

Отчет об оценке №2019V145

об определении рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1

Заказчик: ФГУП «Госконцерт»

Исполнитель: ООО «Оценочная компания»

Дата оценки: 14 февраля 2019 г.

Дата составления Отчета: 06 августа 2019 г.

Цель и задачи:

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.



**Оценочная
компания**

консалтинговые услуги для бизнеса

Заключение об оценке рыночной стоимости

Основание проведения оценки: Договор №07/19 от 08.02.2019 заключенный между ФГУП «Госконцерт» в лице Конкурсного управляющего Задворнова Е.В. (ИНН 773403780120, СНИЛС 001-286-441-03, почт. адрес: 107076, г. Москва, пер. Колодезный, д. 14, ком. 636), член САУ «Авангард» (ОГРН 1027705031320, ИНН 7705479434; адрес: 105062, Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1, оф. 3), действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 16 октября 2018 года по делу № А40-190007/17 и ООО «Оценочная компания», в лице Генерального директора Карпова Д.В., действующего на основании Устава.

Заказчик: ФГУП «Госконцерт».

Объект оценки: Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1.

Подробное описание Объекта представлено в гл. 2.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности.

Цели и задачи проведения оценки: Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для целей реализации на торгах в рамках банкротства.

Предполагаемое использование результатов оценки: Для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Дата оценки (дата определения рыночной стоимости Объекта оценки): 14 февраля 2019 г.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки №1,2,3 (ФСО №1, ФСО № 2, ФСО №3), утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299, Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. и Федерального стандарта № 9, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., Федерального стандарта № 12, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г., Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015 и других нормативных актов действующего законодательства РФ.

Содержащиеся в настоящем отчёте выводы, основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату Оценки, анализе количественных и качественных характеристик объекта Оценки, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Исходная информация, точное описание объекта оценки, расчет стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах настоящего отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничительных условий, на которых основывается Оценка.

Информация для проведения оценки собиралась на основе данных регламентированных и открытых источников. Не включенные в Отчет рабочие материалы находятся у Исполнителя.

Результаты оценки, полученные при применении подходов

При определении рыночной стоимости Объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины:



Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении подходов

Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, НДС не облагается.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, НДС облагается, руб.	Рыночная стоимость, округленно, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1	Не использовался	64 605 934	65 551 810	65 078 872	65 079 000
Итого:					65 079 000

* Обоснование применения подходов к оценке приведено в разделе 5.2 настоящего отчета.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 14.02.2019 г. с учетом допустимого округления, НДС не облагается, составляет:

65 079 000 (Шестьдесят пять миллионов семьдесят девять тысяч) рублей.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала

Согласно ФСО 7, в Отчете об оценке недвижимости, помимо итогового результата оценки, должно быть приведено суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Таблица 2. Варианты диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, %¹

	Оборачиваемость Объектов (частота сделок)		
	Низкая (крупные Объекты коммерческой недвижимости, Объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие Объекты малого масштаба)
Развитость рынка			
Низкая (депрессивные регионы; Объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. и основываясь на собственном суждении и данных, приведенных в Таблице о возможных границах интервала, в котором находится рыночная стоимость Объекта оценки, Оценщиком принят интервал рыночной стоимости в диапазоне: +/-10%.

¹ Источник информации: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014

Таким образом, нижняя и верхняя границы диапазона, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается, составляет:

58 571 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча) рублей
и
71 586 900 (Семьдесят один миллион пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот) рублей
соответственно.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания»



/Карпов Д.В./

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. Основные факты и выводы.....	6
1.2. Задание на оценку.....	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки.....	7
1.4. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудовых Договоров.....	8
1.5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения.....	10
1.6. Применяемые (используемые) стандарты оценки.....	12
1.7. Вид определяемой стоимости.....	12
1.8. Основные этапы процесса оценки.....	13
1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	14
1.10.Заявление о соответствии.....	16
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.1. Точное описание Объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	17
2.2. Анализ местоположения.....	21
2.2.1. Глобальное местоположение.....	21
2.2.2. Локальное местоположение ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	25
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	25
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект.....	28
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с Объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	29
3.4. Краткий обзор сделок с офисной недвижимостью Москвы в 2018 году.....	30
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых Объектов недвижимости.....	36
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта.....	37
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	40
5.1. Этапы проведения оценки.....	40
5.2. Методологические основы применения и выбор подходов.....	42
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
6.1. Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.....	45
6.1.1. Выбор и описание Объектов-аналогов.....	46
6.1.2. Определение поправок и порядок их применения.....	49
6.1.3. Расчет стоимости нежилого помещения сравнительным подходом.....	53
6.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	58
6.2.1. Описание и порядок применения доходного подхода.....	58
6.2.2. Определение потенциального валового дохода объекта оценки и рыночной величины ставки арендной платы.....	58
6.2.3. Выбор и описание Объектов-аналогов.....	59
6.2.4. Определение поправок и порядок их применения.....	62
6.2.5. Определение чистого операционного дохода.....	70
6.2.6. Определение ставки капитализации.....	71
6.2.7. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного дохода.....	78
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	79
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	83
10. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	85

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки: Договор №07/19 от 08.02.2019 заключенный между ФГУП «Госконцерт» в лице Конкурсного управляющего Задворнова Е.В. (ИНН 773403780120, СНИЛС 001-286-441-03, почт. адрес: 107076, г. Москва, пер. Колодезный, д. 14, ком. 636), член САУ «Авангард» (ОГРН 1027705031320, ИНН 7705479434; адрес: 105062, Москва, ул. Макаренко, д. 5, стр. 1, оф. 3), действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 16 октября 2018 года по делу № А40-190007/17 и ООО «Оценочная компания», в лице Генерального директора Карпова Д.В., действующего на основании Устава.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки: Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении подходов*

Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, НДС облагается, руб.	Рыночная стоимость, округленно, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1	Не использовался	64 605 934	65 551 810	65 078 872	65 079 000
Итого:					65 079 000

*Обоснование применения подходов к оценке приведено в разделе 5.2 настоящего Отчета.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 14.02.2019 г. с учетом допустимого округления, НДС не облагается, составляет:

65 079 000 (Шестьдесят пять миллионов семьдесят девять тысяч) рублей.

Итоговый результат стоимости, определяемый в рамках Отчета, основан на рыночных данных и обоснованиях, подтверждающих результат.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

в рамках данного отчета производится определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки не могут быть использованы в иных целях.

Таблица 4. Информация о Специалистах, участвующих в проведении оценки

Специалисты, участвующие в проведении оценки	Степень участия
Оценщик ООО «Оценочная компания» Лобова А.В.	Комплекс работ по расчёту стоимости, визуальному осмотру и составлению Отчета об определении рыночной стоимости Объекта оценки в полном объеме.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 5. Задание на оценку

Параметры	Описание, значения
Основание для Отчета об оценке*	Договор №07/19 от 08.02.2019 года
Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав на Объект оценки	Ограничения прав на объект оценки, обязательства (обременения) приведено в разделе 2 данного Отчета об оценке.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Точное описание Объекта оценки с указанием ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики приведено в разделе 2 данного Отчета об оценке.
Вид стоимости	Рыночная.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества для целей реализации на торгах в рамках банкротства.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки должны использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целями проведения оценки Объекта оценки, установленными Договором на проведение оценки
Дата оценки	14.02.2019 г.
Информация об осмотре Объекта оценки (или причины, по которым Объект оценки не осмотрен)	Визуальный осмотр произведен 08.02.2019 г.
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые материалы и информация предоставлены Заказчиком до проведения оценки
Привлекаемые отраслевые эксперты	Не привлекались
Срок проведения оценки	08.02.2019 г. - 06.08.2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Основные допущения и ограничения, на которых основывается проведенная оценка, отражены в разделе 1.5 настоящего Отчета. Дополнительные допущения, сделанные Оценщиком в ходе проведения тех или иных расчетных процедур, указаны в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Результат оценки	Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки. Дополнительно Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

*Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 6. Сведения о Заказчике оценки

Параметры	Описание, значения
Полное наименование	Федеральное Государственное Унитарное Предприятие "Госконцерт"
Сокращенное наименование	ФГУП "Госконцерт"
Юридический адрес:	127051, Город Москва, Улица Неглинная, дом 15, Строение 1.
Почтовый адрес	127051, Город Москва, Улица Неглинная, дом 15, Строение 1.
ИНН/ КПП	7707021590/770701001
ОГРН	1027700240534
Дата присвоения ОГРН	23.09.2002 г.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ, РАБОТАЮЩИХ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВЫХ ДОГОВОРОВ

Таблица 7. Сведения об оценщике, работающем на основании трудовых договоров

Реквизиты	Описание
ФИО	Лобова Анастасия Вадимовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (место нахождения по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.) Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Выписка из реестра	выдано 24.12.2018 г. Включен в реестр членов РОО 29.06.2012 г., регистрационный №008049.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет». ПП № 775556 от 30.06.2011 г Диплом №24317 о профессиональной переподготовке по программе «Сметное дело» в Государственном автономном образовательном учреждении города Москва учебном центре «Профессионал» от 11 июня 2014 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003610-1 от 14.02.2018 г., серия 002302-КА1 по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005564-2 от 16.03.2018 г., серия 001634-КА2 по направлению «Оценка движимого имущества».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) № 001PIL411087/2018 страхования ответственности оценщика, выдан Открытое акционерное общество "Группа Ренессанс Страхование". На сумму 5 000 000 рублей, срок действия 10.10.2018 г. по 09.10.2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 5 лет.
Информация о трудовом договоре оценщика	Трудовой договор № 61 от 01 июля 2016 г.
Адрес местонахождения оценщика	Адрес местонахождения оценщика соответствует адресу Исполнителя, с которым у оценщика заключен трудовой договор.
Номер контактного телефона	+7 (499) 709-79-86
Почтовый адрес	РФ, 123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д.48
Адрес электронной почты	info@ocenchnaya.com
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. Оценщик 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 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

 Другие оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой Договор

Таблица 8. Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключен трудовой Договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания»
Юридический адрес:	123001, ул. Малая Бронная, д.48
Почтовый адрес	123001, ул. Малая Бронная, д.48
ИНН/ КПП	7710556363/ 771001001
Р/Счет	40702810138120010108 в ПАО Сбербанк
К/Счет	30101810400000000225
БИК	044525225
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности по оценочной деятельности	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована на сумму 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей, Страховой полис: № 001-PIL-409152/2018 выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», период страхования с 01 сентября 2018 года по 31 августа 2019 года.
Соответствие ООО «Оценочная компания» требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ	Соответствует
ОГРН	1047796671691

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания»
Дата присвоения ОГРН	09.09.2004 г.
Место нахождения архива	Российская Федерация, г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, д.40 стр. 1
Контактная информация	Тел. +7 (495) 780-2329, факс +7 (495) 604-44-19 Исполнитель не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
Сведения о независимости юридического лица	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете

1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В процессе подготовки Отчета об оценке Оценщик исходил из следующих допущений:

- ✚ Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами Договора.
- ✚ Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- ✚ Оценщик исходит из того, что сведения, полученные от Заказчика и открытых источников информации, заслуживают доверия. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- ✚ Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.
- ✚ Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- ✚ Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами настоящего Отчета об оценке.
- ✚ В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало давления на исполнителя, подписавшего настоящий Отчет.
- ✚ Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами: Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утвержденными Приказами № 297, 298, 299 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.; Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015, в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
- ✚ В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком документов, необходимых для выполнения данной работы. Специальная юридическая экспертиза документов, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете. Экономические и технические характеристики Объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета, брались на основе информации предоставленной Заказчиком. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об Объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.
- ✚ Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, 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 данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
- ✚ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ✚ В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого Объекта недвижимости, ограничений/обременении (помимо указанных в тексте Отчета), а также экологического загрязнения, оценка Объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- ✚ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете.
- ✚ Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
- ✚ Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей,

указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемого Объекта в будущем.

✚ От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда.

✚ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором между Заказчиком и Оценщиком.

✚ Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.

✚ Настоящая оценка производится из допущения, что оцениваемая собственность рассматривается как свободная от каких-либо обременений или ограничений.

✚ Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости Объекта оценки проводились с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

✚ Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки. Дополнительно Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Значения границ вышеуказанного интервала определены Оценщиком в рамках данного Отчета на основании данных издания «Экспертиза Отчетов об оценке»²

✚ Информация по предложениям в продажу использованных в рамках настоящего Отчёта объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, уточнялась Оценщиком в ходе интервьюирования представителя продавца по соответствующим объектам.

✚ Ограничения и пределы полученного результата: определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей реализации на торгах в рамках процедуры банкротства.

✚ Технические характеристики Объекта оценки приняты в рамках настоящего Отчета в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, а также на основании визуального осмотра Оценщиком объектов, входящих в состав Объекта оценки.

✚ В ходе визуального осмотра Объекта оценки Заказчиком был предоставлен доступ не во все помещения. В рамках настоящего Отчёта Оценщик использовал собранные фотоматериалы и исходил из допущения, что оцениваемые помещения имеют однородный уровень отделки (уровень отделки неосмотренных помещений соответствует уровню помещений, доступ в которые был предоставлен).

✚ В распоряжении Оценщика отсутствуют документы БТИ (выписка из технического паспорта, экспликация, поэтажный план) на Объект оценки. Настоящая оценка производится из допущения, что перепланировки и/или переоборудования отсутствуют.

✚ Оценка производилась исходя из предположения, что предоставленные Заказчиком документы, не заверенные должным образом, отражают достоверную информацию об Объекте оценки на дату Оценки.

✚ В соответствии с положениями ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.12.2014) не признаются объектом налогообложения: операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

² Источник информации: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 9. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности

Параметры	Описание, значения
Федеральные стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
Стандарты и правила СРО	Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2015 (место нахождения по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.) в части не противоречащей Федеральным стандартам.

1.7. Вид определяемой стоимости

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов, при этом срок экспозиции Объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик предполагал, что Объект оценки будет реализован в том виде и при том сложившемся функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки. Таким образом, неявно подразумевается, что оценке подлежит рыночная стоимость при существующем использовании, которая определяется как рыночная стоимость имущества, основанная на продолжении его существующего использования при предположении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет.

1.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица 10. План проведения оценки

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки	Проведено
4. Установление количественных и качественных характеристик согласно анализу Оценщика и предоставленным Заказчиком документам	Проведено
5. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
6. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
7. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
8. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
9. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 11. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него.	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление характеристик Объекта оценки, права на который оцениваются, а также установление соответствия фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих учет.	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, Договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на который оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация Объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
Сопоставление нежилого помещения и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному Объекту недвижимости на основании плана (ов) нежилого (ых) помещения (ий) (поэтажного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника Объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Не предоставлены

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В следующей таблице представлены документы, используемые Оценщиком при проведении оценки Объекта оценки, с указанием источников их получения.

Таблица 12. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование документа	Дата выдачи	Вид документа	Источник информации	Количество страниц
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 558933	27.10.2011 г.	Копия	Заказчик	1
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках в зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2017/16776095	13.05.2017	Копия	Заказчик	3
3	Договор 12/16 о закреплении за государственным предприятием «Госконцерт» государственного имущества на праве (полного) хозяйственного ведения	02.02.1995	Копия	Заказчик	4
4	Технический паспорт на здание	-	Копия	Заказчик	7
5	Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-190007/17-175-275Б	16.10.2018	Копия	Заказчик	2
Итого:					17

В следующей таблице представлены документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Таблица 13. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Наименование документа	Дата выдачи	Вид документа	Источник информации	Количество страниц
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 558933	27.10.2011 г.	Копия	Заказчик	1
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках в зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2017/16776095	13.05.2017	Копия	Заказчик	3
3	Договор 12/16 о закреплении за государственным предприятием «Госконцерт» государственного имущества на праве (полного) хозяйственного ведения	02.02.1995	Копия	Заказчик	4
4	Технический паспорт на здание	-	Копия	Заказчик	7
5	Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-190007/17-175-275Б	16.10.2018	Копия	Заказчик	2
Итого:					17

В соответствии с ФСО №3 (Раздел II, п. 5): «При составлении Отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- ✚ в Отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости Объекта оценки;
- ✚ информация, приведенная в Отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость Объекта оценки, должна быть подтверждена;
- ✚ содержание Отчета об оценке не должно вводить в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи Отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений, Оценщик руководствовался данными принципами.

Наименование	Значение
Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Доказательство достоверности информации, указанной в документах, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (раздел 1.9 данного Отчета), возлагается на Заказчика
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый Объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на Объект недвижимости приложены в Приложении к

Наименование	Значение
	настоящему Отчету.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемого Объекта, параметрам, отраженным в представленных документах. Все дальнейшие расчеты будут проведены в соответствии с данными – характеристиками Объекта, указанными в правоустанавливающих документах и документах технической инвентаризации.
Установление данных об обременении на Объект оценки	В Отчете оцениваемое право рассматривается как свободное от каких-либо обременении или ограничений.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки.

Для обеспечения достоверности информации об использованных в рамках Отчета Объектах-аналогах и другой рыночной информации Оценщик проанализировал все доступные данные по рынку коммерческой недвижимости города Москвы в ЦАО.

1.10.ЗЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО 1, 2, 3, 7), а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, членами которой является Оценщик.
2. В отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающимся совершить с ним сделку.
3. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов или с какими-то иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему Отчету и заключенному Договору.
4. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
5. Приведенные анализы, мнения и выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются персональным, непредвзятым анализом, мнениями и выводами.
6. Специалисты ООО «Оценочная компания» являются профессиональными Оценщиками, обладающими необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами, а также имеющими достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.
7. Ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный Отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщику.
8. Профессиональная ответственность Оценщиков, принимавших участие в настоящей оценке, застрахована.

В соответствии с практикой компании ООО «Оценочная компания» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на оценку.

Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Оценщик, член РОО



Лобова А.В.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ниже в таблицах представлена информация о правоустанавливающих (правоподтверждающих) документах на оцениваемый Объект, наличии обременений (ограничений) данных прав, а также количественные и качественные характеристики оцениваемого Объекта.

Таблица 14. Анализ прав на оцениваемый Объект, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки*

Параметры	Характеристика
Наименование, назначение и краткая характеристика Объекта	Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м.
Номера на поэтажном плане:	Этаж 2, помещение I - комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24
Имущественные права на Объект (вид права)	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1, кад.№ №77:01:0001040:2285, Нежилое помещения,, назначение: Служебное, общая площадь 227,3 кв.м. <u>Дата государственной регистрации: 28.02.2017</u> <u>Номер государственной регистрации: 77:01:0001040:2285-77/015/2017-1</u> <u>Основание государственной регистрации: Выписка №3279370089 из постановления №140357337/7754 (ИП №28372/16/77054-ИП от 09.09.2015, выдавший орган: Арбитражный суд г. Москвы) от 20.02.2017 №3279370089, выдавший орган: ОСП по Центральному АО №2 УФССП России по Москве; Судебный пристав - исполнитель : Лукашенко Галина Александровна</u> <u>Полное наименование:</u> Федеральное государственное унитарное предприятие "ГОСКОНЦЕРТ" <u>Сокращенное наименование:</u> ФГУП «ГОСКОНЦЕРТ» <u>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</u> 1027700240534. <u>Дата государственной регистрации:</u> 23.09.2002
Субъект права	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 77-АН 558933 от 27.10.2011 г.
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 99/2017/16776095 от 13.05.2017 г.
Кадастровый номер	77:01:0001040:2285
Кадастровая стоимость, руб.	70 633 320,44
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	310 749,32
Условный/инвентарный номер	Усл: №146425, Инв: №/81/9
Балансовая стоимость, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены

*Перечень документов, используемых Оценщиком и подтверждающих право собственности на Объект оценки, приведен в разделе 1.9 настоящего Отчета.

