октября 2015 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей пл. поручение № 440.

8. Срок действия договора с "02" октября 2015 г. по "01" октября 2016 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "01" октября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:  / А.Н. Гурьев /

Страховщик:  / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"02" октября 2015 г.

М.П.

Полис выдан: "02" октября 2015 г. в г. Москва

М.П.

"02" октября 2015 г.

АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 049907

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее 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 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

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем 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), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **500 000 000,00** (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **135 000,00** (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением; первый взнос до "07" сентября 2016 г. в размере 65 000,00

(Шестидесяти пяти тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей.

Уплачено "07" сентября 2016 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей пл. поручение № 505.

8. Срок действия договора с "02" октября 2016 г. по "01" октября 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков является неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев /

Страховщик: _____ / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"07" сентября 2016 г.

М.П.

Подпись: "07" сентября 2016 г. в г. Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бондареву Владимиру Сергеевичу

в том, что он(а) с 05 июня 2008 г. по 7 июля 2008 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной строительной академии по направлению «Вспомогательная деятельность»

в объеме 108 часов


За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	74	
Выборочные по выбору	34	
Итоговый квалификационный экзамен	4	отлично

Проведен(а) МФК

выполнен(а) МФК

Место (адрес) Уваров
Секретарь Уваров



Место Москва год 2008

Свидетельство является официальным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 499
15.07.2008г.



ОАО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д. 2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ 0603 002454**

Серия ПООЦ

ОАО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и, **Бондарев Сергей Владимирович** (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь:

Бондарев Сергей Владимирович

Адрес юридический: г. Москва, ул. Щербаковская д. 58/20, кв. 72

2. Объект страхования: не противоречащее 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 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

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, уступлений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем 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), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Страховая сумма (лимит возмещения): **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**

в т.ч. по одному страховому случаю: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**

5. Франшиза отсутствует.

6. Страховая премия к уплате: **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей.**

Порядок уплаты: - безналичным перечислением/ наличными деньгами/единовременно до 09 сентября 2015 г. - **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей.**

Уплачено "09" сентября 2015 г. в размере: **16 500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей.**

пл. поручение № 396 от "09" сентября 2015 г.

7. Срок действия договора с "03" октября 2015 г. по "02" октября 2016 г.

8. Иные условия и оговорки: согласно Договора № 335-ПООЦ от 07.09.2015 г.

9. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

10. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "07" сентября 2015 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:

/С.В. Бондарев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.
"09" сентября 2015 г.

М.П.

Полис выдан: "09" сентября 2015 г. в г. Москва

Страховщик:

/С.В. Гончаров /





П О Л И С №0991R/776/F0304/6

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

Страхователь: оценщик Бондарев Сергей Владимирович
Адрес регистрации и/или ИНН: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 57/20, кв. 72

Объект страхования:

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

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

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

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

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

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

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

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

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

Франшиза не установлена

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0304/6 от 2 сентября 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 октября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 2 октября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

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

Страхователь: /Бондарев Сергей Владимирович/

Полис (первичный/продлонгация):

Первичный

Место и дата выдачи Полиса:

г. Москва, 2 сентября 2016 г.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги

здание
Москва, район Басманный, Мясницкая ул., 10С1 [Посмотреть на карте](#)

Лубянка 3 этаж, Лубянка

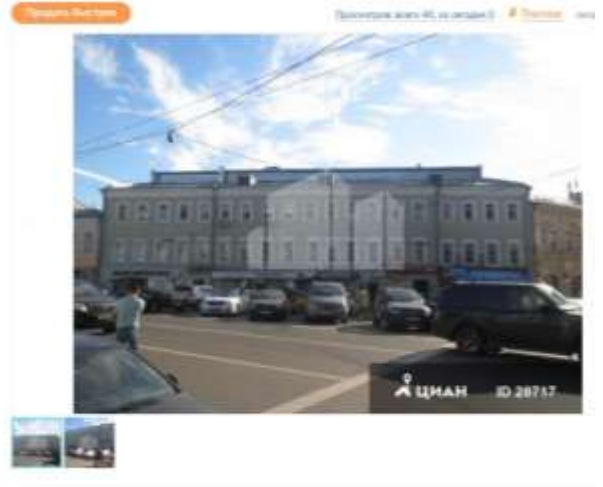
600 000 000 руб.
120 000 руб/кв.м

Общая информация:

Этаж:	3/3
Площадь:	2256,0 кв.м
Эксплоатация:	административная
Тип сделки:	продажа объекта
Проектная система:	нет
Лифты:	нет/лифт
Телефонная линия:	2+

Здание 10С1, 3 этаж, лубянка ст.м. Лубянка. На продажу предлагается отличное помещение административного здания, которое находится в престижном Красносельском районе столицы. До Станции метро, входящая в состав Близлежащего кольца, всего 150 метров. До Лубянской площади 300 метров. Чуть дальше, в 1,5 км, располагается Кремль. Количество этажей: 3. Здание: типичное административное. Планировка: открытая. Отделка: с отделкой по выводу арендатора. Внутреннее оформление: выделено. Кондиционирование: централизованное. Близость: круглосуточный доступ. Парковочные места: 6. Район: Лубянка. Тип: Бизнес-центр. Инфраструктура: кафе, рестораны, банк. Лот: 27418

Real Estate
+7 495 768-67-64, +7 916 831-51-40



<http://www.cian.ru/sale/commercial/147404335/>

здание
Москва, район Хамовники, ул. Волхонка, 9С1 [Посмотреть на карте](#)

Хамовники 3 этаж, Москва

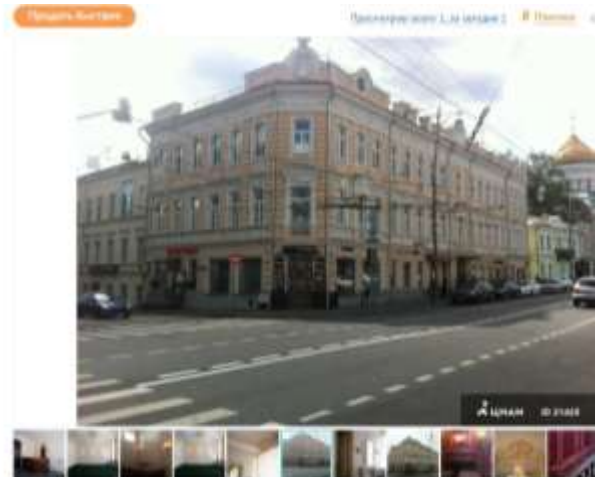
700 000 000 руб.
471 500 руб/кв.м

Общая информация:

Площадь:	1485,0 кв.м
Эксплоатация:	Административная
Тип сделки:	продажа объекта
Проектная система:	нет

Дом 130366. Объект находится в центре Хамовников в Центральном округе Москвы, в первой линии домов по улице Волхонка, в непосредственной близости от Станции метро Косыгина, рядом с Храмом Христа Спасителя, недалеко от Кремля. Этот роскошный особняк был построен в середине XIX-го века по проекту архитектора Н.И. Павлинова, и недавно в ходе капитальной реконструкции был переоборудован в деловой объект премиум-класса и теперь по своим характеристикам соответствует требованиям, предъявляемым к объектам международной недвижимости премиальной категории А. Все офисные помещения обладают высочайшей функциональностью, позволяющей разместить максимальное количество сотрудников. Внутреннее: Препитно-выделено. Кондиционирование: Сквозь систему.

Земельный участок №15
+7 925 031-01-34



<http://www.cian.ru/sale/commercial/149394584/>

здание
Москва, район Басманный, Большой Златоустинский пер., 1С1 [Посмотреть на карте](#)

Лубянка 4 этаж, Москва

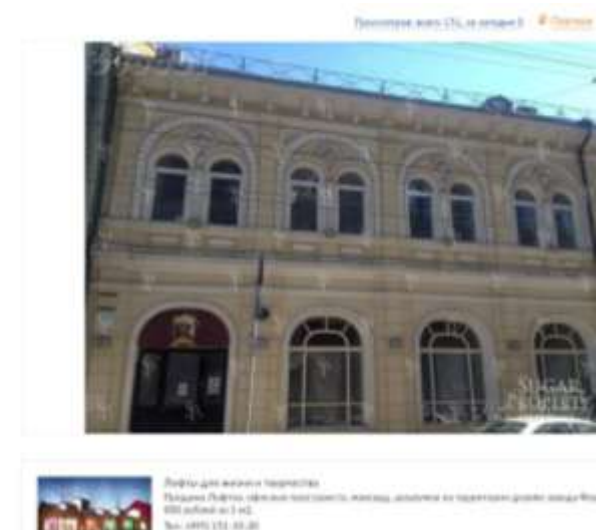
10 000 000 € – 737 199 000 руб.
7 188 4 028 408 руб/кв.м

Общая информация:

Площадь:	1393,0 кв.м
Эксплоатация:	административная
Тип сделки:	продажа объекта
Проектная система:	нет
Лифты:	нет
Парковка:	нет
Склады:	нет
Иностранцы:	нет

В самом центре Москвы в престижном районе Лубянка предлагается отличное помещение: 1393 кв.м, 2 этажа с мансардой этаж в настоящее время в здании на первом этаже располагается торговая сеть-ритейл и зал ресторана. Внутреннее: скандинавский стиль, дизайн (светло), на 2 этаже и мансарде-офисы. Здание полностью реставрировано, заменены все коммуникации, полностью поставлен и датчик газа, единый парковка. Состояние очень хорошее. Планировка рациональная, в основном все площади поставлены в сделки в аренду, зона объекта пользуется высоким интересом рынка. Есть лестница и лифтовый холл при входе.