Таблица 15. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Показатель	Значение
Наименование, назначение и краткая характеристика Объекта	Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м.
Номера на поэтажном плане	Этаж 2, помещение I - комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24
Адрес (местоположение) Объекта недвижимости	г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1
Округ расположения Объекта оценки	Центральный административный округ (ЦАО)
Тип Объекта недвижимости	Помещение
Назначение Объекта недвижимости	Нежилое
Текущее использование	Офисное
Ближайшая станция метро	Трубная, Кузнецкий мост
Удаленность от метро	500 м.
Кадастровый номер оцениваемого нежилого помещения	77:01:0001040:2285
Общая площадь нежилого помещения, кв. м	227,30
Этаж расположения Объекта недвижимости	2
Уровень внутренней отделки Объекта недвижимости	Помещение требует косметический ремонт
Наличие инженерных коммуникаций*	Все городские инженерные коммуникации
Текущее использование	Не используется

*Согласно визуальному осмотру, Яндекс Карты.

Таблица 16. Характеристики здания, в котором расположен Объект оценки*

Параметры	Характеристика
Адрес (местоположение):	Москва, ул. Неглинная, д 15, строение 1
Тип:	Здание (Нежилое здание)
Кадастровый номер:	77:01:0001041:1018
Кадастровая стоимость:	673 446 290,48
Площадь здания	2 449,40
Этажность:	4
Подземная этажность:	1
Материал стен:	Кирпичные
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1892

*Согласно данным технического паспорта и материалам интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/>)

Таблица 17. Характеристики здания, в котором расположен Объект оценки представленные на online-портале Росреестра: Публичная кадастровая карта

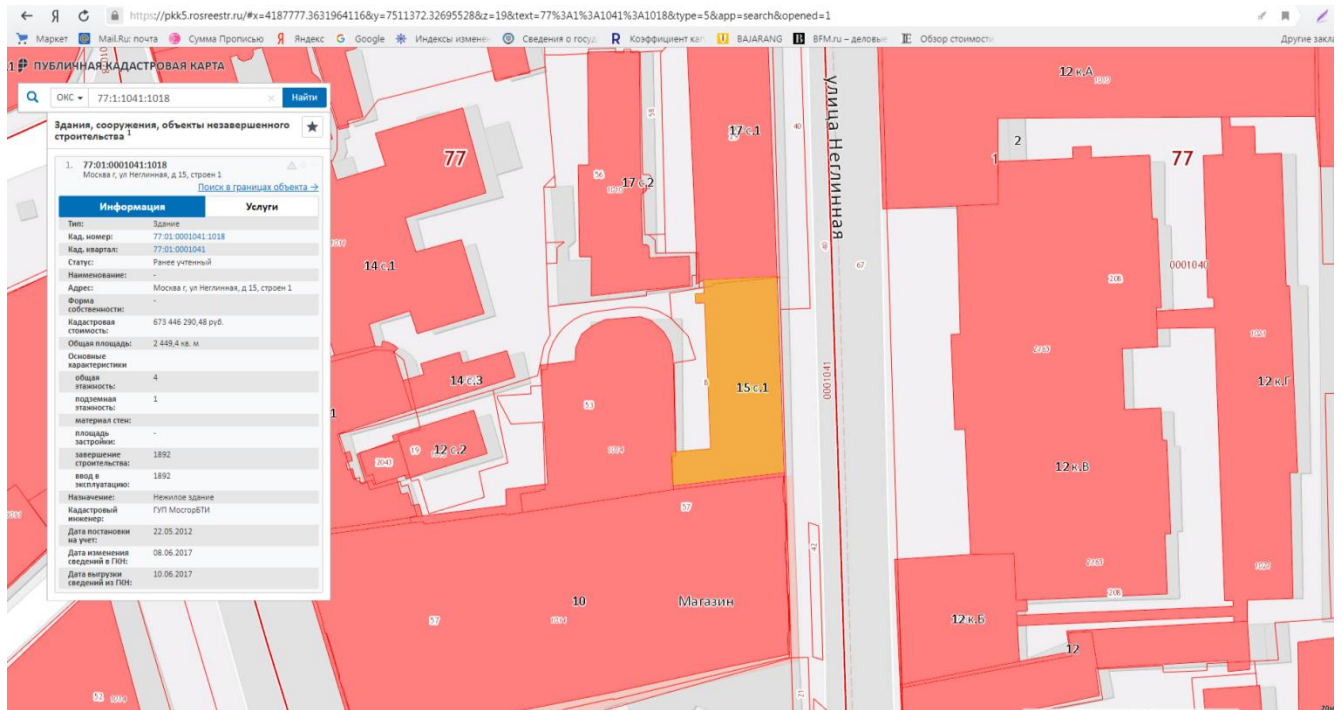


Таблица 18. Характеристики здания, в котором расположен Объект оценки представленные на online-портале Росреестра: Публичная кадастровая карта

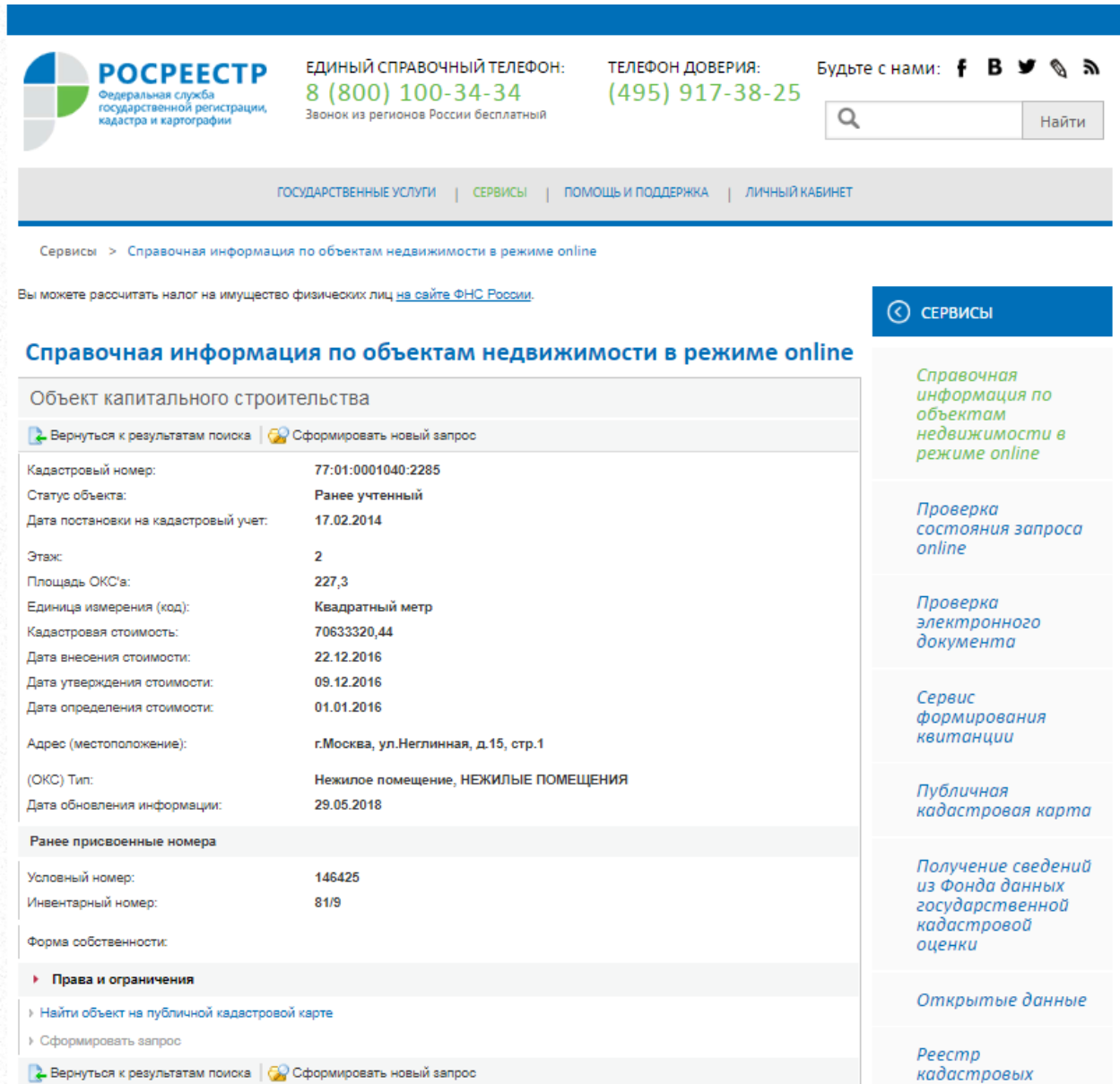
ОКС ▾ 77:1:1041:1018 × Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства ¹ ★

1. 77:01:0001041:1018
Москва г, ул Неглинная, д 15, строен 1
[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77:01:0001041:1018
Кад. квартал:	77:01:0001041
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Москва г, ул Неглинная, д 15, строен 1
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	673 446 290,48 руб.
Общая площадь:	2 449,4 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	4
подземная этажность:	1
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1892
ввод в эксплуатацию:	1892
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	ГУП МосгорБТИ
Дата постановки на учет:	22.05.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	08.06.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	10.06.2017

Таблица 19. Данные об Объекте оценки представленные на online-портале Росреестра: Справочная информация по Объектам недвижимости



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: **8 (800) 100-34-34**
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ: **(495) 917-38-25**

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [т](#) [л](#) [и](#)

Государственные услуги | Сервисы | Помощь и поддержка | Личный кабинет

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:01:0001040:2285
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	2
Площадь ОКС'а:	227,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	70633320,44
Дата внесения стоимости:	22.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Неглинная, д.15, стр.1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
Дата обновления информации:	29.05.2018

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	146425
Инвентарный номер:	81/9
Форма собственности:	

Права и ограничения

- Найти объект на публичной кадастровой карте
- Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров

Источник информации: анализ Оценщика, online-портал Росреестра: Справочная информация по Объектам недвижимости (<https://rosreestr.ru>)

2.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

2.2.1. ГЛОБАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

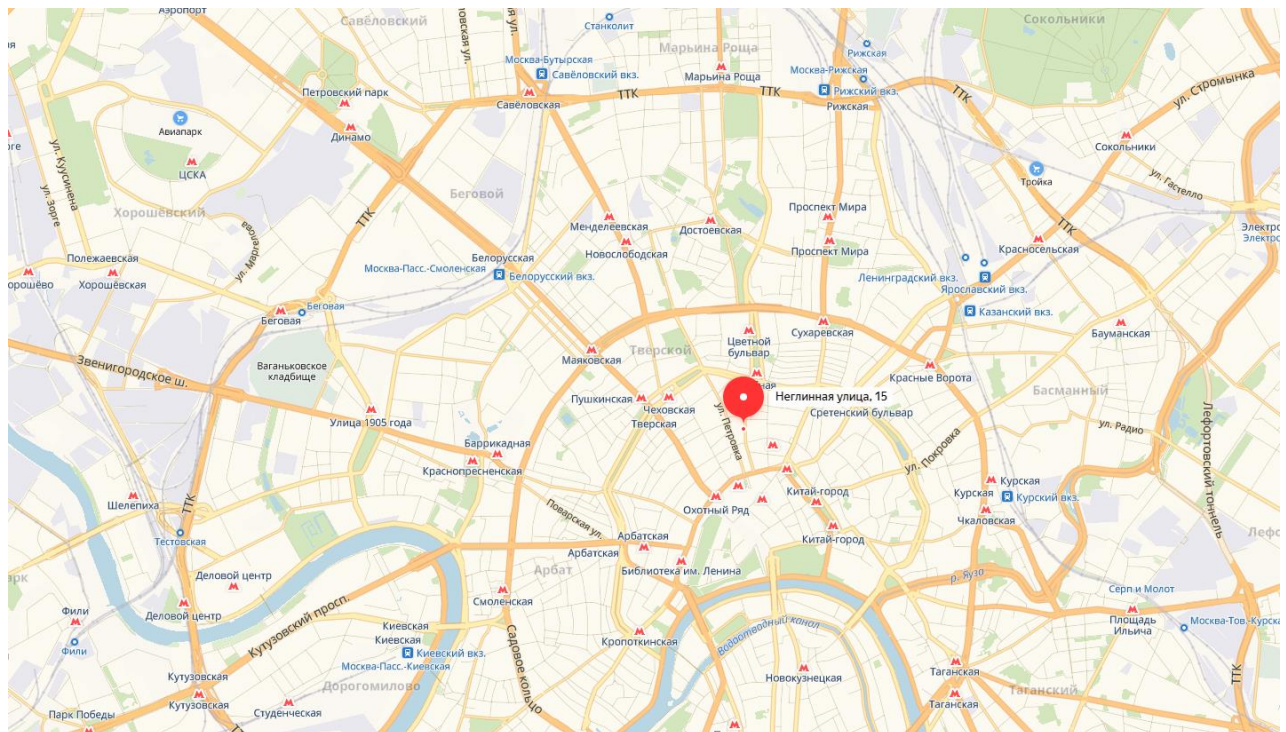
Оцениваемый Объект недвижимости расположен в Центральном административном округе города Москвы.

Таблица 20. Характеристика месторасположения Объекта оценки*

Показатель	Значение
Наименование, назначение и краткая характеристика Объекта	Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1
Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1
Округ	ЦАО
Район	Тверской
Ближайшая станция метро	Трубная, Кузнецкий мост
Удаленность от метро	500 м.
Расположение относительно красной линии	Объект недвижимости расположен на красной линии – улица Неглинная
Наличие остановок общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 140 м от здания, в котором расположен Объект оценки
Плотность и тип окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Объект оценки находится в зоне преимущественно малоэтажной и среднеэтажной офисно – торговой, жилой и социально-культурной застройки

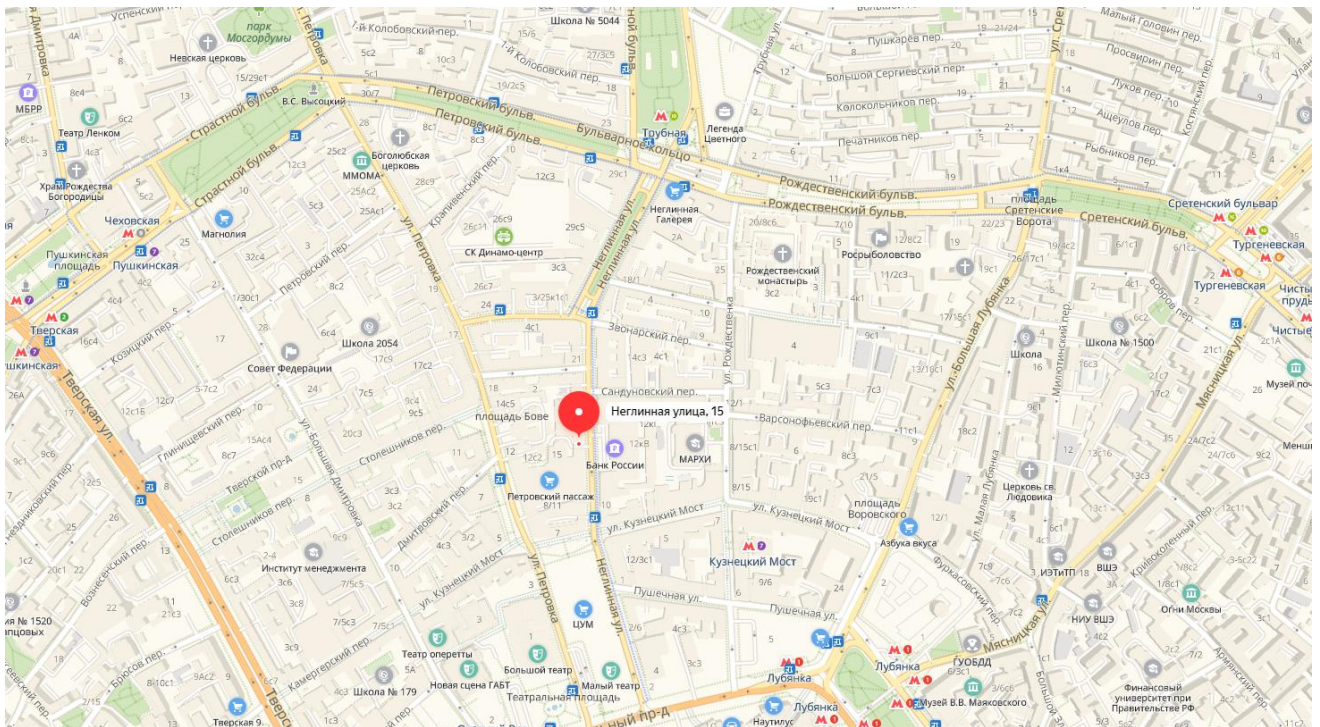
*Источник информации: анализ Оценщика

Рисунок 1. Месторасположение оцениваемого Объекта на карте г. Москвы.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 2. Месторасположение оцениваемого Объекта на карте квартальной застройки в ближайшем окружении



Источник: <https://yandex.ru/maps>

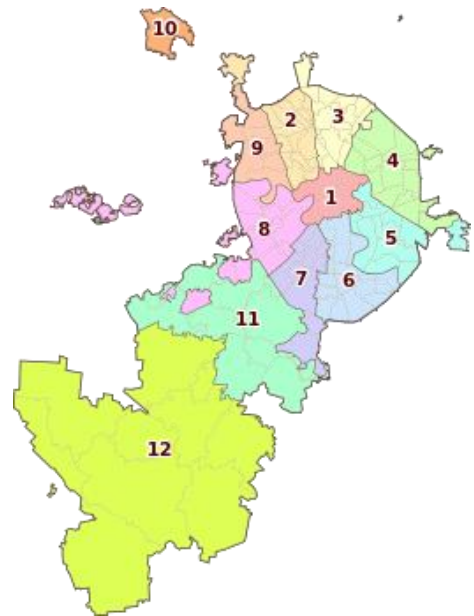
Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект – 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка - вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых - Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр).



Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Центральный административный округ - один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;
- Пресненский район;
- Таганский район;
- **Тверской район;**
- район Хамовники;
- район Якиманка.

Таблица 21. Статистические данные по районам округа

№	Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м ²	Средняя жилплощадь на человека м ² / чел.
1	Арбат	Арбат	288	26,9	12748,8	754	28,03
2	Басманный	Басманное	837	100,5	11551,7	1995	19,85
3	Замоскворечье	Замоскворечье	495	50,8	12095,2	1168	22,99
4	Красносельский	Красносельское	496	43,3	9939,5	914	21,11
5	Мещанский	Мещанское	576	55,1	11978,3	1393	25,28
6	Пресненский	Пресненское	1185	116,2	9931,6	3029	26,07
7	Таганский	Таганское	801	107,5	13420,7	2722	25,32
8	Тверской	Тверское	727	73,8	10151,3	2022	27,4
9	Хамовники	Хамовники	1192	99,5	9871	2530	25,43
10	Якиманка	Якиманка	480	23	4791,7	826	35,91

Тверской район - район Москвы, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Тверской

Территория и границы

Район расположен в центральной части Москвы в составе Центрального административного округа.

Контуры Тверского района проходят по следующим географическим объектам (по часовой стрелке): по оси Моховой улицы, Большой Никитской, Газетного переуллка, по границам владений № 15 и 13/15 на той же улице и владений № 8/10 по Брюсову переулку, по северо-восточным границам владения № 17 по Брюсову переулку и владений № 20 по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переуллка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, по осям Леонтьевскоиои Большого Гнездниковского переулков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, по оси юго-западного проезда Тверского бульвара, по осям Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, по северо-восточным границам владений № 9 - 11 по улице Грузинский вал, по северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной железнодорожной ветки МЖД, улицы Сущёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переуллка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, Самотёчной и Садовой-Самотечной улиц, западного проезда Цветного бульвара, по осям западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы.

Муниципалитет граничит со всеми районами ЦАО, а также с Бутырским, Марьиной рощей, Савёловским, Беговым районами Москвы.