Super Property
+7 495 696-63-61



<http://www.cian.ru/sale/commercial/1522174/>

здание
Москва, район Пресненский, Хлыновский туп., 3С1 [Показать на карте](#)
Артбазис 1 мин. ездом

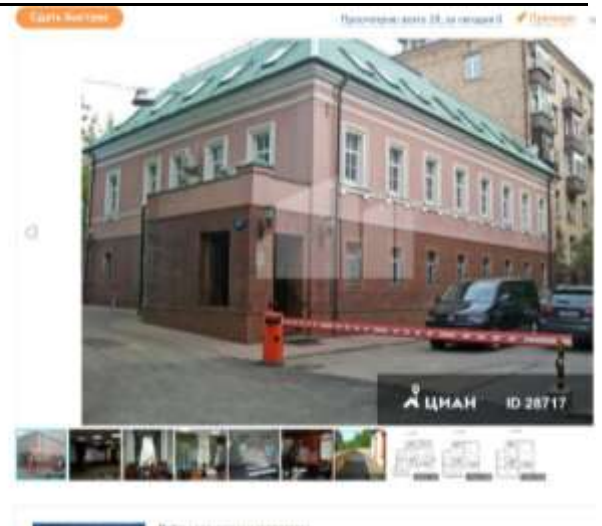
2 471 700 руб.
21.186 руб. за м² в год, без налога, без процентов, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1/4
Площадь:	1400,0 м ²
Здание:	административное
Тип отделки:	элитная аренда
Промышлен. система:	нет
Мебель:	нет мебели
Элементы отделки:	3+

Здание (ОС), 3 этаж, выходя от н. Артбазиса. Презентабельный офисный корпус расположен в историческом центре столицы, в районе Арбат. Максимально доступная обстановка (внутренняя и Садому Колюде Новому Арбату и Варшавой улицы). Отопление системы на угле, 3 этажи и на первом. Презентабельный фасад и высокие потолки вырванной высотой. В здании имеется оборудованная эксплуатируемая терраса. Парковка на территории на 3 автомобиля. Коммуналь. Услуги: 4, здание: некое (административное), Планировка: свободная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточный охраняемый доступ. Парковка: подземная. Лифты: нет. Промышлен. Система, ЭОМ, Канал, Система. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лог. 27/14

Вестбук Real Estate
+7 495 768-37-33, +7 913 236-96-78
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН



<http://www.cian.ru/rent/commercial/147400334/>

здание
Москва, район Басманный, Большой Спасоглинищевский пер., 9/1с
[Показать на карте](#)

1 500 000 руб.
21.177 руб. за м² в год, аренда без налога, комиссия 0%

Общая информация:

Площадь:	870,0 м ²
Здание:	административное
Тип отделки:	элитная аренда
Промышлен. система:	нет
Лифт:	нет
Парковка:	87%
Сирена:	87%
Интернет:	87%

Собственник: человек, не является специалистом архитектуры, есть выходы в свой внутренний дворик, подходы для машиностоянок, торг возможен при личной встрече. Огражденная территория, есть парковка для автомобилей. Четвертый этаж открытое пространство. Временный торг, все условия оборудованы при личной встрече.

ВЯИС РИЭЛТИ
+7 925 614 08 30
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН



<http://www.cian.ru/rent/commercial/8469334/>

здание
Москва, район Басманный, Большая Никитская ул., 10/1с
Артбазис 2 мин. ездом

4 500 000 руб.
25.462 руб. за м² в год, без налога, без процентов, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1/4
Площадь:	2125,0 м ²
Здание:	административное
Тип отделки:	элитная аренда
Промышлен. система:	нет
Мебель:	нет мебели
Элементы отделки:	3+
Вход: ступени:	4
Лифт:	87%
Парковка:	87%
Сирена:	87%

Дом 7845 Пятиэтажное здание в историческом центре Москвы, в 2-м километре от Кремля. Ранее располагался банк, теперь же здание оборудовано - пандусом, козырьком, выделены зоны в соответствии с планом. Здание находится в центре культурной и деловой жизни Москвы. Все помещения имеют высокие потолки, просторные и большие окна, а также отличную вентиляционную систему. Здание имеет все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, видеонаблюдение, контроль доступа, лифты. Здание имеет все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, видеонаблюдение, контроль доступа, лифты. Здание имеет все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, видеонаблюдение, контроль доступа, лифты. Здание имеет все необходимое для комфортной работы: кондиционеры, видеонаблюдение, контроль доступа, лифты.

Представитель: ID6775456
+7 495 776-75-79, +7 919 304-06-60
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН



<http://www.cian.ru/rent/commercial/149027235/>

Предложения, использованные в анализе рынка

Москва, район Пресненский, Вознесенский пер., 5С1 [Показать на карте](#)
 Домный ряд 3 этаж, 3 комнаты

274 000 000 руб.
 272 287 руб/кв.м

Общая информация:

Этаж:	1/3
Площадь:	1010,0 м²
Этажи:	административные
Тип сделки:	продажа объекта
Преприятие системы:	есть
Мебель:	нет мебели
Технические планы:	0
Охрана:	есть

Лот № 2041 Продажа объекта площадью 1010 м² 1 этаж - 400 м², 2 этаж - 486 м², цоколь - 88 м², мансарда - 95 м², коридоры-лифтовые входы, с/узлы, внутренняя территория двора на 10 машин, 40 кв.м.

BROKER ESTATE
 +7 499 394-38-47, +7 968 919-02-34
 Показать фотогалерею и контакты по объявлению на сайте



<http://www.cian.ru/sale/commercial/147409825/>

Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 14С9 [Показать на карте](#)
 Многоквартирный 3 этаж, 3 комнаты

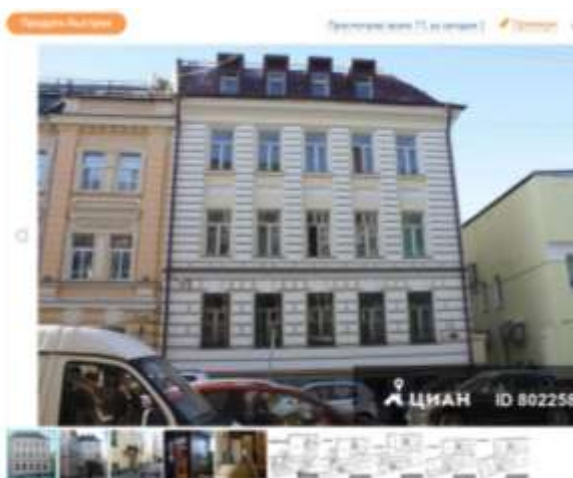
300 000 000 руб.
 271 493 руб/кв.м

Общая информация:

Этаж:	1/3
Площадь:	1105,0 м²
Этажи:	административные
Тип сделки:	продажа объекта
Преприятие системы:	нет
Мебель:	нет мебели
Технические планы:	0

Лот № 2020 Реконструкция здания выполнена в 1991 г. Капитально отремонтировано. Внутреннее разделение офисных помещений выполнено перегородками с остеклением и внутренними колоннами. В здании имеется базисное здание, подвальные помещения. Парковка стоянки вдоль здания, 2 колонны двора, колонны подвала парковки в соседнем здании.