По данным управы округа, площадь района составляет 565 га. По данным Мосгорстата, площадь района составляет 727.38 га

Население

Численность населения						
2012	2013	2014	2015	201	2017	2018
↗76 064	↗76 348	↗76 798	↗76 881	↗77 123	↗77 234	↗77 497

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>, <http://vao.mos.ru>, <http://golyanovo.ru>

2.2.2. Локальное местоположение Объекта оценки

Район расположения в ближайшем окружении.

Объект недвижимости расположен на красной линии улицы Неглинная в Центральном административном округе города Москвы. Квартал расположения Объекта оценки характеризует малоэтажная жилая и социально-культурная застройка. Ближайшая станция метро «Трубная» и «Кузнецкий мост» расположена на расстоянии 500 м от Объекта. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 140 м от здания, в котором расположен Объект оценки. **Неглинная улица** проходит от Театрального проезда до Трубной площади, контуром повторяя течение реки Неглинной: это одна из тех исторических улиц, которые неразрывно связаны с культурой города.

В наше время Неглинная улица - одна из наиболее благоустроенных и красивых улиц исторического центра Москвы. В 2015 году улицу реконструировали: пешеходные зоны замостили гранитной плиткой, а вдоль проезжей части обустроили велодорожку. Благодаря деревьям, высаженным в гранитные кадки, улица приобрела живой и торжественный вид.

Неглинная улица находится в Мещанском районе Москвы. Добраться до неё можно пешком от станций метро Кузнецкий мост Таганско-Краснопресненской линии, Трубная Люблинско-Дмитровской линии и Театральная Замоскворецкой линии.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

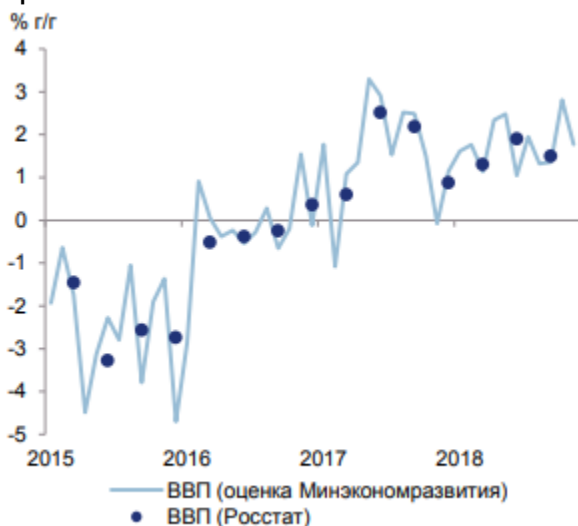
Картина деловой активности. Декабрь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре рост ВВП составил 1,8 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г в октябре³ и 1,5 % г/г в 3кв18⁴. В целом за первые 11 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, увеличился на 1,8 % г/г.

Нормализация темпов экономического роста в ноябре произошла на фоне возвращения динамики сельского хозяйства на нисходящую траекторию, обусловленную снижением урожая основных культур по сравнению с прошлым годом. В целом за январь - ноябрь сельское хозяйство показало снижение на 0,8 % г/г, при этом его помесечная динамика в текущем году характеризуется повышенной волатильностью из-за сдвига графика уборочной кампании в прошлом году, связанного с погодными условиями.

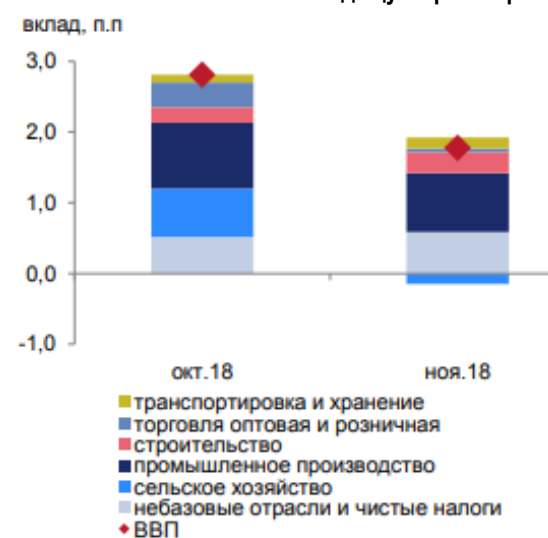
Вклад в снижение темпов роста ВВП в ноябре также внесло замедление роста промышленного производства. Вместе с тем показатели транспортного комплекса в ноябре улучшились после нескольких месяцев замедления, в то время как рост объема строительных работ продолжил ускоряться (до 4,3 % г/г в ноябре после 2,9 % г/г в октябре). Кроме того, в ноябре наблюдалось улучшение динамики розничного товарооборота (до 3,0 % г/г с 2,0 % г/г в октябре⁵).

Рисунок 3. Темпы роста ВВП в ноябре нормализовались...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 4. ...на фоне возвращения динамики сельского хозяйства на нисходящую траекторию



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в ноябре замедлился до 2,4 % г/г с 3,7 % г/г в октябре на фоне разнонаправленной динамики в добывающих и обрабатывающих отраслях.

Годовой темп роста добычи полезных ископаемых в ноябре достиг 7,8 % г/г после шести месяцев последовательного ускорения. Увеличение темпов роста в ноябре наблюдалось во всех отраслях добывающего комплекса, кроме добычи нефти.

³ Оценка динамики ВВП в октябре была скорректирована с учетом пересмотра Росстатом данных по отдельным базовым отраслям, а также фактических данных о динамике небазовых отраслей в 3кв18.

⁴ Первая оценка Росстатом динамики ВВП в 3кв18

⁵ Данные по розничному товарообороту за июль-октябрь 2018 г. были скорректированы Росстатом за счет уточнения респондентами ранее представленной информации.

Газовая отрасль с марта текущего года растет двузначными темпами (в ноябре - на 20,1 % г/г) на фоне опережающего роста производства сжиженного природного газа. Ускорение роста в ноябре наблюдалось в добыче угля, металлических руд, а также прочих полезных ископаемых (включая сырье для химической промышленности). Значимый вклад в улучшение показателей добывающей промышленности вносят также услуги в области добычи полезных ископаемых, которые второй месяц подряд демонстрируют высокие годовые темпы роста (в ноябре - более 30 % г/г).

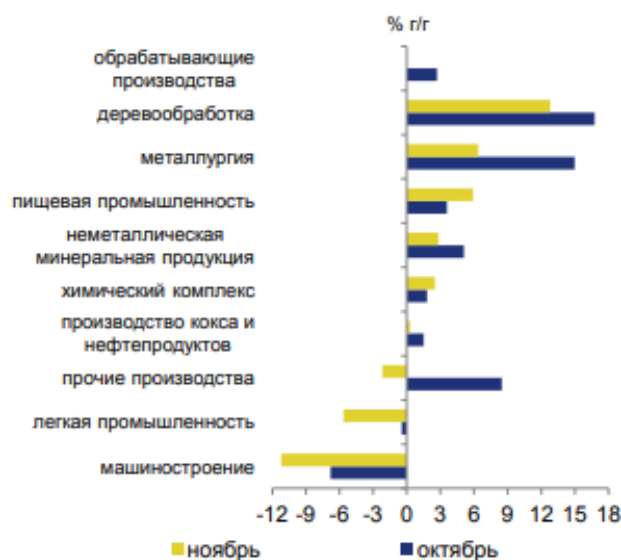
Добыча нефти в последние три месяца стабилизировалась на рекордных уровнях (около 11,4 млн. баррелей в сутки). Ее годовая динамика также остается позитивной, несмотря на некоторое замедление (до 3,9 % г/г в ноябре после 4,8 % г/г и 4,3 % г/г в сентябре и октябре соответственно). Вместе с тем новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли начиная с января следующего года.

Рост обрабатывающей промышленности в ноябре замедлился до нуля в годовом выражении с 2,7 % г/г в октябре. Снижение медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние волатильных компонент, было менее существенным - до 0,9 % г/г в ноябре с 1,7 % г/г месяцем ранее.

Основной вклад в замедление роста обрабатывающих отраслей в ноябре внесла нормализация динамики металлургического комплекса (рост на 6,4 % г/г после 15,0% г/г в октябре), а также углубление спада в машиностроении. Кроме того, производство кокса и нефтепродуктов в ноябре продемонстрировало околонулевые годовые темпы роста после позитивной динамики в предшествующие два месяца.

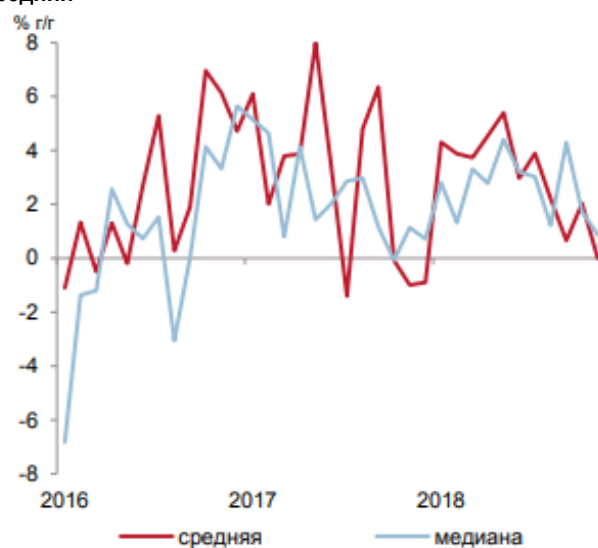
В то же время в химической и пищевой промышленности в ноябре наблюдалось ускорение роста (до 3,5 % г/г и 5,9 % г/г соответственно). Деревообрабатывающая отрасль продолжает расти двузначными темпами. Производство неметаллических минеральных продуктов (в основном строительных материалов) по-прежнему демонстрирует положительную годовую динамику. По оценке Минэкономразвития России, совокупный вклад перечисленных отраслей в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в ноябре составил 2,0 процентных пункта.

Рисунок 5. Обрабатывающая промышленность в ноябре показала нулевой рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 6. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности снизился в меньшей степени, чем средний



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рисунок 7. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,8*	2,8*	1,5	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	3,1	0,5	4,8
Строительство	4,3	2,9	-0,4	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,4	1,5	2,9	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5625f3ad-addc-4f3f-a5e6-9d3bdd8f713a/181219.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5625f3ad-addc-4f3f-a5e6-9d3bdd8f713a>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Сегментирование рынка – это процесс распределения Объектов недвижимости на отдельные группы по определенным характеристикам. Характеристикам, которыми интересуются пусть не совсем одинаковые, но похожие группы потребителей.





Традиционно недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

К нежилому фонду относятся здания, сооружения и другие Объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения различаются по функциональному назначению на: офисные, торговые, складские и производственные.

В рамках настоящей работы Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1. Указанное имущество относится к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы, а именно - к сегменту нежилых коммерческих помещений офисного назначения, предпочтительно под офисные помещения.

Согласно информации, указанной в следующих источниках:

-  Свидетельство о государственной регистрации права 77-АИ 558933 от 27.10.2011г.;
-  Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках в зарегистрированных правах на объект недвижимости №99/2017/16776095 от 13.05.2017 г.;
-  Технический план здания;
-  Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>).

назначение Объекта оценки: нежилые помещение, планировка: коридорно-кабинетная.

Таким образом, в рамках настоящей работы принята классификация Объекта оценки в сегменте: «Офисных помещений».

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Обзор рынка предложений в продажу помещений сходного назначения с Объектом оценки в районах расположения Объекта оценки.

Таблица 22. Предложения в продажу нежилых помещений схожего назначения с Объектом оценки, находящихся в районах расположения Объекта оценки

№ п/п	Назначение	Местоположение	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м
1	Офис	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С2	https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/	35 000 000	104,70	334 288
2	Свободное, офисное назначение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 23/10С5	https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/	36 000 000	106,50	338 028
3	Свободное, офисное назначение	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 19С1	https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/	195 000 000	470,40	414 541
4	Офис	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С1	https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/	70 000 000	259,20	270 062
5	Офис	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Неглинная ул., 18С1	https://www.cian.ru/sale/commercial/199298688/	52 955 160	89,60	591 017
6	Офис	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Неглинная ул., 16/2С3	https://www.cian.ru/sale/commercial/194280591/	26 400 000	110,00	240 000

Таблица 23. Вывод, сделанный по итогам анализа предложений в продажу нежилых помещений схожего назначения с Объектом оценки, находящихся в районах расположения Объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Минимальное значение цены за 1 кв. м., руб.:	240 000,00
Среднее значение цены за 1 кв. м., руб.:	364 656,00
Максимальное значение цены за 1 кв. м., руб.:	591 017,00

Источник: расчеты Оценщика.

Обзор рынка предложений по аренде схожего назначения с Объектом оценки в районах расположения Объекта оценки.

Таблица 24. Предложения по аренде нежилых помещений схожего назначения с Объектом оценки, находящихся в районах расположения Объекта оценки

№ п/п	Назначение	Местоположение	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Стоимость аренды, руб./кв. м/год
1	Офис	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Неглинная ул., 15	https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/	150 000	45,00	40 000
2	Офис	Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 14	https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/	670 000	208,70	38 524
3	Офис	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15/13С5	https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/	1 031 760	469,00	26 399
4	Офис	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 9	https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/	635 667	190,70	40 000
5	Офис, свободное назначение	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Звонарский пер., 1	https://www.cian.ru/rent/commercial/199388281/	1 459 200	304,00	57 600
6	Офис	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 26С3	https://www.cian.ru/rent/commercial/200071453/	145 000	58,00	30 000

Таблица 25. Вывод, сделанный по итогам анализа предложений по аренде нежилых помещений схожего назначения с Объектом оценки, находящихся в районах расположения Объекта оценки

Наименование показателя	Значение
Минимальное значение цены за 1 кв. м., руб.:	26 399,00
Среднее значение цены за 1 кв. м., руб.:	38 753,83
Максимальное значение цены за 1 кв. м., руб.:	57 600,00

Источник: расчеты Оценщика.

3.4. КРАТКИЙ ОБЗОР СДЕЛОК С ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ МОСКВЫ В 2018 ГОДУ

Главными трендами рынка офисов в 2018 году стали рекордно низкий объем ввода новых офисных площадей с 2009 года и уровень вакансии с 2014 года (в классе «А» – 12,7%, в классе «В» – 9%), а также рост арендных ставок на 11,2% в сегменте офисов класса «А» и на 3% по офисам класса «В». Аналитики Knight Frank прогнозируют, что в 2019 году вакансия на офисном рынке продолжит снижаться, а ставки аренды расти.

Ключевыми офисными объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 году, являются: БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 000 кв.м), БЦ «Вере́йская Плаза IV» (GLA – 50 000 кв.м), БЦ «Академик» (GLA – 47 000 кв.м), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA – 30 000 кв.м), БЦ «Большевик (фаза II)» (GLA – 25 000 кв.м), БЦ «Смоленский Пассаж (Фаза II)» (GLA – 11 000 кв.м).

В 2020-2021 годах прогнозируется увеличение объемов ввода в эксплуатацию новых объектов до 600 000 кв.м в год. Ключевыми объектами, ввод которых намечен на 2020-2021 года, являются: БЦ Grand Tower (GLA – 183 000 кв.м), фаза II БЦ «Нагатино i-Land» (GLA – 65 000 кв.м), фаза II БЦ Com City (GLA – 55 000 кв.м), БЦ «Neva Towers» (GLA – 52 000 кв.м), фаза II БЦ «ВТБ Арена Парк (GLA – 32 000 кв.м, БЦ «Алкон II» (GLA – 26 000 кв.м).

По словам Константина Лосюкова, директора департамента офисной недвижимости Knight Frank, главные тренды рынка связаны с низкой девелоперской активностью. Именно этим обусловлен достаточно высокий для рынка рост ставок и фактическое возвращение их на докризисный уровень, а также стабильный, в ряде локаций превышающий предложение, спрос. В 2019 году ожидается постепенное восстановление темпов ввода, однако ставки будут расти, а вакансия сокращаться, учитывая, что снижение предложения наблюдалось несколько лет.

По предварительным итогам, суммарный объем чистого поглощения на рынке офисной недвижимости 2018 года составит 638 000 кв.м. Из них объем чистого поглощения в офисах класса «А» находится на уровне 275 000 кв.м, в офисах класса «В» показатель прогнозируется в размере 363 000 кв.м. В этом году отмечен незначительный рост объема чистого поглощения на 2-3% по сравнению с 2017 годом. Таким образом, спрос на офисы как класса «А», так и класса «В» можно считать стабильным.

В 2019 году прогнозируют снижение доли вакантных площадей до 9,6% в связи со стабильным спросом в сегменте и низким объемом ввода новых площадей. В офисах класса «В» доля свободных площадей за год сократилась на 1,6 п.п. и по предварительным итогам 2018 года составила 9%, что соответствует 1,2 млн кв.м. В 2019 году возможная вакансия в классе «В» может опуститься до 7,7%.

Рынок аренды офисных помещений

В результате малых объёмов нового строительства качественных офисных площадей, а также сохраняющегося спроса для рынка продаж офисных помещений остается характерным сокращение объема свободного предложения. По итогам 9 месяцев в офисах класса «А» доля вакантных площадей снизилась до 13,6%, а в офисах класса В составила 9,9%. Согласно прогнозам, до конца 2019 г. в эксплуатацию будут введены только 76 тыс. м2 качественных офисных площадей для последующей реализации на рынке продаж.

Ввиду данных тенденций многие как крупные компании, так и частные инвесторы активно рассматривают инвестиции именно в офисную недвижимость. По итогам I–III кварталов 2018 г. офисный сегмент стал наиболее востребованным для инвесторов: на его долю пришлось 43% от общего объема инвестиционных сделок.

Так, для офисных помещений, приобретаемых в качестве арендного бизнеса, ставка капитализации в офисах класса «А» составляет 10%, в офисах класса «В» – 12%.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 кв.м. в бизнес-центрах класса «А».

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса «А» или «В+» либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Почти 65% заявок на покупку офисов в Москве приходится на деловой центр «Москва-Сити». Вторым по популярности является центральный деловой район, а также современные бизнес-районы, например район «Даниловская мануфактура».

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 8 п. п. и по итогам 9 месяцев 2018 г. составила 15% от общего объема сделок. По итогам I–III кварталов 2018 г. объем купленных офисных площадей составил 77,6 тыс. м², что в 2,2 раза больше, чем за аналогичный период 2017 г.

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в III квартале 2018 г. демонстрируют рост относительно конца 2017 г. Так, на офисные помещения класса «А» цены продаж выросли на 8%.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса «А» составляет 267 086 руб./м², в офисах класса В – 128 992 руб./м², в особняках – 246 091 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 254 855 руб./м².

Рисунок 8. Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	228 214	335 432	384 392
Садовое кольцо	272 139	213 002	281 591	390 900
ТТК	273 774	148 426	187 675	374 101
ММДЦ «Москва-Сити»	340 343	–	–	–
ТТК-МКАД	259 555	111 786	140 288	158 302
За МКАД	–	120 208	–	–
Итого	267 086	128 992	246 091	254 855

* Без учета НДС (18%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2018

Рынок аренды офисных помещений

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса «А» за 2018 год выросла на 11,2% и составила 25 000 руб. за кв.м в год (triple net). По прогнозам аналитиков, в 2019 году ставка аренды повысится до 26 700 руб. за кв.м в год (triple-net). В офисах класса «В» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по предварительным итогам 2018 года составила 14 500 руб. за кв. м в год (triple net). С начала года ставка увеличилась на 3%. В 2019 году ожидается небольшой рост ставки до 14 900 руб. за кв.м в год (triple net). Положительная динамика ставок обусловлена в первую очередь снижением объемов предложения и низкими темпами выхода нового офисного строительства.