BROKER ESTATE
 +7 499 394-38-47, +7 968 919-02-34
 Показать фотогалерею и контакты по объявлению на сайте



<http://www.cian.ru/sale/commercial/147409866/>

Москва, район Меданский, Неглинная ул., 18/1 [Показать на карте](#)
 Здание 4 этаж, цоколь

380 000 000 руб.
 455 508 руб/кв.м

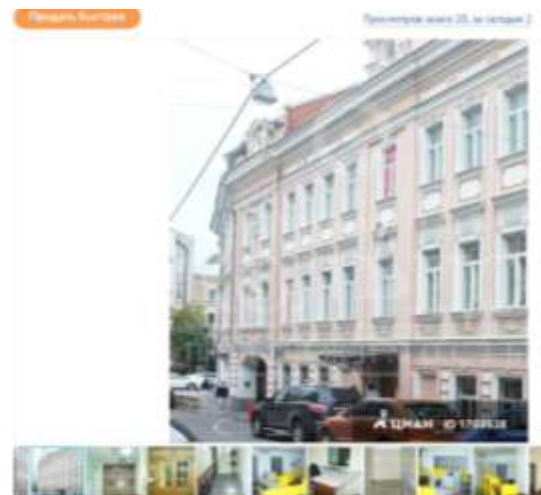
Общая информация:

Площадь:	767,2 м²
Этажи:	административные
Тип сделки:	продажа объекта
Преприятие системы:	нет

Предлагается здание 767,2 кв.м на углу Неглинной улицы и Пятинского Каширского переулка. Здание можно использовать под банк или офис. Полный ремонт. Ранее был оборудован банком. 1-4 этаж: операционный зал, касса, 2 сейфовых хранилища, комната дирекционной поддержки депозитов (с/узел), комната хранения, подсобные помещения, санузел. 2-6 этаж: два кабинета дирекции с телефонной и сигнализацией, кабинет заместителя руководителя, кабинеты сотрудников, два санузла. 1-4 и 4-6 этажи: кабинеты сотрудников, серверная, архив, санузлы. Вход и выходной этаж оборудованы трансформаторной подстанцией. Лифт в здании проходит через все 4 этажа. На каждом этаже есть торцевой выход на подземную парковку. На первом этаже с подземной лестницей есть выход на открытую парковку, которую можно оборудовать под зону отдыха. В здании есть второй отдельный вход. Земельный участок в долгосрочной аренде. Зона тихой территории, во дворе есть места для парковки двух автомобилей.

Представитель: ЮИ1769938
 +7 499 479 08 30
 Показать фотогалерею и контакты по объявлению на сайте

Добавить в избранное [Комментарий](#) [Показать фото](#)



<http://www.cian.ru/sale/commercial/149033404/>

здание
Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 5А [Показать на карте](#)

3 мин. пешком

690 000 000 руб.
733 147 руб за м²


Общая информация:

Площадь:	9470 м²
Этаж:	административные
Тип здания:	продажа объекта
Судебная система:	нет
Класс строения:	A
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	нет

ОБЪЕКТ: Продажа готовой бизнес-и действующей недвижимости, 18 летняя, здание располагается на улице Большая Дмитровка 5А, в центре Бульварного кольца, на первом этаже быстрый доступ на Тверской бульвар и Садовое кольцо. В этом здании активно развитая транспортная инфраструктура. До Бульварного метра СитиЛайт раз 200 метров или всего 4 минуты пешком. Это здание занимает прекрасный вид на исторический центр Москвы Красная площадь находится всего в 500 метров. В непосредственной близости располагается Тверской бульвар, Смоленский рынок, Дом Советов, Новый Манеж, Малоскопый торговый центр. Быстрый выезд в единственном направлении в 5 минут от центра в любую точку города. Транспортная Дня РФ, Свет Фидерации, Полиция РФ, МВД, А здание привлекает клиентов и партнеров легальные люди. Многие компании рестораны и кафе на любой вкус.

Представитель: ID21109
+7 925 506-87-89

Презентационные фото 0/15 из архива 1



ЦИАН ID 21109

Ищите недвижимость для покупки, но нет времени? Добавьте в избранное, чтобы вернуться к просмотру.

Нажмите, чтобы открыть
Продажа 100% акций, Сделка по Вексельному договору (проект)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/9014248/>

здание
Москва, район Басманный, Кривоколенный пер., 10С1 [Показать на карте](#)

3 мин. пешком

160 722 800 руб.
878 700 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	244,0 м²
Этаж:	административные
Тип здания:	продажа объекта
Судебная система:	нет
Наблюдение:	нет наблюдение
Телефонная линия:	0 +
Класс строения:	A
Парковка:	нет
Охрана:	нет

Дом 10С1 Пятиэтажная класс А. Предлагается здание 2 этажа с мансардой и подвалом. Крупнотоннажное водоснабжение. 4-й и 5-й этажи имеют кухню, ванные и туалетные кабин, Интернет. Закрытый двор, автомобильная стоянка, парковка на 8 мест. Отличный вид. Современная планировка с просторной гостиной. Прочные вышитые шторы. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Придомовый детский садик, Ресторан, Банк, Недалеко парковка. Видеонаблюдение, Контроль доступа, Крупнотоннажное водоснабжение, Крупнотоннажный лифт, Прямой выходы на метро. Свободные планировки: общая площадь здания 244 м². Стоимость продажи 2,4 млн долл. Очень хорошие и конкурентные финансовые условия обслуживания на территории.

Представитель: ID6775456
+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60

Презентационные фото 0/15 из архива 1



ЦИАН ID 6775456

Лифты для бизнеса и коммерции
Продажа Лифтов, эффективная защита от пожара, монтаж, обслуживание и ремонтные работы
300 рублей за 1 м²
Тел.: +995 231 10 20

<http://www.cian.ru/sale/commercial/147412438/>

здание
Москва, район Пресненский, Средний Кисловский пер., 5/6С10 [Показать на карте](#)

4 мин. пешком

2 500 000 \$ - 164 671 000 руб
10 710 \$ / (706 742 руб) за м²

Общая информация:

Площадь:	251,0 м²
Этаж:	административные
Тип здания:	продажа объекта
Судебная система:	нет
Класс строения:	C+
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	нет

проездок ОС1 в самом центре Москвы, особняк в районе Арбата, вторая линия делового, тихий деловой московский район, свои автомобильная парковка (3 места) с охраняемой территорией, подвал, 2 этажа мансарда, возможность надстроить дополнительный 3й этаж, а также расширить здание по параметрам. От времени арендатора (бизнес) осталось оборудование, мебель. На данный момент здание не возведен срок. Изначально подвал под небольшой офис банка, просто офис компании. Площадь земли на 25 лет. В собственности особняк более 3 лет. Есть возможность увеличить площадь до 600-700 м². Бизнес-план проекта находится здесь <http://www.cian.ru/sale/commercial/1118690/>

Представитель: ID44530
+7 985 233-81-85, +7 495 233-81-85

Презентационные фото 0/15 из архива 1



Лифты для бизнеса и коммерции
Продажа Лифтов, эффективная защита от пожара, монтаж, обслуживание и ремонтные работы
300 рублей за 1 м²

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1118690/>

Москва, район Басманный, Подкопаевский пер., 2/6С1 [Показать на карте](#)

Котей-город 3 кв., торговля

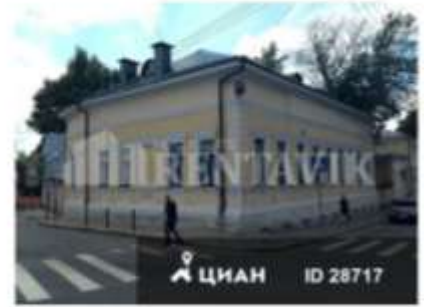
461 090 000 руб.
176 888 руб/кв.м

Общая информация:

Этаж: 3/3
Площадь: 2623 м²
Этаж: административный
Тип здания: торговля объекту
Проектировщик: нет
Наблюдать: нет небеса
Телефонный звонок: 1+

Здание (ОС), 3 кв., район от н. Котей-город. Здание находится в Центральном округе Москвы (район Басманный) восток от Калужской, в парадном бывшем Баско-здании, рядом с Успенским монастырем. Здание поддается ремонту, с трех направлений (Парковской, Подкопаевский, Садовая и Парковская). Здание совместно с соседним образует земельный двор для 3-4 автомобилей представительского класса. Существует возможность парковки в 3 машин крыше фасада. Вход в здание за дверью является большим просторным с тонна зданием (обладание пер. безвозмездности). Центральная система отопления, инженерно-техническое оснащение 100 кВт. Возможно использовать под бизнес, представительств, выставочный зал, офис и т.д. Объект принадлежит на праве собственности 162,8 кв.м. 1 этаж 179,9 кв.м. 2 этаж 82,8 кв.м. Коммунальные услуги, 2, здание: инженерно-техническое, Парковская, Подкопаевский, Садовая и Парковская из выходов архитектора. Выпущены проектные документы. Конструктивное устройство: безопасность, круговой доступ. Парковочные места. Лифты нет. Промышленные Коммерческие Инфраструктура Банк. Lot 30862

Bentvik Real Estate
+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
[Посмотреть статистику продаж от объявлений за 30 дней](#)



Чашевский земли ПРОМ
Площадь ПРОМ земли, Солнечногорский район, Ленинградская ул. 20 кв. от ИЖС. Тип 15. Все коммуникации. Цена от 100 миллионов.