Лидерами по объему сделок с офисами по предварительным итогам 2018 года стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий (ТМТ). Их доля в общем объеме составила 20%. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы были банковские структуры, транспортные и производственные компании: 12% от общего объема для каждого типа арендаторов. В аналогичном периоде прошлого года первые строчки по объему сделок занимали компании ТМТ – 21%, производственные – 16,5%, FMCG и B2B – по 11%, банки – 9%.

Ключевыми сделками на рынке офисной недвижимости Москвы в 2018 году стали: покупка структурами Правительства Московской области офисов класса «А» в БЦ «Паллау-РБ» (29 900 кв.м), аренда компанией «Аэрофлот» площадей класса «А» в БЦ «Арбат, 1» (18 447 кв.м), покупка банком «Авангард» офисов класса «В» в БЦ «Лесная, 6» (14 000 кв.м).

65% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы, по предварительным итогам года, было заключено по объектам, расположенным за пределами Садового кольца. В прошлом году за

аналогичный период количество сделок за его пределами составляло 74%. Увеличение показателя внутри Садового кольца в 2018 году объясняется рядом сделок, которые прошли в этой локации: аренда 18 500 кв.м компанией «Аэрофлот» в БЦ «Новый Арбат, 1» и аренда компанией Х5 почти 10 000 кв.м в БЦ «Оазис». Однако по мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро, востребованность бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием данного обстоятельства может стать рост доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

Общий объем предложения качественных площадей офисной недвижимости столицы по предварительным итогам 2018 года составит 16,4 млн кв.м. Объем предложения площадей класса «А» достигнет отметки в 4,2 млн кв.м, а предложение офисов класса «В» – 12,1 млн кв.м. По сравнению с 2017 годом объем предложения вырос на 1,1%. В классе «А» прирост площадей составил 2,6%, в классе «В» – 0,4%.

По предварительным итогам, в 2018 году планировалось ввести в эксплуатацию около 177 000 кв. м офисных площадей, что на 57% ниже, чем в 2017 году, когда было введено 408 000 кв.м: из них офисов класса «А» – 108 000 кв.м, что на 58% ниже, чем в 2017 году, когда было введено 258 000 кв.м площадей. В классе «В» прогнозируется ввод 69 000 кв.м, что на 54% ниже показателя прошлого года, когда за такой же период было введено 150 000 кв.м качественных площадей. В связи с кризисом 2014 года девелоперская активность замедлилась, рынок офисной недвижимости начал восстанавливаться только во второй половине 2017 года. Девелоперский цикл строительства объекта составляет минимум 2 года, не все проекты успели завершить в этом году. В 2018 году офисный рынок продемонстрировал самые низкие показатели ввода новых площадей с 2009 года.

Совокупный объем сделок с офисами по итогам 2018 года составил 787 000 кв.м, что на 16% меньше, чем в 2017 году (946 000 кв.м). Данный спад объясняется тем, что в 2018 году не было сверхкрупных сделок с офисными площадями. Общий объем чистого поглощения в офисах класса «А» и «В» незначительно снизился по сравнению с 2017 годом и составил 604 000 кв.м.

Лидерами по объему сделок по итогам 2018 года стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий с долей 19% от общего объема сделок. Новым типом арендаторов, который активно завоевывает позиции и уже провел ряд крупных сделок по аренде офисных площадей, становятся коворкинги. Общий объем сделок у данного типа арендаторов составил более 26 000 кв.м. При этом больше всего сделок с офисами прошло в пределах Садового кольца, тогда как из границ Бульварного кольца наблюдается отток арендаторов.

В 2017 году на рынке прошли такие сверхкрупные сделки, как покупка АИЖК 75 000 кв.м в «IQ-квартал», покупка компанией «Газпромнефть» 44 000 кв.м в БЦ «Акварин». А в 2018 году крупнейшей сделкой с офисными площадями стала покупка правительством Московской области 30 000 кв.м в БЦ «Паллау-РБ».

Рисунок 9. Распределение арендованных и купленных офисов в зависимости от профиля компании



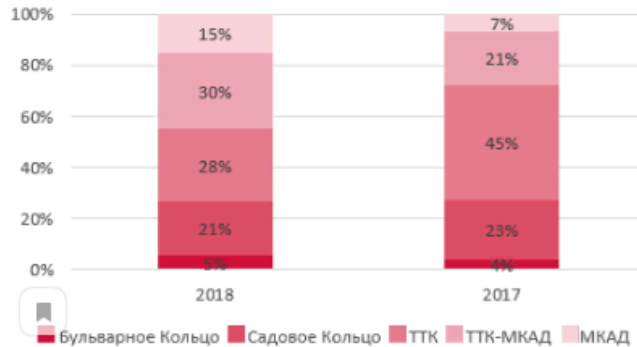
Среди арендаторов офисов с долей в 19%, как и в 2018 году лидируют компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий. На втором месте – производственные компании с долей 13%.

Новым типом арендаторов, который активно завоевывает позиции и уже провел ряд крупных сделок по аренде, становятся коворкинги. По сравнению с 2017 годом доля сделок с коворкингами выросла с менее чем 1% до 3%. В 2018 году уже прошло несколько крупных сделок по аренде офисов. В первую очередь, здесь стоит выделить

международного оператора коворкингов WeWork, который вышел на московский рынок и совершил три сделки, совокупная площадь которых составила более 13 000 кв.м.

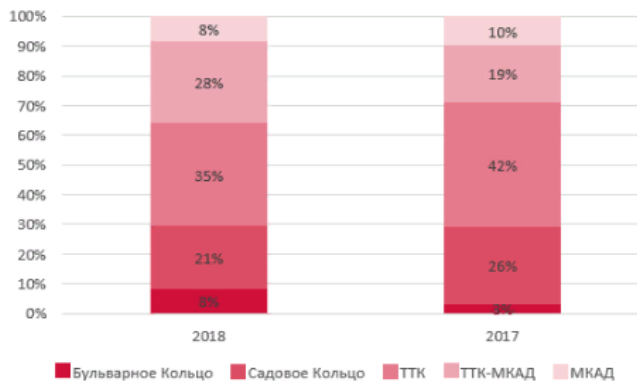
По итогам 2018 года 73% от всего объема сделок с качественной офисной недвижимостью совершалось за пределами Садового кольца, что сопоставимо с аналогичным показателем в 2017 году.

Рисунок 10. Динамика распределения общего объема офисных сделок в зависимости местоположения офисного здания



Продолжают пользоваться высоким спросом деловые районы, расположенные в районе Третьего транспортного кольца (ТТК) и между ТТК и МКАД. По итогам 2018 года 35% всех сделок новой аренды приходится на районы, расположенные вокруг ТТК и 28% – на районы между ТТК и МКАД. Это объясняется хорошей транспортной доступностью локаций, которую обеспечивают Московское центральное кольцо и Большая кольцевая линия.

Рисунок 11. Динамика распределения новой аренды офисных площадей в зависимости местоположения офисного здания



По-прежнему менее высоким спросом пользуются офисы в районах за пределами МКАД и деловой район внутри Бульварного кольца – на каждый из этих районов приходится менее 10% от всего объема сделок по новой аренде офисных площадей. При этом в 2018 году в бизнес центрах внутри Бульварного кольца доля сделок по продлению действующих договоров аренды офисов сократилась с 8% до 2%, что свидетельствует об оттоке арендаторов из центра столицы. Затруднённая транспортная доступность на автомобиле, удорожание парковки заставляют арендаторов рассматривать альтернативные районы для размещения своего офиса. При этом доля новых договоров в пределах ТТК значительно превышает договора по продлению – в соотношении 35% к 19%.

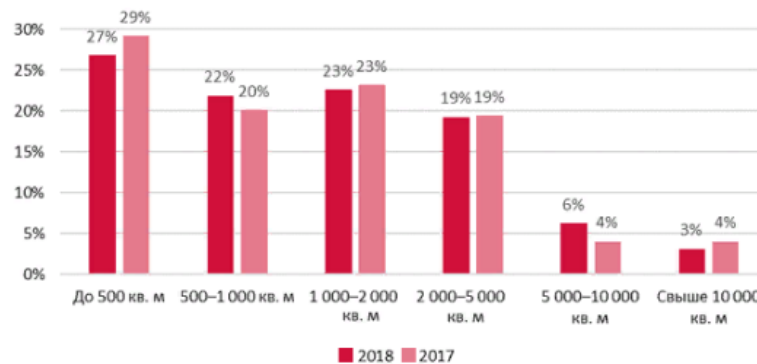
Динамика соотношения новых договоров аренды офисов и продлений действующих договоров в 2018 году подтвердила тенденцию по восстановлению рынка – в отличие от провалов в 2015 и 2016 годах по объему новых договоров, по итогам 2018 года их доля снова достигает более 65%.

Рисунок 12. Динамика распределения арендованных офисов в зависимости от типа сделки



По итогам 2018 года структура сделок с офисами в зависимости от их размера практически не изменилась по сравнению с 2017 годом. На 2 п.п. вырос спрос на офисные блоки площадью от 500 до 1000 кв.м и на блоки от 5000 до 10 000 кв.м соответственно. Рост количества сделок площадью от 5000 до 10 000 кв.м повлиял и на средний размер сделки, который в 2018 году составил 2050 кв.м, что на 5% выше размера средней сделки в 2017 году. Как отметил Константин Лосюков, директор департамента офисной недвижимости Knight Frank, оптимизация расходов заставляет многих арендаторов консолидировать свои офисные площади в одном месте, размещая свой офис в хорошей локации и создавая высокоэффективное пространство для своих сотрудников. В качестве примера можно привести компанию Ozon, которая консолидировала свои офисные площади и разместилась в БЦ «Башня на набережной» в ММДЦ «Москва-Сити».

Рисунок 13. Распределение сделок в зависимости от размера офисного блока



К ключевым сделкам 2018 с офисной недвижимостью относится приобретение структурами Правительства Московской области почти 30 000 кв.м в БЦ «Паллау-РБ» на Рублево-Успенском шоссе. Далее следуют сделки аренды офисных площадей ФСК ЕЭС в БЦ «Новион» размером 19 600 кв.м, и аренды «Аэрофлотом» в БЦ на Арбате, д. 1 офисных помещений площадью 18 500 кв.м.

Рисунок 14. Ключевые сделки по аренде и продаже офисов в Москве в 2018 году

Компания	Площадь (кв.м)	Объект	Класс	Адрес	Сделка
Структуры Правительства Московской области	29 900	«Паллау-РБ»	«А»	Рублево-Успенское ш., 1-й км	Продажа
ФСК ЕЭС	19 600	«Новион»	«А»	Самарская ул., д. 1	Аренда
Аэрофлот	18 447	БЦ на ул. Арбат, д. 1	«А»	Арбат ул., д. 1	Аренда
Банк Авангард	14 000	БЦ на ул. Лесная, д. 6	«В»	Лесная ул., д. 6	Продажа
Ozon.ru	17 402	«Башня на Набережной»	«А»	Пресненская наб., д. 10	Аренда
Банк ЗЕНИТ	12 817	«Лотос»	«А»	Одесская ул., д. 2	Продажа
Транснефть-технологии	12 666	«ВЭБ Арена»	«В+»	3-я Песчаная ул., д. 2А	Аренда
Трансмашхолдинг	11 360	БЦ на ул. Ефремова, д. 10	«В+»	Ефремова ул., д. 10	Аренда
X5 Retail Group	9 701	«Оазис»	«А»	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда
Эталон Инвест	9 174	«ВТБ Арена Парк»	«А»	Ленинградское ш., д. 36	Аренда
Стройтранснефтегаз	8 766	«Верейская Плаза III»	«В+»	Верейская ул., д. 29, стр. 134	Аренда
Lamoda	7 061	One Zhukov	«В+»	Маршала Жукова пр-т, д. 1	Аренда
Банк Российский капитал	7 000	«Воздвиженка Центр»	«А»	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
ФГУП Почта России	6 785	«Парижская Коммуна»	«В»	Кожевническая ул., д. 7, стр. 1	Аренда
СМ Клиника	6 098	БЦ 3-м проезде Марьиной Роши, д. 41	«В»	Марьиной Роши 3-й пр-д, д. 41	Аренда
Sreda	6 000	«Федерация Восток»	«В+»	Пресненская наб., д. 12	Аренда
Zolla	6 000	«Кунцево Плаза»	«А»	Ярцевская ул., д. 19	Аренда

Источники: <https://zдание.info/2393/2467/news/13004>, <https://zдание.info/2393/2420/news/13106>, <https://zдание.info/2393/2467/news/12870>

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых Объектов недвижимости

Основные макроэкономические и социальные факторы, воздействующие на спрос, предложение и цены сопоставимых Объектов недвижимости:

- ✚ экономические: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- ✚ социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- ✚ административные: ставки налогов и зональные ограничения;
- ✚ экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т.п. Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение - сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объектов коммерческой недвижимости:

- ✚ особенности местоположения (расположение относительно крупных магистралей, близость узлов общественного транспорта, характер ближайшего окружения);
- ✚ функциональное назначение (офисная, торговая, производственно-складская, гостиничная недвижимость представляют собой отдельные сегменты рынка коммерческой недвижимости, каждый из которых характеризуется своими особенностями ценообразования);
- ✚ тип Объекта – встроенное помещение или отдельно-стоящее здание (также представляют собой различные сегменты рынка со своими особенностями ценообразования);
- ✚ физические параметры Объекта (площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями, характер и состояние основных строительных конструкций и внутренней отделки).

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

1. Динамика соотношения новых договоров аренды офисов и продлений действующих договоров в 2018 году подтвердила тенденцию по восстановлению рынка – в отличие от провалов в 2015 и 2016 годах по объему новых договоров, по итогам 2018 года их доля снова достигает более 65%.
2. Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По итогам I–III кварталов 2018 г. объем купленных офисных площадей составил 77,6 тыс. м², что в 2,2 раза больше, чем за аналогичный период 2017 г.
3. Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса «А» или «В+» либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.
4. По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи наблюдалась следующая картина:
 - ✚ На офисную недвижимость объем предложения по общей площади на рынке продажи и аренды снизился значительно и сопоставимо с рынком аренды, при этом арендные ставки по Объектам в центре снизились больше, чем цены, особенно по помещениям в центре.
 - ✚ Объем предложения офисных помещений на рынке продажи снизился больше в центре, а на рынке аренды на периферии, при этом уровень снижения цен был ниже уровня уменьшения ставок как в центре, так и за его пределами.
 - ✚ Средняя стоимость Объекта недвижимости офисного назначения в Центральном административном округе составила 364 656,00 руб. за 1 кв. м. Диапазон цен варьируется от 240 000,00 до 591 017,00 руб. за 1 кв. м;
 - ✚ Средняя арендная ставка Объекта недвижимости офисного назначения в Центральном административном округе составила 38 753,83 руб. за 1 кв. м. в год. Диапазон арендных ставок варьируется от 26 399,00 до 57 600,00 руб. за 1 кв. м. в год.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В рамках настоящей работы в качестве Объекта оценки выступает Объект недвижимости. Согласно ФСО 7, Объекты недвижимости – это застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, Объекты капитального строительства, а также части земельных участков и Объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также в качестве Объектов недвижимости для целей оценки могут выступать доли в праве на Объект недвижимости.

Недвижимость – это имущество, в отношении которого часто существует возможность альтернативных способов использования. Поскольку каждому способу использования соответствует определенная величина стоимости Объекта, то в основе оценок рыночной стоимости недвижимости лежит анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости Объекта оценки) и финансово оправдано.

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

- ✚ *Потенциал местоположения* - доступность Объекта (подъезд к нему), неудобства расположения Объекта оценки, скрытые опасности расположения.
- ✚ *Рыночный спрос* - насколько планируемый вариант использования Объекта оценки представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все Объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентно способность и недостатки.
- ✚ *Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника Объекта оценки.
- ✚ *Физическая возможность* – возможность эксплуатации Объекта оценки с целью наилучшего и наиболее эффективного использования.
- ✚ *Финансовая оправданность* - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- ✚ *Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объектом оценки является Объект недвижимого имущества Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1.

Определение факторов наиболее эффективного использования

Таблица 26. Определение факторов наиболее эффективного использования

№ п/п	Наименование фактора	Объекты назначения	жилого	Объекты (офисно – коммерческого – свободного) назначения	Объекты производственно-складского назначения	Объекты торгового назначения
1	Потенциал местоположения	+	+	-	+	
2	Рыночный спрос	+	+	-	+	
3	Правовая обоснованность	-	+	-	-	
4	Физическая возможность	-	+	+	+	
5	Финансовая оправданность	-	+	-	+	
6	Максимальная эффективность	-	+	-	-	
Итого		2	6	1	4	

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование по текущему назначению, а именно – **«Недвижимость офисного назначения»**. Указанный вариант является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным вариантом использования Объекта оценки.



5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- ✚ заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ✚ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, включая осмотр Объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки (если в задании на оценку не указано иное);
- ✚ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✚ согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- ✚ составление Отчета об оценке.

После заключения Договора на проведение оценки, получения необходимых Оценщику документов, осмотра Объекта оценки, Оценщик приступает непосредственно к расчету стоимости Объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого Объекта. В общем случае при определении стоимости имущества используют три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим Объектом, который либо является точной копией Объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если Объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ст. 18-20 ФСО №1).

Согласно ФСО № 7, при применении затратного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки Объектов недвижимости - земельных участков, застроенных Объектами капитального строительства, или Объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний Объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных Объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- г) в общем случае стоимость Объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - ✚ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - ✚ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) Объектов капитального строительства;
 - ✚ определение прибыли предпринимателя;
 - ✚ определение износа и устареваний;
 - ✚ определение стоимости Объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих Объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - ✚ определение стоимости Объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости Объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости Объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

- е) расчет затрат на создание Объектов капитального строительства производится на основании:
- ✦ данных о строительных контрактах (Договорах) на возведение аналогичных Объектов;
 - ✦ данных о затратах на строительство аналогичных Объектов из специализированных справочников;
 - ✦ сметных расчетов;
 - ✦ информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - ✦ других данных;
- ж) затраты на создание Объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих Объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием Объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к Объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с Объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается Объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках Объектов-аналогов (ст. 12-14 ФСО №1).

Согласно ФСО № 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество Объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве Объектов-аналогов используются Объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым Объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех Объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Оценщику рыночных данных об Объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику Объектов-аналогов должно быть обосновано в Отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного Объекта сложившиеся на рынке оцениваемого Объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы (ст. 15-17 ФСО №1).

Согласно ФСО № 7, при применении доходного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки Объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости Объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку

- годового дохода от Объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен Объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому Объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
 - д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
 - е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
 - ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
 - з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Согласно ФСО № 7 Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки Объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов Оценщик должен учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность информации. **На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.**

Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же Объекта. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Далее необходимо провести согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке, для определения итоговой величины стоимости Объекта оценки. При расчете итоговой стоимости Объекта оценки Оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов, назначение оценки, объем имеющейся информации, использованной в рамках расчета по каждому из подходов, и степень ее достоверности.

Заключительным этапом процесса оценки является составление Отчета об оценке - документа, содержащего обоснованное мнение Оценщика о стоимости имущества.

5.2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ И ВЫБОР ПОДХОДОВ

При проведении оценки Объекта существуют следующие подходы к оценке:

- ✚ затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- ✚ сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными Объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);

- + доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого Объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости в рамках затратного подхода базовым принципом является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за Объект больше, чем будет ему стоить приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с такой же полезностью.

Согласно затратному подходу стоимость Объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учётом совокупного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под совокупным износом понимается общая потеря стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Применение затратного подхода к оценке может быть представлено в следующей последовательности:

- + расчёт стоимости воспроизводства (замещения) без учёта накопленного износа имеющихся улучшений;
- + расчёт величины совокупного износа (физического, функционального и внешнего) улучшений;
- + определение рыночной стоимости улучшений путем вычитания из стоимости воспроизводства (замещения) без учёта совокупного износа величины совокупного износа.