<http://www.cian.ru/sale/commercial/147403481/>

Москва, район Якиманка, Болотная ул., 16С1 [Показать на карте](#)

Полупристроенная 10 кв., торговля

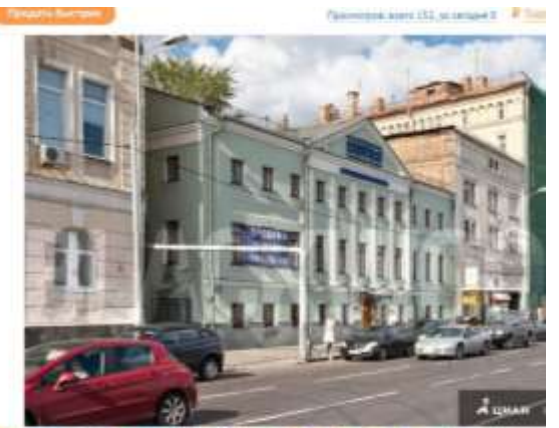
560 000 000 руб.
396 120 руб/кв.м

Общая информация:

Этаж: 3/3
Площадь: 14130 м²
Этаж: административный
Тип здания: торговля объекту
Телефонный звонок: 1

Здание является проектом архитектора федерального значения и фигурирует как "ЖИЛОЙ ДОМ КЛУБОВ НАТЯЖИВАК", является архитектурой автор. 1001 - 80 кв.м. Под историю по ФГИ - до 1921 год переоборудование. 1998-2001. Здание является из кирпича, фасад штукатурка и покрашен, напольный паркет - материалом из камня. Перекрытия железобетонные, в подвале кирпичные. Стены перекрытия деревянные. Земельный участок, на котором расположен объект, принадлежит собственнику здания на праве долгосрочной аренды (площадь: 500 кв.м., договор аренды от 25.01.2005 г. на 10 лет, категория земель - земли населенных пунктов, назначение - использование здания под административные цели, объекты - торговые), площадь участка: 400 кв. м. Собственник продолжает осуществлять аренду территории площадью 0,215 га по договору аренды от 01.11.2008 г. (договор действует - 11 месяцев), исходя из договора и предложения договора на долгосрочной аренде в случае, если на аренде не появятся в это распоряжение (категория земель - земли населенных пунктов, назначение - для административного использования здания под административные цели, без права коммерческого использования земельного участка, исключение арендных и коммунальных договоров и договоров подряда). Территория земель. Центральные коммуникации. Центральные коммуникации водопровод, канализация и отопление ИТП (индивидуальный тепловой пункт). Отопление в здании - радиаторная система отопления. Система пожарной сигнализации (детекторная). Напряжение электрическое - 380/220 В, установленная мощность 105 кВт, единичная мощность 110 кВт. Высота потолка (по ФГИ): торговля - 2,7 м., земель - 2,65 м., 1-4 и 2-4 этажи - 2,61 м. 8 этажи представительств для использования паркет, мрамор, камень, дерево, инженерная инфраструктура. Входы в торговлю здания вместе с небесами может использоваться. Со стороны заднего фасада имеется площадка, которая может использоваться под парковку. Возможно аренда на 1 год с выкупом.

Blackwood Commercial
+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94
[Посмотреть статистику продаж от объявлений за 30 дней](#)



Чашевский земли ПРОМ
Площадь ПРОМ земли, Солнечногорский район, Ленинградская ул. 20 кв. от ИЖС. Тип 15. Все коммуникации. Цена от 100 миллионов.

<http://www.cian.ru/sale/commercial/6193397/>

Москва, район Басманный, Мясницкая ул., 10С1 [Показать на карте](#)

Лубянов 3 кв., торговля

600 000 000 руб.
514 011 руб/кв.м

Общая информация:

Этаж: 3/3
Площадь: 11567 м²
Этаж: административный
Тип здания: торговля объекту
Проектировщик: нет
Наблюдать: нет небеса
Телефонный звонок: 1+

Здание (ОС), 3 кв., район от н. Лубянов. На торговлю предлагается отдельно стоящее административное здание, которое находится в восточном Якиманском районе столицы. До Садовского бульвара, выходящего в сторону Бульварного кольца, всего 400 метров. До Лубяновского проезда 300 метров. Чуть дальше, в 1,5 км, располагается Калужская. Напротив здания, 3, здание является административным, Парковская, Подкопаевский, Садовая. Стены с отделкой из выходов архитектора. Выпущены проектные документы. Конструктивное устройство: безопасность, круговой доступ. Парковочные места. Лифты нет. Промышленные Коммерческие Инфраструктура Банк. Lot 27418

Bentvik Real Estate
+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
[Посмотреть статистику продаж от объявлений за 30 дней](#)



<http://www.cian.ru/sale/commercial/147404335/>

ЦДАН
Москва, район Пресненский, Хлыновский туп., 3С4 [Показать на карте](#)
Общая площадь: 177 кв. м. (полезная)

10 500 000 \$ – 691 618 200 руб
14 957 \$ (855 233 руб) за кв. м

Общая информация:
Этаж: 1 / 3
Площадь: 103,0 кв. м
Целевое: административное
Тип здания: здание объекта

Объект готов к выводу. Полностью чебуречки. В здании расположено кафе со своей кухней. [Лот 4402]

Contact Real Estate
+7 495 351-94-14
Посмотреть описание, фотогалерею и объявления на карте

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Подписать

Дополнительные услуги

<http://www.cian.ru/sale/commercial/7592758/>

ЦАН **Real Estate**

Пресненский район 153, 16 этаж 0



ЦАН ID 185313



ЦДАН
Москва, район Хамовники, ул. Волконка, 9С1 [Показать на карте](#)
Кухонная зона 1 этаж, полезная

700 000 000 руб.
475 582 руб. за кв. м

Общая информация:
Площадь: 1485,0 кв. м
Целевое: административное
Тип здания: здание объекта
Проектировщик: ИИТ

Лот 110344. Объект находится в центре делового района Хамовники в центре делового района Москвы, в первой линии домов по улице Волконка, возле центра Космополитского района и зданиях Треста Спасского, неподалеку Бумажки. Этот расположенный объект был построен в середине 2010-х годов на участке площадью 10,8 га. Реконструкция, в процессе и под коллективным руководством был проведен и данный объект площадью 1485 кв. м. Здание по своим характеристикам соответствует требованиям, предъявляемым к объектам коммерческой недвижимости премиальной категории А. Все объекты полностью обладают высокой функциональностью, которая позволяет разместить максимальное количество сотрудников. Выделены: Приток выделены. Кондиционирование: Сплит-системы.


Занесворенье Фирма НРС
+7 925 011-01-34
Посмотреть описание, фотогалерею и объявления на карте

отправить заявку


<http://www.cian.ru/sale/commercial/149394584/>

ЦАН

Пресненский район 1, 16 этаж 1



ЦАН ID 21408



ЦДАН
Москва, район Басманный, Большой Златоустинский пер., 1С1
[Показать на карте](#)
Площадь в м. кв. (полезная)

10 000 000 € – 737 199 000 руб
7 368 € (528 400 руб) за кв. м


Общая информация:
Площадь: 1395,0 кв. м
Целевое: административное
Тип здания: здание объекта
Проектировщик: нет
Лифт: нет
Сторожка: нет
Охрана: нет
Интернет: нет

В самом центре Москвы в пешей доступности объект площадью 1395 кв.м. 2 этажа и монолитный этаж в настоящее время в здании не работают, здание располагается по соседству с рестораном «Башкир» (район ресторан «Сырок»), на 2 этаже и мансарда-офиса. Здание полностью отреконструировано, заменены все коммуникации, нанесены покрытия в разные цвета, покрашен периметр. Здание имеет прекрасную планировку. Планировка рациональная и включает все этажность помещений и является в здании, если бы было полностью реконструировано здание. Есть лифт и железобетонный пол при входе.