Затратный подход в классическом виде не может быть применен для оценки Объекта оценки, так как оцениваемое помещение является частью здания, и рассматривать затраты на его замещение (воспроизводство) отдельно от всего здания не представляется возможным. В то же время расчет суммы затрат на строительство всего здания и выделения из него доли, относящейся к площади оцениваемой части здания, на взгляд Оценщика, нецелесообразно, так как повлекло бы за собой существенную погрешность расчетов.

Сравнительный подход

Основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый Объект больше, чем продаётся на рынке самый дешевый Объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого Объекта с сопоставимыми Объектами недвижимости (Объекты сравнения или Объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или выставлены на продажу), с внесением поправок в параметры, по которым Объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными Объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий рыночную стоимость Объекта оценки.

Для Объекта оценки имеется возможность отобрать для расчетов репрезентативную выборку аналогов, идентичных или близких по основным цен образующим факторам и выполнить основную задачу, поставленную перед Оценщиком: установить рыночную стоимость Объекта оценки.

Доходный подход

Определение рыночной стоимости Объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель Объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость Объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов.

Прямая капитализация используется, если доход от Объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой

капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - *метод дисконтированных денежных потоков* - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчётах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Информация открытых источников, в частности аналитических обзоров, публикуемых ведущими консалтинговыми и риелторскими компаниями, позволяет провести анализ типичного уровня арендных ставок на площади в аналогичных Объектах, расходов по их эксплуатации, а также дает возможность сделать вывод об адекватной норме доходности по сопоставимым Объектам.

Вывод: в рамках настоящего Отчета в качестве приемлемых подходов к оценке Объекта оценки определены **сравнительный и доходный** подходы.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки настоящего Отчета является Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость нежилого помещения была рассчитана с применением сравнительного подхода (метод сравнения продаж) и доходного подхода (метод прямой капитализации).

6.1. Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

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

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

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

При применении сравнительного подхода, представленного методом сравнительного анализа продаж, стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных Объектов.

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

Математическая модель оценки Объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где:

C_o – оценка рыночной стоимости Объекта оценки,

k – количество аналогов,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -ого аналога,

W_i – вклад i -ого аналога в стоимость Объекта оценки (сумма вкладов равна единице).

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость Объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых Объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым Объектом по размеру и использованию. Данный метод к оценке Объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого Объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных Объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет Объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого Объекта - заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- ✚ подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым Объектам;
- ✚ определение подходящей единицы сравнения;

- ✚ сопоставление оцениваемого Объекта с выбранными Объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- ✚ приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых Объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым Объектам Оценщик не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи Объектов – аналогов оцениваемого имущества Оценщик, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых Объектов производился на основании данных открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения Объекта за 1 кв. м общей площади.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого Объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объектов недвижимости.

6.1.1. Выбор и описание Объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок купли-продажи.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщик большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Использование цен предложения допускается профессиональными стандартами, в частности, стандартами РОО.

В связи с вышесказанным, для расчетов Оценщик использовал данные по ценам предложений объектов-аналогов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риелторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже Объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры объектов недвижимого имущества и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Такое решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более актуальной информацией о цене Объекта-аналога.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных на продажу офисных помещений в г. Москве подобных Объекту оценки.

Скриншоты Объектов аналогов представлены в приложении к настоящему Отчету.

Описание анализируемых объектов представлено в таблице ниже.

Таблица 27. Анализируемые Объекты - аналоги для расчета рыночной стоимости нежилого помещения

Наименование показателя	Объекты-аналоги					
	1	2	3	4	5	6
Источник информации по объектам аналогам	https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/	https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/	https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194860627/	https://www.cian.ru/sale/commercial/183066152/
Контактный телефон	8 926 917 76 27	8 985 766 70 85	8 495 532 57 66, 8 929 940 78 00	8 926 445 38 75	8 495 151 94 14	8 905 792 19 37
Цена предложения, руб.	35 000 000	36 000 000	195 000 000	70 000 000	180 000 000	17 900 000
Площадь объекта, кв.м.	104,70	106,50	470,40	259,20	450,00	86,00
Цена предложения, руб./кв.м	334 288	338 028	414 541	270 062	400 000	208 140
Состав оцениваемых прав на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение	Офис	Свободное, офисное назначение	Свободное, офисное назначение	Офисное	Торговая площадь	Офис
Этаж/Этажность	2/4	2/3	подвал, 1, 2/ 4	2/4	1/2	10/10
Месторасположение	Москва, ЦАО, Дмитровский пер., 4С2	Москва, ЦАО, ул. Петровка, 23/10С5	Москва, ЦАО, ул. Петровка, 19С1	Москва, ЦАО, Дмитровский пер., 4С1	Москва, ЦАО, ул. Рождественка, 6/9/20С1	Москва, ВАО, Свободный просп., 20/58
Район расположения	Тверской	Тверской	Тверской	Тверской	Мещанский	Новогиреево
Оснащенность инженерными системами и коммуникациями	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Дополнительные улучшения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	отделка "Люкс"	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Требуется косметический ремонт
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует



Источник: данные интернет-сайтов, исследования Оценщика.

Основными критериями в ходе отбора Объектов-аналогов служили:

Таблица 28. Основные критерии в ходе отбора Объектов-аналогов

Наименование	Характеристика
Дата предложения	4 квартал 2018 г.– до даты оценки (14.02.2019 г)
Тип Объектов недвижимости	Нежилые помещения
Назначение Объектов недвижимости	Офисное назначения
Месторасположение	г. Москва, Центральный административный округ

Следующие Объекты, приведенные в таблице анализируемых Объектов, не могут быть использованы для расчета в качестве Объектов-аналогов, т.к. несопоставимы с Объектом оценки по следующим параметрам:

-  **Объект-аналог № 5:** Назначение;
-  **Объект-аналог № 6:** Местоположение.

Для проведения расчетных процедур в рамках определения рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения Оценщиком в качестве Объектов-аналогов выбраны Объекты аналоги: №№1, 2, 3, 4 согласно нумерации в таблице анализируемых Объектов.

Данные об указанных выше Объектах проанализированы Оценщиком и сведены в итоговую таблицу выбранных Объектов-аналогов, которая приведена ниже.

Таблица 29. Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Параметры	Объект - Аналог № 1	Объект - Аналог № 2	Объект - Аналог № 3	Объект - Аналог № 4
Источник информации по объектам аналогам	https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/	https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/	https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/
Контактный телефон	8 926 917 76 27	8 985 766 70 85	8 495 532 57 66, 8 929 940 78 00	8 926 445 38 75
Цена предложения, руб.	35 000 000	36 000 000	195 000 000	70 000 000
Площадь объекта, кв.м.	104,70	106,50	470,40	259,20
Цена предложения, руб./кв.м	334 288	338 028	414 541	270 062
Состав оцениваемых прав на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение	Офис	Свободное, офисное назначение	Свободное, офисное назначение	Офисное
Этаж/Этажность	2/4	2/3	подвал, 1, 2/ 4	2/4
Месторасположение	Москва, ЦАО, Дмитровский пер., 4С2	Москва, ЦАО, ул. Петровка, 23/10С5	Москва, ЦАО, ул. Петровка, 19С1	Москва, ЦАО, Дмитровский пер., 4С1
Район расположения	Тверской	Тверской	Тверской	Тверской
Оснащенность инженерными системами и коммуникациями	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Дополнительные улучшения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Уровень отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	отделка "Люкс"	Требуется косметический ремонт
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Источник: данные интернет-сайтов, исследования Оценщика

6.1.2. Определение поправок и порядок их применения

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- ✚ Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✚ Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✚ Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✚ Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✚ Вид использования и (или) зонирование;
- ✚ Местоположение Объекта;
- ✚ Физические характеристики Объекта;
- ✚ Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✚ Торг;
- ✚ Оснащенность инженерными системами и коммуникациями.
- ✚ На дополнительные улучшения;

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым Объектом и аналогами, позволяют классифицировать вводимые поправки на: процентные и стоимостные (денежные). Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи Объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках Объекта-аналога и оцениваемого Объекта (к процентным поправкам относятся, например, поправка на местоположение). Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену Объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках Объекта-аналога и оцениваемого Объекта (к денежным поправкам относятся, например, поправка на состояние отделки).

В случае, если в ходе анализа ценообразующих характеристик Объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками Объекта оценки, то в цены Объектов-аналогов вносятся корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю Объект-аналог превосходит Объект оценки, а положительная - если Объект-аналог уступает Объекту оценки.

Внесение корректировок

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены Объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Объект оценки и аналоги совпадают по параметру сравнения – имущественные права (право собственности).
Корректировка не применялась.

Корректировка на условия финансирования.

Цены сделки для разных Объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за Объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу Объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования по выбранным Объектам-аналогам соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения отражает:

- ✚ нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- ✚ неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки Объекта;
- ✚ нетипичный срок экспозиции Объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью Объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого Объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Условия продажи у всех Объектов-аналогов и оцениваемого Объекта предполагаются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Так как стоимость Объектов-аналогов актуальна на дату Оценки, данная корректировка не вводилась.

Корректировка на торг

Предложение к продаже отражает видение цены со стороны продавца. В ходе переговоров участников сделки происходит так называемое «уторговывание», то есть некоторое понижение цены с учетом интересов покупателя.

В рамках настоящей работы значение корректировки на торг определялось на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости», 2018 г.⁶

Значения применяемых корректировок на «уторгование» представлены на рисунке ниже:

Рисунок 15. Значения корректировок на «уторгование»

Таблица 168

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

Согласно Справочнику, среднее значение доверительного интервала скидки на торг для офисов, составляет 9,8%. Таким образом, в рамках данного расчета значение корректировки на торг для Объектов-аналогов составило 0,902 ((100-9,8)/100).

Корректировка на тип Объекта (ОСЗ или встроенное помещение)

Объектом оценки является помещения офисного назначения, как и Объекты аналоги. Корректировка на тип объекта не применялась.

Корректировка на использование/назначение

Данная корректировка отражает различие в стоимости Объекта недвижимости относительно его назначения.

В данном случае введение корректировки не требуется, ввиду схожести назначения Объекта оценки с Объектами-аналогами.

Корректировка на этаж расположения

На рынке предложения нежилой недвижимости максимальной коммерческой привлекательностью обладают помещения 1-ого этажа. Помещений других этажей (подвального, цокольного, второго и выше), как правило, имеют меньший коммерческий потенциал.

⁶ Справочник оценщика недвижимости 2018. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов., под редакцией Лейфера Л.А.

Объект оценки расположен на 2 этаже. Объекты-аналоги представляет собой помещения, расположенные на разных этажах.

Значение соответствующей поправки определялась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», в котором отражена следующая зависимость: Значения применяемых корректировок на этаж представлены на рисунках ниже:

Рисунок 16. Расположение встроенного помещения в здании/этаж

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

На основании приведённых выше данных введены следующие корректировки:

Таблица 30. Корректировки на этаж расположения*

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения		2/4	2/4	2/3	подвал, 1, 2/ 4	2/4
Площадь помещений подвала	кв. м	-	-	-	104,10	-
Площадь помещений цоколя	кв. м	-	-	-	-	-
Площадь помещений 1 этажа	кв. м	-	-	-	125,50	-
Площадь помещений 2 этажа и выше	кв. м	227,30	104,70	106,50	240,80	259,20
Общая площадь	кв. м	-	104,70	106,50	470,40	259,20
Корректировка на этаж расположения**	доли ед.		1,000	1,000	0,946	1,000

**Формула расчета корректировки на этаж имеет следующий вид:

$$\text{Корректировка на этаж} = (S_{\text{эт.о.о}} / S_{\text{общ.о.о}} * E_i) / (S_{\text{эт.о.и}} / S_{\text{общ.о.и}} * E_i),$$

где:

E_i – среднее значение корректировки, соответствующее расположению объекта

$S_{\text{эт.о.о}}$ – площадь Объекта оценки

$S_{\text{эт. о.и}}$ – площадь i -го объекта аналога

$S_{\text{общ.о.о}}$ – общая площадь Объекта оценки

$S_{\text{общ.о.и}}$ – общая площадь i -го Объекта аналога

Корректировка на месторасположение

Для определения корректировки на местоположение Оценщик в качестве главного критерия, учитывает округ, район расположения Объектов-аналогов и Объекта оценки. Оцениваемый объект так же как аналоги расположены в Центральном административном округе, Тверском районе города Москвы. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м Объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для Объекта с меньшей площадью. Объект оценки и Объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки. В рамках настоящей работы значение поправки на площадь определялось на основании данных «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г.⁷

Рисунок 17. Масштабный фактор (отношение удельной стоимости Объектов различной площади)

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

В рамках данной оценки для Объектов-аналогов требуется введение корректировки на площадь.

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 31. Определение корректировок на площадь

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь	кв.м.	227,30	104,70	106,50	470,40	259,20
Корректировка на площадь	доли ед.		1,000	1,000	1,080	1,080

Корректировка на наличие инженерных систем и коммуникаций

Объект оценки и аналоги оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Объект оценки, как и Объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на уровень отделки

Объекты оценки и Объекты – аналоги № 1,2 и 4 требуют косметический ремонт, введение корректировки не требуется.

У Объекта – аналога №3 имеется отделка класса «Люкс», в связи с этим необходимо введение корректировки.

В рамках настоящей работы значение корректировки на уровень отделки определялось на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Величины корректировок представлены в таблице ниже.

⁷ Справочник оценщика недвижимости 2018. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов., под редакцией Лейфера Л.А.

Рисунок 18. Корректировка на уровень отделки

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 32. Значение корректировки на уровень отделки

Показатель	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4
Физическое состояние	Требует косметический ремонт	Требует косметический ремонт	Требует косметический ремонт	отделка "Люкс"	Требует косметический ремонт
Корректировка на физ. состояние, доли. ед.		1,000	1,000	0,700	1,000

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Объект оценки, как и Объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Расчет коэффициента вариации

для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв.м. Объектов-аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}, \text{ где:}$$

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C - стоимость 1 м² Объектов - аналогов;

C_{cp} - среднее значение стоимости 1 м² Объектов - аналогов;

n - количество аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

На основании собранной информации Оценщиком было произведено сравнение сопоставимых Объектов (Объектов-аналогов) и оцениваемого Объекта с использованием единицы сравнения (цена за 1 кв. м.).

Ниже приведен расчет рыночной стоимости Объекта оценка.

6.1.3. Расчет стоимости нежилого помещения сравнительным подходом

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, рассчитывалась как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей Объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м определялся Оценщиком исходя из степени схожести Объектов-аналогов и Объекта оценки.

При распределении весов Оценщик учитывал полноту информации по Объектам-аналогам и надежность источника информации, а так же количество введенных корректировок.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода приводится ниже.



Таблица 33. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Источник информации по объектам аналогам			https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/	https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/	https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/
Контактный телефон			8 926 917 76 27	8 985 766 70 85	8 495 532 57 66, 7 929 940 78 00	8 926 445 38 75
Цена предложения	руб.		35 000 000	36 000 000	195 000 000	70 000 000
Площадь объекта	кв.м.	227,30	104,70	106,50	470,40	259,20
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		334 288	338 028	414 541	270 062
Состав оцениваемых прав на здание		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав оцениваемых прав	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		334 288	338 028	414 541	270 062
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансирования	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		334 288	338 028	414 541	270 062
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (чистота сделки)	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		334 288	338 028	414 541	270 062
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)		Февраль 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		334 288	338 028	414 541	270 062
Возможность торга			Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на уторговывание	доли ед.		0,902	0,902	0,902	0,902
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	373 916	243 596
Тип объекта		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	373 916	243 596
Назначение		Офис	Офис	Свободное, офисное назначение	Свободное, офисное назначение	Офисное
Корректировка на назначение	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	373 916	243 596
Этаж/Этажность		2/4	2/4	2/3	подвал, 1, 2/ 4	2/4
Площадь помещений подвала	кв. м	-	-	-	104,10	-
Площадь помещений цоколя	кв. м	-	-	-	-	-
Площадь помещений 1 этажа	кв. м	-	-	-	125,50	-
Площадь помещений 2 этажа и	кв. м	227,30	104,70	106,50	240,80	259,20

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
выше						
Общая площадь	кв. м	-	104,70	106,50	470,40	259,20
Корректировка на этаж	доли ед.		1,000	1,000	0,946	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	353 725	243 596
Месторасположение		Москва, ЦАО, ул. Неглинная, д. 15, стр.1	Москва, ЦАО, Дмитровский пер., 4С2	Москва, ЦАО, ул. Петровка, 23/10С5	Москва, ЦАО, ул. Петровка, 19С1	Москва, ЦАО, Дмитровский пер., 4С1
Район расположения		Тверской	Тверской	Тверской	Тверской	Тверской
Корректировка на месторасположение	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	353 725	243 596
Площадь	кв.м.	227,30	104,70	106,50	470,40	259,20
Корректировка на площадь	доли ед.		1,000	1,000	1,080	1,080
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	382 023	263 084
Оснащенность инженерными системами и коммуникациями		Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка на имеющие коммуникации	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	382 023	263 084
Дополнительные улучшения		-	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на дополнительные улучшения	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	382 023	263 084
Уровень отделки		Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	отделка "Люкс"	Требуется косметический ремонт
Корректировка на уровень отделки	доли ед.		1,000	1,000	0,700	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	267 416	263 084
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв.м.</i>		301 528	304 901	267 416	263 084
Суммарная валовая корректировка (по модулю частных корректировок):			0,00%	0,00%	43,40%	8,00%
Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением					15,89%	

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
скорректированной цены сходного объекта						
Коэффициент вариации ряда:				7,75%		
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м.				284 232		
Площадь, кв.м.				227,30		
Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.				64 605 934		

Источник: Расчеты Оценщика

Полученное значение коэффициента вариации составило **7,75%**, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

На основании анализа рынка и произведенных расчетов Оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 227,30 кв.м, кад.№ 77:01:0001040:2285, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1 , на дату определения стоимости (дату оценки) 14.02.2019 г. рассчитанная сравнительным подходом, НДС не облагается, составляет: **64 605 934 (Шестьдесят четыре миллиона шестьсот пять тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля.**



International Real Estate Federation
Всемирная Федерация
Профессионалов Рынка Недвижимости



6.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

6.2.1. Описание и порядок применения доходного подхода

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом. Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества, посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени.

В рамках доходного подхода расчет рыночной стоимости объекта оценки может быть осуществлен двумя методами:

- ✚ Метод дисконтирования денежных потоков (применяется при доходах, имеющих нерегулярный характер);
- ✚ Метод прямой капитализации (применяется при постоянных или плавно изменяющихся с незначительным темпом доходов).

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, если ожидаются несистематические колебания доходов, генерируемых объектом недвижимости. В большинстве случаев для оценки объектов недвижимости используется метод капитализации, условием применения которого является относительная стабильность доходов, приносимых оцениваемым объектом.

При прямой капитализации осуществляется оценка чистого операционного дохода одного года использования актива. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Учитывая параметры оцениваемого объекта недвижимости и текущую макроэкономическую и отраслевую ситуацию, в рамках доходного подхода был выбран метод прямой капитализации дохода, так как этот метод наиболее применим при оценке недвижимости, приносящей стабильный доход, в частности, при сдаче объекта в аренду.

Расчет с использованием метода прямой капитализации дохода включает следующие этапы:

1. Расчет чистого операционного дохода.
2. Расчет коэффициента капитализации.
3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Расчет чистого операционного дохода включает в себя следующие этапы:

- ✚ Расчет потенциального валового дохода;
- ✚ Расчет действительного валового дохода;
- ✚ Расчет чистого операционного дохода.

6.2.2. Определение потенциального валового дохода объекта оценки и рыночной величины ставки арендной платы

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости при полной ее занятости и без учета потерь и расходов. Расчетная формула для определения ПВД в данном случае выглядит так:

$$\text{ПВД} = \text{общая площадь} \times \text{величина годовой арендной ставки.}$$

В связи с тем, что потенциальный валовой доход определяется исходя из рыночной ставки арендной платы и общей площади Объекта оценки, вначале Оценщик определил площади участвующие в расчетах. Объект оценки нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1.

6.2.3. Выбор и описание Объектов-аналогов

При подборе Объектов-аналогов был проанализирован рынок недвижимости г. Москвы, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости и периодических изданий за 2018 -2019 г.

Оценщиком рассматривались предложения по аренде объектов офисного назначения, расположенных на территории Москвы, из которых впоследствии были отобраны Объекты-аналоги Объекта оценки, с учетом сходства местоположения, общей площади и других ценообразующих характеристик.

В качестве Объектов-аналогов выбраны объекты, предлагаемые к аренде на дату оценки.

На этапе сбора информации об Объектах-аналогах, Оценщик общался по телефону с собственниками и риелторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях об арендной ставке Объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры объектов недвижимого имущества и текущие арендные ставки.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях, Оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Такое решение объясняется тем, что в объявлениях о сдаче в аренду встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о сдаче в аренду, продавец владеет более актуальной информацией об арендной ставке Объекта-аналога.

В результате исследования рынка аренды объектов недвижимости офисных помещений были получены данные предлагаемых к аренде объектов, аналогичных Объекту оценки.

Скриншоты объектов аналогов представлены в приложении к настоящему отчету.

Описание Объектов аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 34. Анализируемые Объекты - аналоги

Параметры	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4	Объект - аналог №5	Объект - аналог №6
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/	https://www.cian.ru/rent/commercial/184037817/	https://www.cian.ru/rent/commercial/195899001/
Контактная информация	8 495 777 37 12	8 495 768 47 44, 8 495 768 37 33	8 495 104 25 77	8 495 777 37 12	8 925 322 15 98	8 985 085 10 80
Ставка аренды объекта, руб./кв. м мес.	150 000	670 000	1 031 760	635 667	93 650	438 520
Общая площадь здания	45,00	208,70	469,00	190,70*	120,00	57,10
Ставка аренды объекта, руб./кв. м год	40 000	38 524	26 399	40 000	9 365	92 158
Состав оцениваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата аренды)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	45,00	208,70	469,00	190,70	120,00	57,10
Месторасположение	Москва, ЦАО, Неглинная ул., 15	Москва, ЦАО, пер. Столешников, 14	Москва, ЦАО, ул. Петровка, 15/13С5	Москва, ЦАО, Дмитровский пер., 9	Москва, ЮВАО, 2-я Кабельная ул., 2С24	Москва, ЦАО, Никольская ул., 10/2С26
Район расположения	Тверской	Тверской	Тверской	Тверской	Лефортово	Тверской
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Торговая площадь
Коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Этаж	2/4	4/4	4/6	2/5	3/3	1/5
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на физическое состояние здания	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки
Коммунальные платежи *	Не включены	Включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы *	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Источники: Данные интернет сайтов, база Оценщика

*Информация уточнялась по телефону с представителем собственника.

Основными критериями в ходе отбора Объектов-аналогов служили:

Таблица 35. Основные критерии в ходе отбора Объектов-аналогов

Наименование	Характеристика
Дата предложения	4 квартал 2018 г.– до даты оценки (14.02.2019 г)
Тип Объектов недвижимости	Нежилые помещения
Назначение Объектов недвижимости	Офисное назначения
Месторасположение	г. Москва, Центральный административный округ

Следующие объекты, приведенные в таблице анализируемых объектов, не могут быть использованы для расчета в качестве Объектов-аналогов, т.к. несопоставимы с Объектом оценки по следующим ценообразующим факторам:

- ✚ **Объект №5:** Местонахождение;
- ✚ **Объект №6:** Тип объекта.

Для проведения расчетных процедур в рамках определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Оценщиком в качестве объектов-аналогов выбраны следующие объекты – офисные помещения: **№1, №2, №3, №4** согласно нумерации в таблице анализируемых объектов.

Данные об указанных выше объектах проанализированы Оценщиком и сведены в итоговую таблицу выбранных Объектов-аналогов, которая приведена ниже.

Таблица 36. Объекты-аналоги, выбранные для проведения расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Параметры	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/
Контактная информация	8 495 777 37 12	8 495 768 47 44, 8 495 768 37 33	8 495 104 25 77	8 495 777 37 12
Ставка аренды объекта, руб./кв. м мес.	150 000	670 000	1 031 760	635 667
Общая площадь здания	45,00	208,70	469,00	190,70*
Ставка аренды объекта, руб./кв. м год	40 000	38 524	26 399	40 000
Состав оцениваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия (дата предложения/дата аренды)	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Возможность торга	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	45,00	208,70	469,00	190,70
Месторасположение	Москва, ЦАО, Неглинная ул., 15	Москва, ЦАО, пер. Столешников, 14	Москва, ЦАО, ул. Петровка, 15/13С5	Москва, ЦАО, Дмитровский пер., 9
Район расположения	Тверской	Тверской	Тверской	Тверской
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Этаж	2/4	4/4	4/6	2/5
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на физическое состояние здания	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние
Коммунальные платежи *	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Эксплуатационные расходы*	Включены	Включены	Включены	Включены
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Источник: расчеты Оценщика.

*Информация уточнялась по телефону с представителем собственника.

6.2.4. Определение поправок и порядок их применения

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- ✚ Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✚ Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✚ Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✚ Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✚ Назначение;
- ✚ Местоположение объекта;
- ✚ Физические характеристики объекта;
- ✚ Экономические характеристики;
- ✚ Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✚ Торг;
- ✚ Тип объекта;
- ✚ Корректировка на физическое состояние;
- ✚ Оснащенность инженерными системами и коммуникациями.

Характер и степень отличий аналогов от оцениваемого нежилого помещения устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с Объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с Объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с жилыми зданиями.

При определении стоимости нежилого здания выделены следующие элементы сравнения:

- ✚ Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✚ Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✚ Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✚ Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✚ Торг;
- ✚ Тип объекта;
- ✚ Назначение;
- ✚ Местоположение объекта;
- ✚ Физические характеристики объекта;
- ✚ Оснащенность инженерными системами и коммуникациями;
- ✚ На дополнительные улучшения;
- ✚ Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✚ Корректировка на физическое состояние.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и аналогами, позволяют классифицировать вводимые поправки на процентные и стоимостные (денежные). Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к процентным поправкам относятся, например, поправка на местоположение). Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену Объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках Объекта-аналога и Оцениваемого объекта (к денежным поправкам относятся, например, поправка на состояние отделки).

В случае если в ходе анализа ценообразующих характеристик Объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками Объекта оценки, то в цены Объектов-аналогов вносятся корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому

показателю Объект-аналог превосходит Объект оценки, а положительная - если Объект-аналог уступает Объекту оценки.

Внесение корректировок

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены Объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия.

В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю Объект-аналог превосходит Объект оценки, а положительная - если Объект-аналог уступает Объекту оценки. Корректировки вносятся в стоимость сопоставимых объектов, и могут быть выражены, как в абсолютных денежных величинах, так и в процентах от стоимости. При внесении корректировок, выраженных в процентах, различаются случаи, когда эти корректировки независимы друг от друга и когда они зависимы, то есть оказывают друг на друга взаимное влияние. Решение о зависимости или независимости процентных корректировок, а также об их величине, принимается в каждом конкретном случае исходя из имеющейся рыночной информации.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи Объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к процентным поправкам относятся, например, поправки на местоположение, время продажи и т.д.) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену Объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках Объекта-аналога и оцениваемого объекта (к денежным поправкам, как правило, относят поправку на физическое состояние, дополнительные улучшения).

Корректировки элементов сравнения проводились путем введения последовательных поправок. Ниже приведено обоснование величин корректировок.

Корректировка на имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на передаваемые права отражает зависимость стоимости от типа передаваемых прав, которые могут быть различными. Например, право собственности, право аренды, право долевого участия в строительстве. Поправка вносится в том случае, когда состав прав, передаваемых при аренде на Объекты-аналоги, различается с правами на оцениваемого объекта. В рамках настоящей работы введение данной поправки не требуется, так как все отобранные Объекты-аналоги предполагают передачу прав аренды и, следовательно, сопоставимы по данному критерию с объектом оценки.

Корректировка на условия финансирования.

Сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Проанализировав информацию о предложении арендной ставки Объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования по выбранным Объектам-аналогам соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на условия рынка

Данная корректировка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Так как стоимость Объектов-аналогов актуальна на дату Оценки, данная корректировка не вводилась.

Корректировка на торг

Предложение к аренде отражает видение цены со стороны арендодателя. В ходе переговоров участников сделки происходит так называемое «уторговывание», то есть некоторое понижение цены с учетом интересов покупателя арендосъемщика.

Величина корректировки на торг в рамках настоящей работы определялась на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости», 2018 г.⁸

Значения применяемых корректировок на уторгование представлены на рисунках ниже:

⁸ «Справочник оценщика недвижимости. Для доходного подхода Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Рисунок 19. Значения корректировок на уторгование

Таблица 168

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

Согласно Справочнику, среднее значение доверительного интервала скидки на торг для офисов, составляет 8,4%. Таким образом, в рамках данного расчета значение корректировки на торг для Объектов-аналогов составило **0,932**.

Корректировка на площадь

Как правило, стоимость аренды 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Корректировка на площадь определялась на основании «Справочника Оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А.

Результаты представлены на рисунке ниже.

Рисунок 20. Масштабный фактор (отношение арендной ставки объектов различной площади)

Таблица 100

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м	аналог								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

В рамках данной оценки для Объектов-аналогов требуется введение корректировки на площадь.

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 37. Определение корректировок на площадь

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь	кв.м.	227,30	45,00	208,70	469,00	190,70
Корректировка на площадь	на доли ед.		0,870	1,000	1,080	1,000

Корректировка на месторасположение

Для определения корректировки на местоположение Оценщик в качестве главного критерия, учитывает округ, район расположения Объектов-аналогов и Объекта оценки. Оцениваемый объект так же как аналоги расположены в Центральном административном округе, в Тверском районе. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип Объекта (ОСЗ или встроенное помещение)

Объектом оценки является помещения, как и Объекты аналоги. Корректировка на тип объекта не применялась.

Корректировка на назначение

Объектом оценки является офисное помещение, как и Объекты аналоги. Корректировка на назначение объекта не применялась.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки и Объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми коммуникациями. Корректировка не применялась.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Объект оценки, как и Объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на этажность

Объект оценки и Объекты-аналоги совпадают по параметру сравнения – находятся на среднем этаже. Корректировка не применялась.

Корректировка на уровень отделки

Объекты оценки и Объекты – аналоги № 1,2 и 3 требуют косметический ремонт, введение корректировки не требуется.

У Объекта – аналога №4 имеется среднее состояние, в связи с этим необходимо введение корректировки.

В рамках настоящей работы значение корректировки на уровень отделки определялось на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. Величины корректировок представлены в таблице ниже.

Рисунок 21. Корректировка на уровень отделки

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 38. Значение корректировки на уровень отделки

Показатель	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4
Физическое состояние	Без отделки	Требует косметический ремонт	Требует косметический ремонт	Требует косметический ремонт	Среднее состояние
Корректировка на физ. состояние, доли. ед.		1,000	1,000	1,000	0,860

Корректировка на коммунальные платежи

Объект оценки и объекты – аналоги № 1, 3, 4 не включают коммунальные платежи, введение корректировки не требуется.

Объект – аналог № 2 включает коммунальные платежи, необходимо введение корректировки.

В рамках настоящей работы значение поправки определялось на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А.

Величины корректировок представлены в таблице ниже.

Рисунок 22. Корректировка на коммунальные платежи

Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
Доля коммунальных платежей			
1	https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	https://www.im.ru/articles/6918.html	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С

Значение корректировки приведены в таблице ниже:

Таблица 39. Значение корректировки на коммунальные платежи

Показатель	Объект оценки	Объект – аналог №1	Объект – аналог №2	Объект – аналог №3	Объект – аналог №4
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Корректировка на ком. платежи, доли. ед.		1,000	0,950	1,000	1,000

Корректировка на эксплуатационные расходы

Объект оценки, как и Объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Объект оценки, как и Объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, ввиду данного факта введение корректировки не требуется.

Расчет коэффициента вариации

для выборки, состоящей из скорректированных арендных ставок за 1 кв.м. в год Объектов-аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{Ci}{n} \text{ где:}$$

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C – арендная ставка за 1 кв.м. в год объектов - аналогов;

C_{cp} - среднее значение арендной ставки за 1 кв.м. в год объектов - аналогов;

n - количество аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости и арендной ставки за 1 кв.м. в год.

Таблица 40. Расчет рыночной стоимости аренды 1 кв. м в год Объекта оценки

Параметры	Единицы измерения	Объект оценки	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
Источник информации			https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/
Контактная информация			8 495 777 37 12	8 495 768 47 44, 8 495 768 37 33	8 495 104 25 77	8 495 777 37 12
Ставка аренды объекта	руб./кв. м мес.		150 000	670 000	1 031 760	635 667
Общая площадь здания			45,00	208,70	469,00	190,70
Ставка аренды объекта	руб./кв. м год		40 000	38 524	26 399	40 000
Состав оцениваемых прав		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		40 000	38 524	26 399	40 000
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		40 000	38 524	26 399	40 000
Рыночные условия (дата предложения/дата аренды)		Февраль 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		40 000	38 524	26 399	40 000
Возможность торга			Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка	доли ед.		0,932	0,932	0,932	0,932
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		37 280	35 904	24 604	37 280
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	кв.м	227,30	45,00	208,70	469,00	190,70
Корректировка	доли ед.		0,870	1,000	1,080	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		32 434	35 904	26 572	37 280
Месторасположение		Москва, ЦАО, Неглинная ул., 15	Москва, ЦАО, Неглинная ул., 15	Москва, ЦАО, пер. Столешников, 14	Москва, ЦАО, ул. Петровка, 15/13С5	Москва, ЦАО, Дмитровский пер., 9
Район расположения		Тверской	Тверской	Тверской	Тверской	Тверской
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		32 434	35 904	26 572	37 280
Тип объекта		Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		32 434	35 904	26 572	37 280
Назначение		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость	руб./кв. м год		32 434	35 904	26 572	37 280

Параметры	Единицы измерения	Объект оценки	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
Коммуникации		Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м год</i>		<i>32 434</i>	<i>35 904</i>	<i>26 572</i>	<i>37 280</i>
Наличие дополнительных улучшений		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м год</i>		<i>32 434</i>	<i>35 904</i>	<i>26 572</i>	<i>37 280</i>
Этаж		2/4	2/4	4/4	4/6	2/5
Площадь помещений подвала	кв.м	0	0,000	0,000	0,000	0,000
Площадь помещений цоколя	кв.м	0	0,000	0,000	0,000	0,000
Площадь помещений 1 этажа	кв.м	-	0,000	0,000	0,000	0,000
Площадь помещений 2 этажа и выше	кв.м	227,30	45,000	208,700	469,000	190,700
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м год</i>		<i>32 434</i>	<i>35 904</i>	<i>26 572</i>	<i>37 280</i>
Наличие отдельного входа		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м год</i>		<i>32 434</i>	<i>35 904</i>	<i>26 572</i>	<i>37 280</i>
Корректировка на физическое состояние здания	-	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	0,860
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м год</i>		<i>32 434</i>	<i>35 904</i>	<i>26 572</i>	<i>32 061</i>
Коммунальные платежи	-	Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Не включены
Корректировка	доли ед.		1,000	0,950	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м год</i>		<i>32 434</i>	<i>34 109</i>	<i>26 572</i>	<i>32 061</i>
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Корректировка на эксплуатационные расходы			1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м год</i>		<i>32 434</i>	<i>34 109</i>	<i>26 572</i>	<i>32 061</i>
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью			<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>	<i>Отсутствует</i>
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м год</i>		<i>32 434</i>	<i>34 109</i>	<i>26 572</i>	<i>32 061</i>

Параметры	Единицы измерения	Объект оценки	Объекты - аналоги			
			1	2	3	4
Суммарная валовая корректировка (по модулю частных корректировок):			13,00%	5,00%	8,00%	14,00%
<i>Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта</i>					28,36%	
<i>Коэффициент вариации ряда:</i>					10,45%	
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м., НДС не облагается					31 233	

Источник информации: расчет Оценщика.

Полученное значение коэффициента вариации составило **10,45%**, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Таким образом, рыночная стоимость аренды 1 кв. м в год Объектов оценки на дату определения стоимости (дату оценки) НДС не облагается составляет: **31 233 (Тридцать одна тысяча двести тридцать три) рубля.**

6.2.5. Определение чистого операционного дохода

Расчет ПВД осуществляется путем умножения наиболее вероятной величины арендной платы по оцениваемому объекту на его площадь.

Арендная плата согласно расчетам Оценщика составляет: - **31 233 руб. /кв.м. в год.**

Действительный валовой доход (ДВД) определяется посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Согласно анализу рынка (Раздел 3.6) уровень недозагрузки принят равным 0%.

Коэффициент недосбора платежей принят равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилые помещения вносится авансовыми платежами.

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из прогнозируемого действительного валового дохода операционных расходов - расходов, необходимых для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы – это перечень затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания.

Операционные расходы включают в себя:

- ✓ расходы на системы коммуникации (телефонная связь, доступ в Интернет);
- ✓ расходы на аренду земельного участка;
- ✓ налог на имущество;
- ✓ коммерческие и управленческие расходы арендодателя.

В данном расчете операционные расходы не учитываются, т.к. они ранее учтены в ставке аренды.

6.2.6. Определение ставки капитализации

Определение ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок эксплуатации, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода инвестора.

Норма дохода на капитал

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Норма требуемого дохода (ставка дисконтирования) включает в себя:

- + безрисковую ставку;
- + премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- + премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- + премия за низкую ликвидность;
- + премия за инвестиционный менеджмент.