Super Property
+7 495 698-63-61
Посмотреть описание, фотогалерею и объявления на карте

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1522174/>

Пресненский район 171, 16 этаж 0



Лифты для жителей и персонала
Площадь Лифтов, на 16 этаже, полезная, оборудован на территории здания лифты
400 кв.м. за 1 кв. м.
Тел.: (495) 351-94-14




здание
Москва, район Красносельский, Милютинский пер., 15 [Показать на карте](#)
Средний этаж, 3 этаж, торговля

472 337 720 руб.
344 796 руб за кв м

Общая информация:

Площадь:	8072 кв м
Этаж:	административное
Тип здания:	торговая обьект
Проектная система:	асб
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	нет

На продажу предлагается дружелюбный особняк века на живописном переулке. Объект расположен в историческом центре Москвы, в 10-ти минутах, в пешеходной доступности от м. Туркменская, Чистые пруды. После полной реставрации здание сохранило только исторический фасад, в здании проведены все современные инженерные системы. Современная система безопасности с электронным доступом, круглосуточная охрана всех помещений, сдача в аренду. Среди архитекторов ставились задачи не только сохранить исторический облик здания, но и обеспечить комфортные условия для жизни и работы. Помещение площадью 190 кв.м, 222 кв.м, 226 кв.м и 279 кв.м. Везде в доверенной аренде, заключены договоры на 49 лет

 Sugar Property
+7 495 698-63-61
[Посмотреть все объекты](#) | [Помощь по обслуживанию на сайте](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1526467/>

здание
Просторная жилая ЦСН, 14 этаж 5




[Посмотреть все объекты](#) | [Помощь по обслуживанию на сайте](#)

здание
Москва, район Басманный, Большой Златоустинский пер., 5/3 [Показать на карте](#)
Классический этаж, 4 этаж, торговля

13 000 000 \$ – 988 026 000 руб
8 824 8 081 192 руб за кв м

Общая информация:

Площадь:	1700,0 кв м
Этаж:	административное
Тип здания:	торговая обьект
Проектная система:	асб
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	асб

В продажу предлагается 7-и этажный старинный (стихийный) особняк с отдельной площадью 1700 кв.м. Престижная бизнес-зона, близ спальных районов. На территории территории площадью 0,23 га, находится в аренде, предусмотрена парковка на 12 автомобилей. 2 этажа, мансарда, подвал. Отдельный лифт, ванные, стены оштукатурены, подвесные потолки. Современная система приточно-вытяжной вентиляции и систем кондиционирования, сплит-система, современная система пожаротушения. Закрытый внутренний двор. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, шлюз, система контроля доступа в здание.

 Sugar Property
+7 495 698-63-61
[Посмотреть все объекты](#) | [Помощь по обслуживанию на сайте](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1522135/>

здание
Просторная жилая ЦСН, 14 этаж 5




[Посмотреть все объекты](#) | [Помощь по обслуживанию на сайте](#)

здание
Москва, район Тверской, Никольская ул., 11-13С4 [Показать на карте](#)
Полная реставрация, 1 этаж, торговля

1 244 871 350 руб.
138 298 руб за кв м

Общая информация:



Площадь:	1129,0 кв м
Этаж:	административное
Тип здания:	торговая обьект
Проектная система:	асб
Лифт:	нет
Парковка:	нет
Охрана:	нет
Интернет:	нет

В продажу предлагается особняк площадью 1129,0 кв.м. Расположенный на первой линии домов в историческом и деловом центре Москвы, в 200 метрах от Красной и Цветной площадей. Современный классический интерьер, полностью восстановлен в 1991 г. От здания, стоящее между Большой и Малой Никольскими улицами. Выдающее центральное расположение обеспечивает прекрасную транспортную доступность в любую часть города. Основной вход в особняк расположен со стороны Никольской улицы. Асфальтированные парковка с тентом во дворе со стороны ул. Никольская, в центре двора площадка с покрытием из камня сдается в аренду как парковочная зона для такси. В здании 4-го этажа площадью 1129 кв.м. Здесь были восстановлены исторические интерьеры, сохранившиеся в первоначальном виде со времени постройки. В 2010-2011 гг. были проведены работы по замене инженерной коммуникаций и ремонту внутренних помещений. С применением высококачественных и современных материалов и технологий в отделке. Площадь помещений: подвал – 246,40 кв.м., 1 этаж – 253,2 кв.м., 2 этаж – 174,30 кв.м., 3 этаж – 279,30 кв.м., Мансарда – 272,3 кв.м. Шаг колонн – 6,00 м. Приточно-вытяжная вентиляция. Современная система кондиционирования. Электронная система контроля доступа. Интернет. Интернет. Телефония. Охрана. Видеонаблюдение.

 Sugar Property
+7 495 698-63-61
[Посмотреть все объекты](#) | [Помощь по обслуживанию на сайте](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1517899/>

здание
Просторная жилая ЦСН, 14 этаж 5

[Посмотреть все объекты](#) | [Помощь по обслуживанию на сайте](#)

здание
Москва, район Якиманка, Кадашевская наб., 6/1/2С1 [Показать на карте](#)

3 622 850 000 руб.
758 346 руб за м²

Общая информация:


Этаж:	1 / 6
Площадь:	4770 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Проектная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонная линия:	1

Здание (ДСЗ) 7 этаж находится на Пречистовском Проводах в бывшем здании, расположенном на 1 линии набережной. Самый центр Москвы. Район от здания до станции Бульварный проезд и Басманно-Косцово. Развитая инфраструктура вокруг здания. Современное инженерное оснащение. Наличие дистанционной установки пожарной сигнализации с автоматизацией и управлением эвакуацией людей при пожаре. Остекление кабин лифта. Здание имеет добротные подвесные люки с основным направлением нарядов Садовое кольцо, Бульварное кольцо и Дегтярю Троицкому Кольцо. Обшир площадь здания 4230 м², количество этажей - 6, здание не имеет административной планировки: свободные. Отделка с отделкой за выгоды арендатора. Вентиляция приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль доступа, круглосуточный охраняемый доступ Парковка: подземная. Лифты: 2 (OTIS). Проводятся коммунальные. Инфраструктура: кафе, рестораны, банк. Лот 27478

Веквиль Real Estate
+7 495 768-47-44, +7 918 831-51-40
Помогите нам сделать ваш выбор еще эффективнее на Циане!

Посмотреть быстрее

Презентация: фото 6, видео 1 | **Циан**



Циан ID 2878

Лифты для жизни и комфорта
Продажа лифтов, оформлена вся документация, которая не требует двойной оплаты. Цена 300 рублей за 1 м².
Тел: 8992 653 22 20

<http://www.cian.ru/sale/commercial/148431281/>

2 здание
Москва, район Пресненский, Большой Кисловский пер., 3/2С1 [Показать на карте](#)

170 000 000 руб.
472 222 руб за м²

Общая информация:


Площадь:	360,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Проектная система:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть

Под Офис, Банк или Представительство. За этажное здание после капитальной реконструкции. Замена всех коммуникаций и перегородки, укрепление стен, замена отделки. Напольное - паркетное, но возможно использовать как для дома для семьи. Парковка во дворе. Промысловая система. Под внутреннюю систему отопления. Есть заявки от дизайнера и позитивные отзывы. Выгодно не только.

Представитель: ID#19246
+7 968 662-29-47
Помогите нам сделать ваш выбор еще эффективнее на Циане!

Посмотреть быстрее

Презентация: фото 29



Циан ID 419306

<http://www.cian.ru/sale/commercial/147870159/>

здание
Москва, район Басманный, Мясницкая ул., 8/2С1 [Показать на карте](#)

650 000 руб.
30 420 руб за м² в год, 1 мес. аренда + всего 650 000 руб., комиссия 0%

Общая информация:

Площадь:	382,0 м²
Здание:	административное
Тип договора:	аренда аренда
Проектная система:	нет
Класс здания:	B
Охрана:	есть

Предлагается в аренду 3х-этажный кабинет с подвальным помещением под офис, кабинет или бизнес. Адрес: Лубянка, 1 м/п, ул. Мясницкая, дом 8/1, стр. 1, объект по: 381,7 м² кв. Видеонаблюдение, Охрана мебели. Детальная информация: Адрес здания: В. Вход свободный. Вентиляция приточно-вытяжная. Кондиционирование центральное. Здание не имеет. Планировка кабинетная 4 (2). Возможна аренда всего на территории охраняемой частной парковки. Детальная информация: Отделка за выгоды арендатора. Парковка: подземная. 350 000 руб. в месяц. Доплата 100 %. В стоимость входит административная плата, отдельно оплачивается электроэнергия, тел. 8-810-412-4394-4395. Здание <http://www.cian.ru/rent/commercial/139519740/>

Представитель: ID#7932
+7 910 422-43-94
Помогите нам сделать ваш выбор еще эффективнее на Циане!