Расчет безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве основы для построения ставки дисконтирования необходимо использовать ставку доходности по вложениям с минимальным уровнем риска. Как правило, в качестве инструмента безрисковых вложений рассматриваются государственные долговые обязательства. В рамках настоящей работы в качестве безрисковой ставки, Оценщик принял доходность долгосрочных облигаций на дату оценки, которая составила 7,729%.⁹

⁹<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdate=21.06.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

Рисунок 23 Безрисковая ставка

Страница: 0...9
1 | 2

Дата расчета: 14.02.2019
[Экспорт найденных данных в формат MS Excel](#)

Облигация_выпуск	Дата погаш.	Дата оферты	Дюрац. дней	Дюрац. месяц	Найти в Яндексе	Копировать	Торги, евро	Торги, млн. руб.	Средн. бл.	Расчет к оферте
КОБР-16-об	13.03.2019		27	0,0687	100.01	101.39	7.723	1	100.01	Нет
КОБР-17-об	17.04.2019		62	0,1574	100	100.637	7.951	1	100	Нет
КОБР-18-об	15.05.2019		90	0,2284	100	100.042	7.976	1	100	Нет
ОФЗ-24019-ПК	16.10.2019		62	0,1577	99.952	102.369	7.688	158	12.9818	Да
ОФЗ-25083-ПД	15.12.2021		946	2,4002	97.918	99.011	7.98	357	157.4132	Нет
ОФЗ-26205-ПД	14.04.2021		726	1,844	99.756	102.255	7.866	201	80.3376	Нет
ОФЗ-26207-ПД	03.02.2027		2193	5,542	99.475	99.497	8.412	1080	7745.2834	Нет
ОФЗ-26208-ПД	27.02.2019		13	0,033	99.98	103.453	8.089	594	639.0888	Нет
ОФЗ-26209-ПД	20.07.2022		1120	2,8389	99.021	99.479	8.087	259	130.6652	Нет
ОФЗ-26210-ПД	11.12.2019		294	0,7477	99.376	100.569	7.723	285	101.1978	Нет
ОФЗ-26211-ПД	25.01.2023		1277	3,2353	96.734	97.022	8.138	114	569.0976	Нет
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028		2431	6,144	92.61	92.9	8.403	327	439.2202	Нет
ОФЗ-26214-ПД	27.05.2020		451	1,146	98.459	99.827	7.82	184	132.5219	Нет
ОФЗ-26215-ПД	16.08.2023		1385	3,5069	96.132	99.507	8.201	184	65.3632	Нет
ОФЗ-26216-ПД	15.05.2019		90	0,2287	99.755	101.444	7.802	965	594.3934	Нет
ОФЗ-26217-ПД	18.08.2021		822	2,0865	99.363	102.98	7.936	192	52.9844	Нет
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031		2833	7,1527	101.217	104.337	8.514	728	171.29	Нет
ОФЗ-26219-ПД	16.09.2026		2073	5,24	97.384	100.378	8.386	255	48.698	Нет
ОФЗ-26220-ПД	07.12.2022		1221	3,093	98.061	99.359	8.155	113	89.9065	Нет
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033		3083	7,782	94.532	97.211	8.54	366	784.7142	Нет
ОФЗ-26222-ПД	16.10.2024		1693	4,2843	95.504	97.702	8.264	122	405.5209	Нет
ОФЗ-26223-ПД	26.02.2024		1541	3,8981	93.314	96.199	8.308	892	4742.9041	Нет
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029		2648	6,8856	90.18	91.523	8.514	252	695.4867	Нет
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034		3278	8,2684	89.902	91.451	8.616	487	1971.7085	Нет
ОФЗ-26226-ПД	07.10.2026		2111	5,3347	98.36	99.601	8.414	39	665.5742	Нет
ОФЗ-29006-ПК	29.01.2025		174	0,4687	103.202	103.368	1.712	138	36.4271	Да
ОФЗ-29011-ПК	29.01.2020		167	0,4278	100.615	100.954	6.957	265	61.318	Да
ОФЗ-29012-ПК	16.11.2022		97	0,2465	99.94	101.689	7.625	58	8.7197	Да
ОФЗ-46011-АД	20.08.2025		1422	3,7603	126.468	131.098	3.607	5	0.0594	Нет
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029		2500	6,46	108.001	111.51	6.027	2	0.1316	Нет

Страница: 0...9
1 | 2

Премия за риск инвестирования

Расчет премии за риск инвестирования представлен в таблице ниже:

Таблица 41 Расчет премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Систематический риск											
1.1.	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
1.2.	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
1.3.	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
1.4.	Изменение рынка недвижимости	динамичный		1								
2.	Несистематический риск											
2.1.	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
2.2.	Риск ухудшения физического состояния объекта	статичный		1								
2.3.	Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
2.4.	Недостаточно эффективный менеджмент	динамичный	1									
2.5.	Криминогенные факторы	динамичный	1									
	Количество наблюдений		4	2	3	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог		4	4	9	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма					17						
	Количество факторов					9						
	Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %					1,89						

С учетом вышеизложенного, премия за риск инвестирования в объект недвижимости на дату проведения оценки, принята в размере 1,89%.

Систематический риск

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, прописанным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Увеличение числа конкурирующих объектов.

Данный риск связан, прежде всего, с тем, что на рынке недвижимости в соотношении спроса и предложений на недвижимость, предложение превышает спрос. Что предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жесткую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связано с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости.

Изменение рынка недвижимости

Данный риск связан, с изменением рынка коммерческой недвижимости. Многие эксперты и аналитики рынка считают, что рынок имеет цикличность изменения стоимости; фаза подъема рынка сменяется фазой падения. Многие собственники в момент стагнации рынка не спешат выставлять свои объекты на продажу и занимают выжидательную позицию. В регионах наблюдается более позднее развитие циклов и запаздывание роста фазы. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости за последние годы и сейчас продолжает развиваться более спокойно, чем на рынке жилья.

Несистематический риск

Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации

К природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка деятельности (производства). К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей с крупными недоделками, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушение целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Также данный риск учитывает возможность непредвиденного воздействия какого-либо внешнего фактора, кроме указанных в договоре страхования, как то: карстовые и карстово-суффозионные процессы, оползни.

Риск ухудшения физического состояния объекта

Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его основных конструктивных элементов и инженерно-технического оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида примененных основных материалов для них установлены нормативные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Неполучение арендных платежей

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды. Как правило, при составлении договоров аренды привлекается команда опытных юристов, которая всесторонне изучает все возможные ситуации, возникающие во взаимоотношениях между арендатором и арендодателем, анализирует существенные условия договора аренд, рассматриваются возможные формы заключения договоров.

Недостаточно эффективный менеджмент

В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций собственника и управляющего. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости

делегируются специализированным управляющим компаниям. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления. Основные задачи управляющей компании: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития недвижимости. Одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. Серьезной проблемой в сфере управления объектами недвижимости является отсутствие нормативной правовой базы – практически любое управленческое решение необходимо подкреплять разработкой правовой модели. При наличии в здании значительного числа арендаторов возникают сложности при урегулировании возможных конфликтов между арендаторами, либо между арендатором, собственником и управляющей компанией.

Криминогенные факторы

Страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием.

Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$p_2 = r_f * T_{\text{эксп}} / Q$$

Где:

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости;

r_f – безрисковая ставка дохода (годовая);

$T_{\text{эксп}}$ – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в месяцах);

Q – общее число месяцев в году.

Оценщик принимает срок экспозиции объекта оценки 5 месяцев, на основании данных Справочника СРД 23, 2018 г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, таблица 1.4.1.

Рисунок 24. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
	2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
Помещения (здания) офисные. Москва	5...6	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	-

Премия за низкую ликвидность рассчитывалась исходя из срока экспозиции равного 5 месяцев по следующей формуле:

$$Л = БС/12 \times \text{срок экспозиции (месяцев)} = 7,729/12 * 5 = 3,220\%$$

Поправка на менеджмент (премия за риск инвестиционного менеджмента)

Поправка на менеджмент определялась на основании данных Справочника СРД 23, 2018 г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, где указано, что для крупных объектов, вознаграждение для управляющих компаний составляет 1,00%.

Таким образом, в дальнейших расчетах поправка на менеджмент была принята на уровне **1,00%**.

Таблица 42 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Условные обозначения	Значение
1	Безрисковая ставка	R _{бp}	7,729%
2	Компенсация за риск вложений в объект оценки	R _p	1,890%
3	Компенсация за низкую ликвидность	R _л	3,220%
4	Премия за риски инвестиционного менеджмента	R _m	1,000%
5	Ставка дисконтирования, округленно, (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	i	13,840%

Норма возврата капитала

Норма возмещения¹⁰ капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов. В литературе описаны три модели возврата капитала:

- Прямолинейная (модель Ринга)
- По фонду возмещения (модель Хоскольда)
- Аннуитетная (модель Инвуда).

Кроме того, в практике получила распространение модель Гордона, также связывающая годовой доход с рыночной стоимостью, которая в основном, применяется для оценки стоимости реверсии. В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительно. Поэтому такая модель практически не применяется. Метод Хоскольда также не нашел широкого применения, так как он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно, мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника. Наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, в большей степени отражает реалии современного рынка.

Таким образом, в данной работе расчет нормы возмещения капитала произведен по модели Инвуда.

Предполагается, что изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны, имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов. Данная ситуация является наиболее общей, и с нашей точки зрения наиболее правильно отражает реальное положение дел на рынке недвижимости. Укажем основные предположения, которые использовались при выводе формулы:

- Прогнозный период – **n** лет.
- В течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным **g**.
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании прогнозного периода объект утрачивает часть своей первоначальной стоимости вследствие износа. Известен процент утраченной стоимости, т. е. будущая стоимость в ценах текущего года (если бы отсутствовал рост цен на недвижимость) равна: $FV_n = Y * PV$
- В процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным **g**. Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+g)^n$ раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта. Таким образом, окончательное выражение для стоимости реверсии с учетом действия двух факторов (рост цен на рынке и изнашивание) может быть записано в виде:

$$FV_n = PV(1 - I)(1 + g)^n$$

¹⁰Источник: статья Лейфер Л.А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда» http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

При данных допущениях уравнение для расчета текущей стоимости объекта недвижимости может быть записано в виде:

$$PV = D_0 \sum_{t=1}^n \frac{(1+g)^t}{(1+r)^t} + \gamma \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} * PV$$

После несложных преобразований получим формулу для коэффициента капитализации в виде:

$$R = (r - g) \left(\frac{(1+r)^n - (1-g)^n}{(1+r)^n - (1+g)^n} \right),$$

При расчете коэффициента капитализации по формуле $I = 0$, выражение для коэффициента капитализации примет вид известной формулы Гордона:

$$R = r - g,$$

Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость. Одновременно общие процессы на рынке приводят к росту его стоимости и одновременному увеличению доходов от его эксплуатации. С точки зрения данной модели по прошествии некоторого времени стоимость объекта недвижимости может возрасти, несмотря на то, что она подвержена износу. Это вполне укладывается в реалии сегодняшнего дня, когда мы наблюдаем, как стареющая недвижимость растет в цене и весьма быстрыми темпами.

Долгосрочный анализ арендных ставок на недвижимость показал, что они в большей степени, чем цены на недвижимость, подвержены колебаниям на коротких временных интервалах. При этом наблюдаются общие тенденции в поведении цен и арендных ставок. Данный факт легко объясняется с позиции разумных собственников недвижимости, которые предпочитают в периоды падения цен снизить арендные ставки и продолжать получать, хоть и сниженный, доход, но при этом отказываются от сделок купли – продажи, снижая тем самым объем предложения на рынке и восстанавливая баланс спроса и предложения. В качестве прогнозной величины долгосрочного роста арендных ставок Оценщик использовал значение роста показателя 3,10%.

Долгосрочный темп роста ставок аренды по данным «Справочника Оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А составил 3,10% для офисов

Рисунок 25. Ожидаемый среднегодовой рост ставок аренды

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высокотренсовые офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высокотренсовая торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

Прогнозный период принят равным 48 году, в соответствии с оставшимся сроком полезного использования (175-(2019-1892)=48). Расчет ставки капитализации для оцениваемого объекта приведен в таблице ниже.

Таблица 43. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение	Источник
Рост арендной платы за объект в прогнозном периоде, g, % в год	3,10%	«Справочник Оценщика недвижимости», , изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г. Типичный срок жизни определен по справочнику из приказа от 8 сентября 1964 г. N 147
Прогнозный период, n, лет	48	ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА СССР (http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_6133.htm) Срок службы строений определен в 175 лет.
Ставка дисконтирования	13,84%	См. расчет выше
Величина износа за прогнозный период, l, %	100,00%	
Ставка капитализации (R_{ул})	10,83%	Расчет Оценщика

$$R_{ул} = (0,1384 - 0,0310) * ((1 + 0,1384)^{48} - (1 - 1) * (1 + 0,0310)^{48}) / ((1 + 0,1384)^{48} - (1 + 0,0310)^{48}) = 10,83$$

6.2.7. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного дохода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{R} \quad \text{где:}$$

V – рыночная стоимость помещения;

ЧОД – ежегодный чистый операционный доход, приносимый помещением;

R – коэффициент капитализации.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлено в таблице ниже.

Таблица 44. Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	227,30
Арендная плата (A _{ст}), руб./кв.м/год и ОР	31 233р.
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	7 099 261 р.
Коэффициент загрузки помещений (K _з)	1,000
Коэффициент сбора платежей (K _с)	1,0
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	7 099 261р.
Операционные расходы по Объекту оценки (ЭР), %	0,0%
Операционные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	0р.
Чистый операционный доход (ЧОДоб), руб./год	7 099 261р.
Коэффициент капитализации	10,830%
Рыночная стоимость Объекта оценки (V), руб.	65 551 810 р.

Источник: Расчеты Оценщика

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, на дату оценки (14.02.2019 г.) НДС не облагается, составляет: **65 551 810 (Шестьдесят пять миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот десять) рублей.**

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Результаты оценки Объекта недвижимости, полученные при применении подходов, приведены в таблице ниже:

Таблица 45. Результаты оценки Объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглиная, д. 15, стр.1	Не использовался	64 605 934	65 551 810

В соответствии с требованиями ФСО №1 Оценщик произвел предварительное согласование результатов и сделал вывод об отсутствии существенного отличия результатов полученных при применении сравнительного и доходного подходов. Результаты, полученные при применении каждого подхода, находятся в границах диапазонов, полученных при применении двух других подходов.

Заключительным этапом аналитического исследования ценностных характеристик Объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на Объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- ✚ Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- ✚ Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- ✚ Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- ✚ Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

Оценка с использованием сравнительного подхода позволяет учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка при условии, что имеется достаточно надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Оценка с использованием доходного подхода позволяет учесть перспективные возможности рынка в течение предполагаемого срока владения и принимает во внимание все выгоды от коммерческого использования Объекта недвижимости.

По итогам проведенного анализа Оценщиком был сделан следующий вывод распределения весов между результатами сравнительного и доходного подхода:

Таблица 46 Весовые коэффициенты

№ п/п	Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность исходной информации для оценки	50	50
2	Полнота исходной информации для оценки	50	50
3	Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	50	50
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50
5	Способность учитывать размер Объекта	50	50
6	Способность учитывать местоположение Объекта	50	50
7	Способность учитывать доходность Объекта	50	50
8	Допущения, принятые в расчетах	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки		50	50

Расчет согласования итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, приведен в таблице ниже.

Таблица 47. Результаты оценки, полученные при применении подходов

Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, НДС не облагается, руб.	Весовой коэффициент затратного подхода	Весовой коэффициент сравнительного подхода	Весовой коэффициент доходного подхода	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, округленно, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1	Не используется	64 605 934	65 551 810	0	0,5	0,5	65 078 872	65 079 000
Итого:								65 079 000

Источник: Расчеты Оценщика

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая рыночная стоимость нежилого помещения, площадью 227,30 кв.м, кад.№ 77:01:0001040:2285, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1, на дату определения стоимости (дату оценки) 14.02.2019 г. округленно, НДС не облагается, составляет:

Таблица 48. Результаты оценки

Наименование	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, НДС не облагается, руб.	Рыночная стоимость, НДС облагается, руб.	Рыночная стоимость, округленно, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение, назначение: служебное, общей площадью 227,3 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение 1 – комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес Объекта: г. Москва, ул. Неглинная, д. 15, стр.1	Не использовался	64 605 934	65 551 810	65 078 872	65 079 000
Итого:					65 079 000

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости (дату оценки) 14.02.2019 г. с учетом допустимого округления, НДС не облагается, составляет:

65 079 000 (Шестьдесят пять миллионов семьдесят девять тысяч) рублей.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала

Согласно ФСО 7, в Отчете об оценке недвижимости, помимо итогового результата оценки, должно быть приведено суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Таблица 49. Варианты диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, %¹¹

	Оборачиваемость Объектов (частота сделок)			
	Низкая (крупные Объекты коммерческой недвижимости, Объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие Объекты малого масштаба)	
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; Объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. и основываясь на собственном суждении и данных, приведенных в Таблице о возможных границах интервала, в котором находится рыночная стоимость Объекта оценки, Оценщиком принят интервал рыночной стоимости в диапазоне: +/-10%

¹¹ Источник информации: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014

Таким образом, нижняя и верхняя границы диапазона, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается, составляет:

58 571 000 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот семьдесят одна тысяча) рублей
И
71 586 900 (Семьдесят один миллион пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот) рублей
соответственно.

Оценщик, член РОО



Лобова А.В.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка Объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. 2005г., Финансы и статистика, 495с.
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости, М., 2009г., 432 с.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учеб.пособие/Под ред. М.А.Федотовой. –М., 2007. 334с.
6. Коростелев С.П. НЭИ при оценке недвижимости. / Корпоративный менеджмент, обновлено 25.08.2009, www.cfin.ru/appraisal/realty/best_use_analysis.shtml
7. Маслова Б.Г., Попова Л.В., Дрожжина И.А. оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: Методика и практика. М., 2009 г., 208 с.
8. Микерин Г. И., Гребенщиков В. Г., Нейман Е. И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003.
9. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
10. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости. – Спб., 2007 г., 584 с.
11. Тарасевич Е.И. Управление эксплуатацией недвижимости.- Спб., 2006.
12. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
13. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Пер. с англ. М: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
14. Федотова М.А., Рослов В.Ю. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М., 2008 г., 384 с.
15. Фридман Д. и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
16. Яскевич Е.Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №9-23. М.: Научно – Практический Центр Профессиональных Оценщиков (НПЦПО), 2009-2017гг.
17. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости.-М.:Техносфера, 2011.
18. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
19. Справочник Оценщика недвижимости 2018 г. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы Объектов. Л. А. Лейфер, Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.
20. Справочник Оценщика недвижимости 2018 г. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы Объектов. Л. А. Лейфер, Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.
21. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).
5. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298).
6. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299).
7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков» - Свод стандартов оценки РОО ССО РОО - 2015 (место нахождения по адресу: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.)



10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1.	Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки
Приложение 2.	Копии материалов по Объектам-аналогам
Приложение 3.	Фотографии оцениваемого Объекта оценки
Приложение 4.	Копии документов Исполнителя и Оценщика



Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АН № 194566 , дата выдачи 19.05.2011

Дата выдачи: 27 Oct 2011

Документы-основания : ДОГОВОР ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ номер: 12/16 от "2" февраля 1995 г.


Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное унитарное предприятие "ГОСКОНЦЕРТ", ИНН: 7707021590, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 103012, МОСКВА, ул.НЕГЛИННАЯ, д.15

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 227,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 2, помещение I - комнаты с 14 по 20, 20а, 20б, 20в, с 21 по 24, адрес объекта: г.Москва, ул.Неглинная, д.15, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 146425

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2011 года сделана запись регистрации № 77-01/31-181/2001-2910

Регистратор Ковалёв И. А. М.П. 
(подпись)

77-АН 558933 

ФГИС ЕГРН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.05.2017 № 99/2017/16776095			
Кадастровый номер:		77:01:0001040:2285	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001041		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 146425, Инвентарный номер: 81/9		
Адрес:	г.Москва, ул.Неглинная, д.15, стр.1		
Площадь, м ² :	227.3		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	70633320.44		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001041:1018		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Краснокутский Сергей Васильевич		
Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>		ФГИС ЕГРН <small>(подпись)</small>	
		М.П.	
		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и

зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.05.2017 № 99/2017/16776095			
Кадастровый номер:		77:01:0001040:2285	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Федеральное государственное унитарное предприятие "ГОСКОНЦЕРТ", ИНН: 7707021590
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Хозяйственное ведение, № 77-01/31-181/2001-2910 от 14.01.2002
3.	Документы-основания:	3.1.	ДОГОВОР ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ номер: 12/16 от "2" февраля 1995 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации :г.Москва, ул.Неглинная, д.15, стр.1, кад.№ 77:01:0001040:2285, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 227, 3 кв. м
		дата государственной регистрации:	02.07.2015
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/010/2015-329/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Выписка №2957692242 от 24.06.2015 из постановления (ИП от 23.04.2015 №14427/15/77001-ИП), выдавший орган: Тверской РОСП УФССП по г. Москве, судебный пристав-исполнитель Водопьянов Василий Федорович
4.	4.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Неглинная, д.15, стр.1, кад. № 77:01:0001040:2285, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: СЛУЖЕБНОЕ, общая площадь 227, 3 кв. м
		дата государственной регистрации:	28.02.2017
		номер государственной регистрации:	77:01:0001040:2285-77/015/2017-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Выписка №3279370089 из постановления №140357337/7754 (ИП № 28372/16/77054-ИП от 09.09.2015, возбужденный на основании ИЛ: ФС 004404205 от 31.08.2015, выдавший орган: АРБИТРАЖНЫЙ СУД Г.МОСКВЫ) от 20.02.2017

		№3279370089, выдавший орган: ОСП по Центральному АО №2 УФССП России по Москве; Судебный пристав-исполнитель: Лукашенко Галина Александровна
--	--	---

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	ФГИС ЕГРН <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--------------------------	---

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.05.2017 № 99/2017/16776095			
Кадастровый номер:		77:01:0001040:2285	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2.1.	вид:	Арест
		дата государственной регистрации:	15.07.2004
		номер государственной регистрации:	77-01/00-268/2004-645
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федеральное государственное унитарное предприятие "ГОСКОНЦЕРТ", ИНН: 7707021590
	основание государственной регистрации:	ОПРЕДЕЛЕНИЕ №А40-29934/04-63-287 от 24.06.2004, выдавший орган: Арбитражный суд г.Москвы (Хохлов В.А.)	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	ФГИС ЕГРН <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--------------------------	---

М.П.