Сдать быстрее

Презентация: фото 20, видео 2 | **Циан**



Циан ID 87833

<http://www.cian.ru/rent/commercial/139519740/>

Здание
Москва, район Басманный, Хохловский пер., 10С3 [Показать на карте](#)

7 этаж/общая 7 этаж/общая

1 285 375 руб.
18 950 руб. за м² в год, без налога, без аренды, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	910,0 м ²
Здание:	Административное
Тип доставки:	прямая аренда
Проектная система:	нет

Лот 12128. Объект представительства класса (в старинной территории ИЖС). Дополнительные сведения: Класс здания: А. Вид: свободный офис. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-система. Здание: материал: Пеноблоки, кирпичный. Отделка: по выводу арендатора. Этаж: 1. Этажность: 1. Парковка: наземная. Лифты: нет.

Свяжитесь с нами
Kardvik
+7 495 222-93-57, +7 968 660-68-96
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН

[Получить консультацию](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

<http://www.cian.ru/rent/commercial/147401035/>



Здание
Москва, район Пресненский, Большая Никитская ул., 14/2С11 [Показать на карте](#)

8 этаж/общая 7 этаж/общая

1 418 334 руб.
40 000 руб. за м² в год, 1 мес. аренды без налога, комиссия 100%

Общая информация:

Площадь:	425,5 м ²
Здание:	Административное
Тип доставки:	прямая аренда
Проектная система:	нет

Предлагается в аренду объект на Большой Никитской - двухэтажное отдельно стоящее здание, общей площадью 425,5 кв.м. (этаж - 93,3 кв.м, цокольный этаж - 94,9 кв.м, 1 этаж - 202,3 кв.м, межэтажный этаж - 95,8 кв.м), расположенное в районе Пресненский. Здание имеет административный статус Москвы. В здании доступно напольное покрытие из паркета и Аудио-звук в основной зал, доступ в район 7-10 минут пешком. Объект оснащен современными инженерными системами, и соответствует стандартам, предъявляемым к офисным зданиям класса В. Транспортное сообщение осуществляется вблизи Бульварного и Садового кольца. Расположение и технические параметры для размещения консульства, представительств корпораций, компаний. Имеется техническая возможность деления на две зоны.

Предоставитель: ID25796
+7 499 322-41-45, +7 916 900-40-13
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН

<http://www.cian.ru/rent/commercial/13807472/>



Здание
Москва, район Пресненский, Хлыновский туп., 3С1 [Показать на карте](#)

4 этаж/общая 5 этаж/общая

2 471 700 руб.
21 100 руб. за м² в год, без налога, без аренды, комиссия 0%

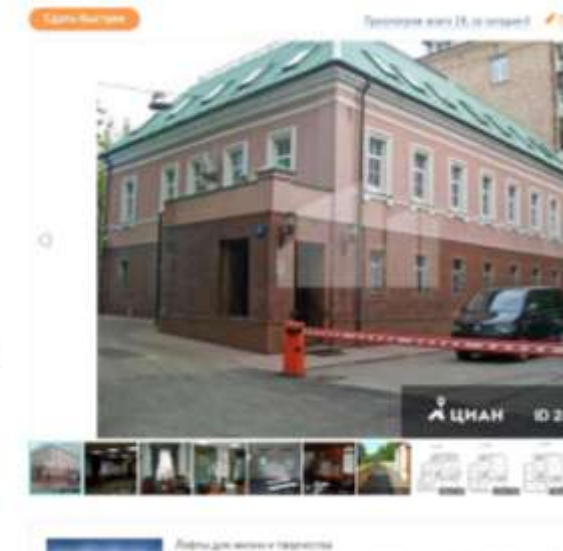
Общая информация:

Этаж:	1 / 4
Площадь:	1480,0 м ²
Здание:	Административное
Тип доставки:	прямая аренда
Проектная система:	нет
Напольное покрытие:	нет напольное
Технический этаж:	3 +

Здание (КС), 5 этаж, тупиковый т.п. Аудитория. Представительный офисный объект расположен в историческом центре столицы, в районе Арбат. Транспортная доступность, близость к Садовому Кольцу Новому Арбату и Тверской улиц. Объект состоит из цоколя, 5 этажей и междэтажа. Представительный фасад и высокое качество внутренней отделки. В здании имеется оборудованная эксплуатационная парковка. Парковка на прилегающей территории на 5 автомобилей. Количество этажей: 4, здание имеет 4 этажа (прямые). Планировка свободная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Проводятся: Салон, КС/ОАБ, Каналы, Сети/тариф. Инфраструктура: МФУ, Интернет, Банк. Лот 27134

Свяжитесь с нами
Ventkay Real Estate
+7 495 768-37-33, +7 915 236-96-78
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на ЦИАН

<http://www.cian.ru/rent/commercial/147400334/>



здание
Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 12/1С1 [Показать на карте](#)

Тверской район, Москва

1 000 000 руб.
21 829 руб./кв м в год, 1 мес. аренды в цене 1 000 000 руб., комиссия 0%

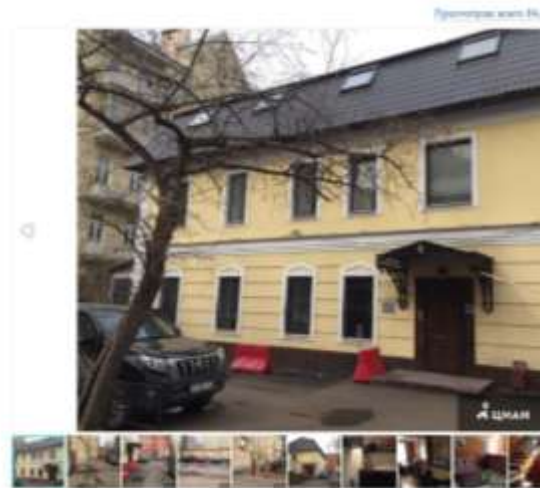
Общая информация:

Площадь: 3500 м²
Этаж: административное
Тип здания: торговая площадь
Продукция системы: нет

Адрес: Улица Нарекич светит на все! Вокруг зеленым. Предлагается в аренду торговый павильон 3-этажное здание площадью 3500 кв.м. Две этажа, парковка на 12 машин, Банковский холл, лифты, 5 кабинетов по 1 человеку, 17 кабинетов по 2 до 4х человек плюс на 1 этаже офис (до 40 человек, близ центра). Система видеонаблюдения БЕЗ КОМНАЦИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! АГЕНТУ ВОМНО! For english / russian please call +7 (920) 412-94-72

Даринский гисдал
+7 929 600-50-00, +7 495 307-50-40
Позвоните, мы поможем подобрать недвижимость

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Посмотреть историю](#) [Поделился](#)



<http://www.cian.ru/rent/commercial/148226814/>

здание
Москва, район Басманный, Подкопаевский пер., 2/6С1 [Показать на карте](#)

Китай-город, Москва

1 100 000 руб.
22 299 руб./кв м в год, без налога, без аренды, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 2/2
Площадь: 5820 м²
Этаж: административное
Тип здания: торговая площадь
Продукция системы: нет
Лифты: нет лифты
Телефонные линии: 24
Класс здания: B
Парковка: есть
Бордюр: есть

Дом 2907 Пятиэтажное здание в. Офисный корпус. Контекст: здание обхватывает квартал для 3-4 автомобилей. Вход в здание со двора. Завершённая мощность 125 кВт. Возможно использовать под банк, представительство, частный ресторан, офис и т.д. Специальная планировка с отдельной зоной для арендаторов. Преположительная вентиляция. Центральное кондиционирование. Лифты: инфраструктура: Столовая, Ресторан, Банк, Супермаркет, Спортивная парковка. Видеонаблюдение, Контроль доступа, Крутильные экраны, Крутильный доступ. Проектиров: Коммерческие. Смотровые площадки: Площадь здания: 582 кв.м. кв.м. здание: 1612 кв.м. 1 этаж: 179,9 кв.м. 2 этаж: 91,4 кв.м. высота: 120 кв.м. Арендная ставка: 1 100 000 руб./мес. равнение цена включает НДС. Специально оптимизированы коммерческие услуги (трафик) 80 гуденас.

Представитель: ID6775456
+7 495 776-75-79, +7 929 104-06-60
Позвоните, мы поможем подобрать недвижимость



<http://www.cian.ru/rent/commercial/147410697/>

здание
Москва, район Басманный, Лубянский проезд, 19С2 [Показать на карте](#)

Китай-город, Москва

1 150 000 руб.
24 000 руб./кв м в год, без налога, без аренды, комиссия 0%

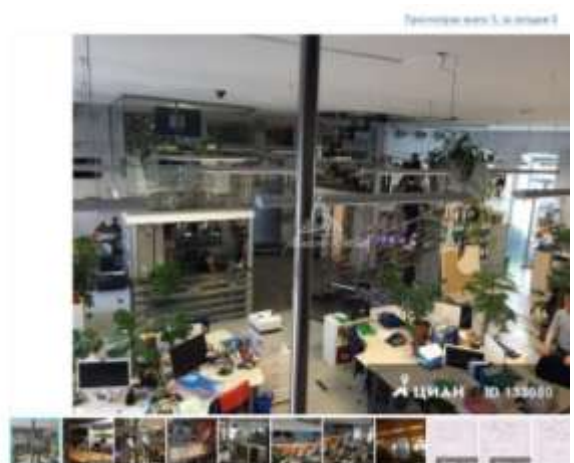
Общая информация:

Этаж: 2/4
Площадь: 575,8 м²
Этаж: административное
Тип здания: торговая площадь
Телефонные линии: 0

В 825 классе B+, в двух минутах ходьбы от метро Китай-город, здание делового офиса площадью площадью 575 кв.м. в лифтовой и дворовой. Планировка зданиями: Ступица правый, высота потолка 4,3 м. Подъезд: чистый уровень: 200 кв.м. в первый этаж: 325 м. в площадь: 90 кв.м. 51 кв.м. в первом этаже и 40 кв.м. на втором этаже. Перед входом: удобная зона ожидания. Коммунальные платежи за аренду в аренду: 1400 руб. Парковка на 8 машиномест: 1000 руб. Лот: 129931.

Матр Роиц
+7 495 213-80-14
Позвоните, мы поможем подобрать недвижимость

[ОТВЕТИТЬ ВОПРОС](#)



<http://www.cian.ru/rent/commercial/149275534/>

Здание
Москва, район Басманный, Архангельский пер., 15С3 [Показать на карте](#)
Чистый воздух 7 мес. назад

2 076 271 руб.
31 812 руб. за м² в год, без налога, без процентов, комиссия 0%

Общая информация

Этаж:	3 / 3
Площадь:	4820 м²
Строение:	административное
Тип здания:	уличное здание
Поддержка системы:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонная линия:	3

Здание (ОСБ), 7 этаж, перекр. ст. м. Чистый воздух, Большой особняк в историческом доме. На первом этаже здание оборудовано под медицинскую клинику, а подвал все оборудован для столовой в кафе. Возможно быстрое перевоплощение. Оборудована большая парковка. Бартерная. Рядом с домом есть все нужное для жизни: рестораны, салоны красоты, магазины, досугово-развлекательные и культурные организации. Сейчас в окрестности Чистого воздуха появилось много новых домов для жизни, школ и детских садов. Количество станций М.Т. здание: удобное административное. Планировка: удобная. Студия с отдельной комнатой. Выгодное торговое предложение. Поддерживаемые: дистрибуция. Безопасность, адаптированность, круглосуточный охрана, круглосуточный доступ. Парковка: напольная. Лифты: нет. Прокладка: коммерческая. Инфраструктура: отличная. Лот 27865

Представитель: Bondavik Real Estate
+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
Помогите, сделав: это здание для объявления на сайте



<http://www.cian.ru/rent/commercial/148346668/>

Здание
Москва, район Пресненский, Леонтьевский пер., 2АС2 [Показать на карте](#)
Кухня 10 мес. назад

2 295 000 руб.
28 500 руб. за м² в год, 2 мес. аренды без налога, комиссия 0%

Общая информация

Площадь:	13700 м²
Строение:	административное
Тип здания:	уличное здание
Поддержка системы:	нет

История: О-2881. Предлагаются особняк в Леонтьевском переулке. Особняк расположен в Пресненском районе (центрального административного округа Москвы). Предоставляет транспортную доступность, обеспечивает близость к станциям метро и Садовому кольцу, улице Тверская и Новой Арбат. Далеко поездом до ближайшей станции метро "Аэропарк" (время около 8 мин. минут до Тверской) - около 10-ти. Площадь здания - 1377 кв.м. Высота этажей - 2,80-3 метра. Планировка - индивидуальная. Здание полностью оборудовано под банк: три кассовых зала, депозитарий, большой складской или кабинет, торговые кабинеты руководителя. Фасад здания. Выгодное предложение.

Представитель: ID364379
+7 495 405-79-20, +7 925 324-33-64
Помогите, сделав: это здание для объявления на сайте

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Пометить](#)



<http://www.cian.ru/rent/commercial/14481908/>

Здание
Москва, район Пресненский, Вознесенский пер. [Показать на карте](#)
Тверская 6 мес. назад

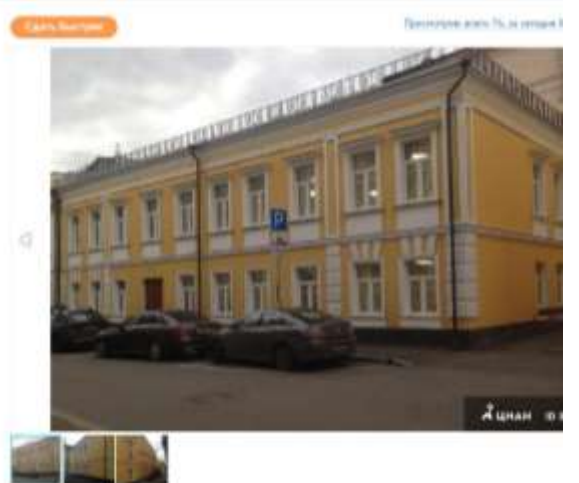
2 333 334 руб.
55 800 руб. за м² в год, 2 мес. аренды без налога, комиссия 0%

Общая информация

Площадь:	8000 м²
Строение:	административное
Тип здания:	уличное здание
Поддержка системы:	нет
Лифт:	нет
Панорамы:	нет
Стекла:	нет
Интерьер:	нет

История: О-3370. Предлагаются в аренду особняк в Вознесенском переулке. Особняк находится в ЦАО (Москва) и имеет доступность от м.Павловская, Тверская. Рядом от станции метро займет около 10 минут. В здании выполнена реконструкция с заменой всех инженерных систем. Общая площадь 800 кв м (1,1 и 1,2 и 1,3 этажи) и неэксплуат. этаж. Планировка - смешанная. Планировка без ошибок. Выгодное предложение. Отличный вид.

Представитель: ID364379
+7 495 405-79-20, +7 925 324-33-64
Помогите, сделав: это здание для объявления на сайте



<http://www.cian.ru/rent/commercial/8085796/>

здание
Москва, район Красносельский, пер. Бобров, 4С2 [Показать на карте](#)
Чистый этаж, 1 этаж, торговля

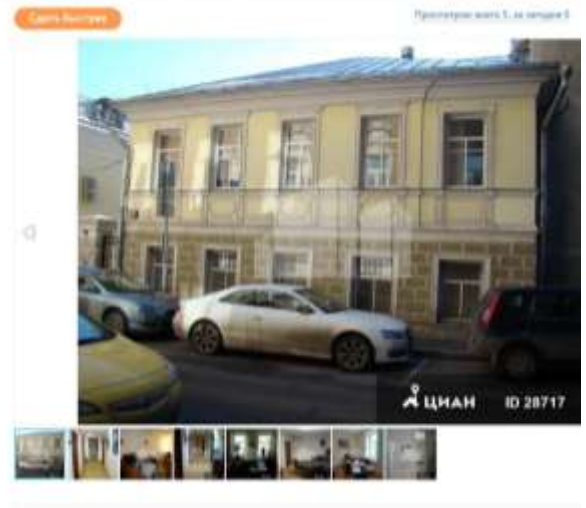
2 625 000 руб.
23 000 руб./за м² в год, без аренды, без процентов, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1/1
Площадь: 3000 м²
Здание: административное
Тип здания: торговля
Планировка системы: нет
Мебель: нет мебели
Средств связи: 3D+

Здание (КС), 3 этаж, выходя от м. Чистые пруды. Отлично подходит здание в центре Москвы. Широкая доступность от метро: Чистые пруды, Третьяковская, Сухаревский бульвар (3 мин. пешком). В здании офисы нет. Установлены газовый котел и система пожаротушения. Парковка на 6 машиномест (отдельный двор). Закрытая охраняемая территория 100 кв.м. Высота потолка 3,4 метра. Земельный участок 0,25 га в аренду. Количество этажей: 1, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой по выводу арендатора. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточный охран, круглосуточный доступ. Парковка: наемная. Лифты: нет. Проводятся коммерческие. Лот 26673

Bestbank Real Estate
+7 495 766-47-44, +7 916 831-51-40
[Посмотреть рейтинг специалистов по объявлениям на сайте](#)



<http://www.cian.ru/rent/commercial/147402862/>

здание
Москва, район Тверской, ул. Ильинка, 13 [Показать на карте](#)
Бизнес центр, 1 этаж, торговля

4 433 380 руб.
21 087 руб./за м² в год, без аренды, без процентов, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1/3
Площадь: 20110 м², нежилая площадь 3000 м²
Здание: административное
Тип здания: торговля
Планировка системы: нет

Лот 2365. Административно-офисное здание, предназначенное для размещения образовательных учреждений или офис. Крупный торговый центр ИФНС 10. Дополнительные сведения: Класс: здание В+. Выход свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: по выводу арендатора. Этаж: 1. Этажность: 3. Парковка: собственная. Лифты: 2 шт.

Bestbank
+7 495 222-93-67, +7 968 660-68-96
[Посмотреть рейтинг специалистов по объявлениям на сайте](#)
[Сотрудничать с агентом](#)



<http://www.cian.ru/rent/commercial/147432693/>

Москва, район Пресненский, Большая Никитская ул., 1/1С1 [Показать на карте](#)
Кубизм, 1 этаж, торговля

4 500 000 руб.
23 422 руб./за м² в год, без аренды, без процентов, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1/4
Площадь: 21252 м²
Здание: административное
Тип здания: торговля
Планировка системы: нет
Мебель: нет мебели
Средств связи: 3+4
Класс здания: А
Лифт: есть
Парковка: есть
Охрана: есть

Лот 7895. Торговое здание класса А. Расположено на Большой Никитской улице. Современное офисное здание класса А с подземным паркингом расположено в историческом центре Москвы, в 2-х минутах ходьбы от Фрунзе. Рядом расположены банки, имеется все необходимое оборудование - лифты, газовые узлы. Выгодно расположено в современной стили. Здание находится в центре культурной и деловой жизни Москвы. Все фасады здания выполнены с максимальной приближенностью к оригиналу и в лучших традициях архитектуры исторического центра Москвы. Здание обладает всеми необходимыми технологическими и инженерными инновациями, обеспечивая комфорт и удобство для арендатора. Сдан в эксплуатацию в декабре 2017 г. В здании расположены большие количество ресторанов, кафе, в легкой доступности Новая Арбат и развитый торговый комплексный инфраструктурой. Современная инженерная система. Подземный вход. Свободная планировка с отделкой по выводу арендатора. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Предприятие быстрого питания. Подземная парковка. Видеонаблюдение. Контроль доступа. Лифты: 6 шт. Проводятся коммерческие. Свободная планировка. Общая арендная площадь 2125 м² (подзем. парковка, 3 этажа и мансарда). Арендная ставка: 4,5 млн/руб/мес. УСН. Отдельно оплачивается электричество и коммунальные платежи (200 000 руб/мес). Подземный паркинг на 13 машино. Единовременная электронная парковка 130 кв.м.

Представитель: ID6775456
+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60
[Посмотреть рейтинг специалистов по объявлениям на сайте](#)

ИНВЕСТИЦИИ В ОФИСЫ 12%
Офисы в бизнес центре «СБ»
После открытия от ИФНС в Рязанском районе. Бизнес центр М.И.Ивановых. Точка историческая!
Тел: +7 495 224 43 63

Лифты для бизнеса и торговли
После в Рязань, офисные помещения, мансарда, подземный паркинг, подземный дворик 300 машино и т.д.

<http://www.cian.ru/rent/commercial/149027235/>

1 здание
Москва, район Тверской, ул. Ильинка, 13 Показать на карте

Жилая зона 1 мин. пешком

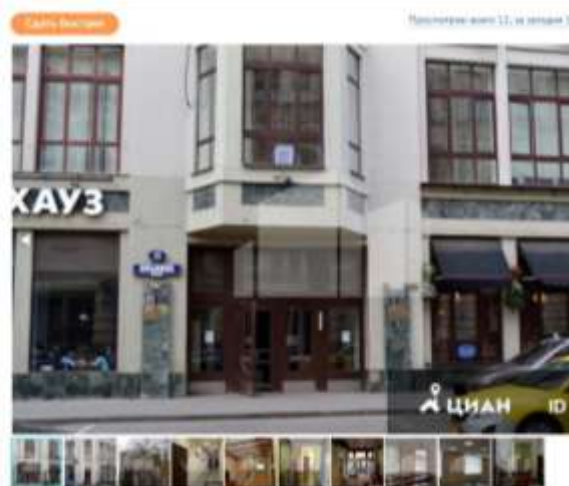
5 561 459 руб.
20 000 руб./за кв в год, без налога, без процентов, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	25000 м²
Здание:	административное
Тип здания:	бизнес-центр
Продуманная система:	нет
Материал:	кач. материалы
Защитные экраны:	3+

Здание (БЦ) 1-го этажом от м. Китай-город. Здание находится в отличной доступности от м. "Китай-город", "Площадь Революции". В 5 минутах от Красной площади. Здание имеет удобный подъезд. Вход с парадной аллеи здания. Высота этажей 4-6 м. Центральная котельная. Высокая энергоэффективность. Напольные: ПВХ, паркет, ламинат, просторность и т.д. Количество этажей: 1. Здание: новое (административное). Планировка: кабинетов. Отдельно с отдельной зоной выходов арендаторов (вентильные лючки-дышники). Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль доступа, круглосуточная охрана. Парковка: открытая. Лифты: 2. Промышленные помещения: нет. Инфраструктура: кафе, рестораны, банк, медицинский центр. Тел: 34371

RealEstate
+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
Приватизация, ипотека, ипотека с материнским капиталом



<http://www.cian.ru/rent/commercial/147862754/>

1 здание
Москва, район Таганский, ул. Солонка, 4 Показать на карте

Жилая зона 7 мин. пешком

1 763 667 руб.
22 000 руб./за кв в год, 1 кв. аренда без налога, комиссия 0%

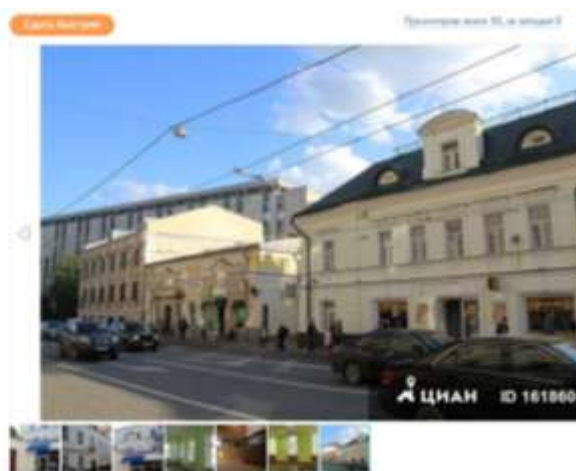
Общая информация:

Площадь:	8000 м²
Здание:	административное
Тип здания:	бизнес-центр
Продуманная система:	нет
Парковка:	80%
Лифты:	80%
Материал:	80%

Находится в центре Таганского района в историческом центре Москвы всего в двух минутах ходьбы от метро Китай-город. Адрес: улица Солонка дом 4. Удобный вход. Планировка включает в себя два этажа здания, а также торговый центр площадью 8000 кв.м. Идеально под представительный офис или банк (в здании оборудован депозитарий). Зелень, развитая инфраструктура и парковка!

Представитель: Юля Юрьевна
+7 815 454-87-27
Приватизация, ипотека, ипотека с материнским капиталом

Дизайн и отделка: [Визуализация](#) [Планировка](#)



<http://www.cian.ru/rent/commercial/147680259/>

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 05.09.2016

№ 90-24209117

На основании запроса №90-24209117 от 05.09.2016, поступившего на рассмотрение 05.09.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001010:2384
наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:	СЛУЖЕБНОЕ
площадь объекта:	109.1 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	8/5, 5
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, пер. Старопанский, д.4, стр.2
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Коммерческий банк "ЭРГОБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7705004247 ОГРН:1027739371956 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-01/01-451/2003-730 29.05.2003
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правоприязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полномочный представитель государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс
(фамилия, инициалы)

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgi

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 05.09.2016

№ 90-24209117

На основании запроса №90-24209117 от 05.09.2016, поступившего на рассмотрение 05.09.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0001010:2384
наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:	СЛУЖЕБНОЕ
площадь объекта:	109.1 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	8/5, 5
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, пер. Старопанский, д.4, стр.2
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Коммерческий банк "ЭРГОБАНК" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7705004247 ОГРН:1027739371956 КПП:775001001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-01/01-451/2003-730 29.05.2003
4. Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопризнания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс
(подпись, печать)

Пронумеровано,
прошнуровано
и скреплено печатью
В количестве: (114)

Ст. директор
Метов
Генеральный директор:
Гурьев А.Н.