ДОГОВОР 12/16 от 2.02.95

о закреплении за государственным
предприятием "Госконцерт" государственного
имущества на праве (полного) хозяйственного ведения

" 23 " августа 1994 г.
г. Москва

Государственный комитет по управлению государственным имуществом Российской Федерации (именуемый далее "Комитет") в лице Заместителя председателя комитета Качанова Олега Юрьевича, с одной стороны, и государственное предприятие "Госконцерт" (именуемое далее "Предприятие") в лице генерального директора Панченко Владимира Всеволодовича, действующего на основании Устава, утвержденного распоряжением Госкомимущества от 17.08.1994 г. № 2179-р, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Комитет закрепляет за Предприятием на праве (полного) хозяйственного ведения движимое и недвижимое имущество (основные и оборотные средства и их источники), которое отражено на балансе Предприятия (приложение 1) по состоянию на 1.07.1994 г.

1.2. Имущество Предприятия, закрепленное за ним на праве (полного) хозяйственного ведения, находится в федеральной собственности.

1.3. Действие настоящего Договора распространяется также на все имущество, созданное и приобретенное Предприятием в результате его деятельности после заключения настоящего договора.

Статья 2. ПРАВО ПОЛНОГО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ

2.1. Предприятие владеет, пользуется и распоряжается государственным имуществом, закрепленным за ним на праве (полного) хозяйственного ведения, в соответствии с назначением имущества, законодательством Российской Федерации, целями и направлениями деятельности, сформулированными в уставе Предприятия, и настоящим Договором.

2.2. Предприятие самостоятельно распоряжается произведенной им продукцией в соответствии с заключенными договорами и полученной прибылью, остающейся после уплаты налогов и обязательных платежей (в том числе установленных настоящим Договором), за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

2.3. Предприятие вправе самостоятельно распоряжаться (продавать, сдавать в аренду, передавать во временное пользование и т.д.) закрепленным за ним на праве (полного) хозяйственного ведения имуществом за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.4. и 2.5. настоящей статьи.

2.4. Недвижимое имущество, состоявшее на балансе Предприятия до 01.01.92 г. и приобретенное впоследствии за счет средств, выделенных из государственного бюджета и внебюджетных фондов, либо за счет государственных льготных инвестиционных кредитов, может быть:

а) продано или отчуждено иным способом (в том числе внесено - непосредственно или в виде связанных с ними имущественных прав - в порядке оплаты вклада в уставный капитал иного предприятия) только по решению Комитета в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

- 2 -

кой Федерации;

б) передано в залог с согласия Комитета и на условиях, согласованных с ним;

в) передано в аренду; пользование только по решению Комитета.

2.5. Прочие сделки с имуществом Предприятия, кроме предусмотренных пунктом 2.2. настоящего Договора, на сумму, превышающую 10% общей балансовой стоимости имущества Предприятия на начало текущего квартала, исчисленной в порядке, установленном в целях налогообложения (с учетом переоценки и индексации его стоимости, предусмотренной действующим законодательством), совершаются Предприятием только с согласия Комитета.

2.6. Средства, полученные Предприятием в виде амортизационных отчислений, а также прибыль, полученная в результате совершения сделок с имуществом Предприятия, предусмотренных пунктами 2.4 и 2.5 настоящей статьи, не могут быть направлены на цели потребления.

Статья 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Предприятие обязуется:

а) обеспечивать сохранность имущества, закрепленного за ним на праве (полного) ведения, его использование в соответствии с целевым назначением, определенным при его передаче, либо уставом Предприятия;

б) осуществлять за счет средств Предприятия (включая амортизационные отчисления, определяемые в соответствии с действующим законодательством) возобновление, капитальный и текущий ремонт имущества, закрепленного за Предприятием на праве (полного) хозяйственного ведения;

в) не допускать ухудшения технического состояния имущества, закрепленного за Предприятием на праве (полного) хозяйственного ведения, за исключением случаев, связанных с нормальным износом этого имущества в процессе эксплуатации;

г) перечислять в федеральный бюджет 0,01 % процента прибыли, остающейся в распоряжении Предприятия после уплаты налогов и прочих обязательных платежей, а также 100 процентов средств, использованных Предприятием в нарушение пункта 2.5 настоящего Договора.

3.2. Комитет обязуется:

а) не вмешиваться в текущую хозяйственную деятельность Предприятия за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, уставом Предприятия и настоящим Договором;

б) при принятии решений, предусмотренных пунктами 2.4, 2.5, 4.1 и 4.2 настоящего Договора, руководствоваться экономическими интересами Предприятия, вытекающими из целей и направлений деятельности, определенных его уставом.

Статья 4. ИЗЪЯТИЕ И ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ОТЧУЖДЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ

4.1. Имущество, закрепленное за Предприятием на праве (полного) хозяйственного ведения, может быть изъято у Предприятия полностью или частично в следующих случаях:

а) по решению Комитета:

при реорганизации Предприятия (в том числе при выделении из его состава структурного подразделения при приватизации);

при нарушении условий, предусмотренных пунктом 2.4 настоящего Договора;

б) по решению Правительства Российской Федерации:

при передаче целевым назначением другому федеральному государственному предприятию или учреждению зданий, сооружений и иного имущества, созданных или приобретенных за счет государственных (в том числе централизованных) правомочными органами государственной власти) средств, имеющих указанный назначение;

в) по решению суда

при обращении взыскания на имущество Предприятия (в том числе

- 3 -

заложено).

4.2. Имущество, закрепленное за Предприятием на праве (полного) хозяйственного ведения, может быть отчуждено:

- а) по решению Комитета в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о приватизации;
- б) по решению арбитражного суда - в случае признания Предприятия несостоятельным (банкротом).

Статья 5 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Руководитель предприятия, действуя от его имени, обязан выполнять условия настоящего Договора.

За невыполнение этих условий, а также за ущерб, причиненный его действиями Предприятию и соответствующему бюджету, руководитель несет имущественную и иную ответственность в соответствии с заключенным с ним контрактом и действующим законодательством.

5.2. Предприятие не вправе совершать сделки, противоречащие условиям настоящего Договора. Нарушение условий настоящего Договора при совершении сделок от имени Предприятия является основанием для их признания недействительными.

Ущерб, причиненный третьим лицам в результате их совершения, подлежит возмещению за счет руководителя Предприятия или иного лица; ответственность которого за совершение указанных сделок признана в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Не подлежат возмещению Предприятию:

- любые убытки, понесенные Предприятием при изъятии имущества, закрепленного за ним на праве (полного) хозяйственного ведения, в случаях, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего Договора (кроме предусмотренных соглашением сторон);

- любые произведенные за счет средств Предприятия улучшения имущества, закрепленного за ним на праве (полного) хозяйственного ведения.

Статья 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания.

6.2. Договор заключен на неопределенный срок.

6.3. Условия настоящего Договора могут быть в соответствии с законодательством Российской Федерации изменены по соглашению сторон, если эти изменения не влекут за собой ущерба правам и законным интересам третьих лиц.

6.4. Действие договора прекращается исключительно в следующих случаях:

- при прекращении (ликвидации, реорганизации) Предприятия;

- при передаче соответствующему фонду имущества свидетельства о собственности на Предприятие в соответствии с принятым Комитетом решением о его приватизации.

6.5. Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой из сторон), имеющих одинаковую юридическую силу. Договор подлежит постоянному хранению в Комитете и по месту нахождения органов управления Предприятия.

Приложения, составляющие неотъемлемую часть настоящего Договора:
- баланс Предприятия (с расшифровкой статей), составленный на дату, указанную в пункте 1 Договора;
- справка о здании, находящемся на балансе Предприятия;
- копия технического паспорта на здание.

- 4 -

ПОДПИСИ СТОРОН

КОМИТЕТ
Заместитель Председателя
Качанов О.В.


Юридический адрес:
107005, Москва, Никольский пер. 9



ПРЕДПРИЯТИЕ
Генеральный директор
П. Г. ...



Юридический адрес:
107005, Москва, ул. Неглинная 13
Расчетный счет # 600004 в
Сбербанк России, отделение
Московский банк г. Москвы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ №
Северного округа

На Учрежденное
(назначение здания)
по Ленинскому дом № 15
д. 9.0. стр. (корп.) № 1
района гор. Москвы

Кварт. № 07
Инвент. № 9
Эфир фонда ГР.О.
Шифр проекта

I. Общие сведения

Владелец ФГУП «Госконцерт»
Число этажей 4

Год постройки 1892г. переоборудовано в г. Год последнего кап. ремонта
надстроено

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши Шиферная площадь крыши 1010 кв.м.

Фасад Кирпичный (вид отделки) площадь фасадов кв.м.

Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь 340 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования кв.м.

Объем 14778 куб.м.

Приведенная общая площадь по зданию 2166 кв.м., в т.ч. общей 2165 кв.м.
из них:

А. Жилые помещения: Приведен. общ. площ. кв.м. в т.ч. общей площади кв.м.
жилой площади кв.м.

А. Распределение жилой площади:

№ пп	Жилая площадь находится:	Количество				Текущие изменения									
		жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь	В том числе жилая	Количество		Общая площадь		В том числе жилая		Количество		Общая площадь	В том числе жилая
7	8	9	10	11	12	13	14								
1	в квартирах														
2	в помещ. коридор. сист.														
3	в общежитиях														
4	служебная жил. площ.														
5	маневренная жил. площ.														
Итого:															

Из общего числа жилой площади находится:

6	а) в мансардах														
	б) в мезонинах														
	в) в цокольных этажах														
	г) в подвалах														
Итого:															

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ пп	Квартиры	Число квартир	Общая площ.	Жилая площ.	Число квартир	Текущие изменения				
						Общая площ.	Жилая площ.	Число квартир	Общая площ.	Жилая площ.
7	8	9	10	11						
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									



б. Нежилые помещения: общая площадь 2165 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:							
		Всего	в т.ч. арендуем.	Всего	в т.ч. арендуем.	Общая		Основная		Общая		Основная	
						Всего	в т.ч. арендуем.	Всего	в т.ч. арендуем.	Всего	в т.ч. арендуем.	Всего	в т.ч. арендуем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Билая в нежил. помещ.												
2	Торговая												
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	2000		1573									
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерск.												
16	Проф.техс.образования												
17	Прочая	105		84									
Итого:		2165		1666									

В том числе: 1. Площадь подвала: общая _____ основная _____ 2. Цокольн. Эт: общая _____ основ. _____

Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиот.						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищ. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топл.						
Итого:							

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

Группа капит. III Сред. жилая пл. кв. Сборник № 4
 Вид внутр. отдел. повыш. Сред. внутр. высота пом. Таблица № 53

Код по плану	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Производ. % износа на удельный вес конструк.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовый ленточный	неизнос.	4		4	50	2	
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичный	неизнос.						
		бетон.	неизнос.	26		26	55	14	
3	Перегородки:	чердачные	бетон. с утепл.						
		междуэтажные	— // —						
		подвальные	неизнос.	9		9	50	4	
4	Крыша	стальная	неизнос.	6		6	50	3	
5	Полы	паркет мрам. плитки использованы	неизнос.	10		10	50	5	
6	Прочие:	оконные	убытки, сколы						
		дверные	сучко-буковые	неизнос.	12		12	50	6
7	Отделочные работы:	наружн. отделка кирпичной фактур.	штукатурка						
		внутренн. отделка	штукатурка, окраска	неизнос.	7	+0,4	7,4	55	4,1
8	Сопутные и электротехнич. работы:	Центр. отопл.	зубчат. шестерни						
		Печное отопл.							
		Водопровод	смет						
		Канализация	смет						
		Радио	смет						
		Телефон	смет						
		Телевидение							
		Ванн:	с газ. колон.						
		с др. кол.							
		с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.	ТЭС	+0,3					
		Вентиляция		-3,8					
		Газоснабжение							
Мусоропровод									
Лифт									
Электроснабжение	220В		неизнос.	14,5		14,5	50	5,5	
Прочие работы	штукатурка бетона		неизнос.	11,5		11,5	55	6,3	
Итого:				100		96,9		50,7	

% износа, приведенный к 100 по формуле:

процент износа (гр.9) x 100
удельный вес (гр.7)

$$\frac{50,7 \times 100}{96,9} = 52$$



У. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа каапт. _____ Сред. жиж. площ. кварт. _____ Сбсрник № _____

Вид внутр. отдел. _____ Сред. внутр. высота помещ. _____ Таблица № _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т.д.)	Удельный вес конструкт. элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструкт. элем. в процентной	Износ в %	Прогноз. % износа по удельному весу конструкт. элем. деленное на 100
2	3	4					
Фундаменты							
А. Наружные и внутренние капитальные стены							
Б. Перегородки							
Перекрытия:	чердачные						
	междуэтажные						
	подвальные						
Крыша							
Полы							
Проемы:	сконные						
	дверные						
Отделочные работы:	наружн. отделка архитектур. форми.						
	внутр. отделка						
Санитарные и электротехнич. работы:	Центральн. отопл.						
	Печное отопл.						
	Водопровод						
	Канализация						
	Радио						
	Телефон						
	Телевидение						
	Ванн:						
	с газ. колон.						
	с двох. колон.						
	с гор. водосн.						
	Горячее водосн.						
	Вентиляция						
	Газоснабжение						
Числоснабжен.							
Иные							
Электроснабж.							
Ремонтные работы							

износа, приведенный к 100 по формуле:

Итого: 100

$\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

12

УП. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек в ценах _____ года

Наименование строений и пристроек по плану	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах								Удельный вес строен. по стр. поправок	Стоим. сд. к.м. после прироста поправок	Объем или площадь	Восстанов. стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
					на высоту помещений	на среднюю площадь квартиры	на отклонен от группы капиталы	на объем строения	на отклонен от группы капиталы	на объем строения	на отклонен от группы капиталы	на объем строения						
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Ч. 1/1/1/1	4	53	28,8	98,9				0,86				0,83	23,9	10000	233000	52	114726	
- II -	4	53	28,9	98,9				0,86	0,95			0,79	22,8	4179	85359	50	45724	

Работу выполнил:

Всего: 334257 120444

(должность)

(подпись)

Проверил бригадир

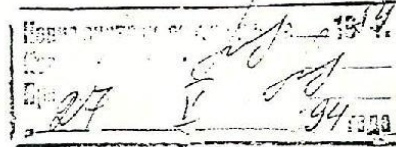
(подпись)

" " " 19__ г.

Начальник Бюро

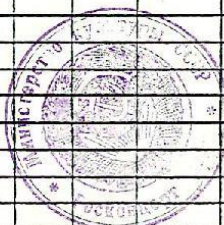
(подпись)

" " " 19__ г.



УП. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте						Выполнено:			
				Всего		В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	19__ г.	19__ г.	19__ г.
				Ремонт	Смена	Ремонт	Смена	Ремонт	Смена				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Фундаменты													
Стены каменные	кв.м												
Стены деревянные	кв.м												
Перегородки дерев.	"												
- " - несгораем.	"												
Чердачные	кв.м												
Междуетажные	"												
Санузлов	"												
Подвальные	"												
Стропила	п/м												
Обрешетка	кв.м												
Кровля	"												
Водосточные трубы	п/м												
Внутр. водосток	"												
Дощатые	кв.м												
Паркетные	"												
Линолеум или	"												
Плиточные	"												
Прочие	"												



Handwritten signature and date.



45435_20277172



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е

город Москва
16.10.2018.

Дело № А40-190007/17-175-275Б

Резолютивная часть решения объявлена 09.10.2018.
Полный текст решения изготовлен 16.10.2018.

Арбитражный суд в составе:
судьи Пахомова Е.А.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Растегиным А.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Акционерного общества "ФПМ-Консалтинг" (ОГРН 1025700828064 ИНН 5753025839)
о признании несостоятельным (банкротом) Федеральное государственное унитарное предприятие "Госконцерт" (ОГРН 1027700240534 ИНН 7707021590), по существу

В судебное заседание явились:

от заявителя – не явился, извещен
временный управляющий Задворнов Е.В. (паспорт)
от временного управляющего – Дементьев С.Н. (паспорт, дов-ть от 27.06.18)
от должника – не явился, извещен

У С Т А Н О В И Л :

Определением Арбитражного суда города Москвы от 16.04.2018 в отношении Федерального государственного унитарного предприятия "Госконцерт" (ОГРН 1027700240534 ИНН 7707021590) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден член САУ «Авангард» Задворнов Евгений Владимирович (адрес для направления корреспонденции: 107076, г. Москва, Колодезный пер., д.14, оф. 636).

В данном судебном заседании дело рассматривалось по существу.

Представители должника и заявителя в судебное заседание не явились, о месте, времени и дате судебного заседания извещены надлежащим образом.

В материалы дела от временного управляющего поступил отчет и ходатайство о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства, которое он в судебном заседании поддержал.

В материалы дела из СРО поступила информация на кандидата для утверждения арбитражным управляющим в данном деле о банкротстве.

Из представленных временным управляющим документов следует, что восстановление платежеспособности должника невозможно, у должника отсутствует имущество, необходимое для осуществления самостоятельной хозяйственной деятельности, целесообразно открытие в отношении должника конкурсного производства.

На состоявшемся 28.09.2018 собрании кредиторов было принято решение ходатайствовать перед судом о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него конкурсного производства, также собранием кредиторов принято решение о выборе конкурсного управляющего из числа членов САУ «Авангард», а именно Задворнова Евгения Владимировича.

Суд, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, пришел к выводу, что ФГУП «Госконцерт» подлежит признанию несостоятельным (банкротом), поскольку в течение срока, составляющего более трех месяцев,

должник неспособен удовлетворить требования перед кредиторами по денежным обязательствам, сумма которых более 300 000 руб.; собрание кредиторов, состоявшееся 28.09.2018, не признано недействительным.

Основания для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве отсутствуют.

В материалы дела из СРО поступила информация на кандидата для утверждения арбитражным управляющим в данном деле о банкротстве.

Конкурсным управляющим должника в порядке, установленном ст.ст. 45 и 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» подлежит утверждению член САУ «Авангард» Задворнов Евгений Владимирович (адрес для направления корреспонденции: 107076, г. Москва, ул. Неглинная, д.15, стр. 1).

В деле имеется информация, представленная САУ «Авангард», членом которой является Задворнов Евгений Владимирович, указанная кандидатура соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 3, 7, 32, 45, 51-53, 75, 124, 126 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 65, 71, 75, 150, 156, 167-170, 176, 233 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Признать несостоятельным (банкротом) Федеральное государственное унитарное предприятие "Госконцерт" (ОГРН 1027700240534 ИНН 7707021590).

Открыть в отношении Федерального государственного унитарного предприятия "Госконцерт" (ОГРН 1027700240534 ИНН 7707021590) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим Федерального государственного унитарного предприятия "Госконцерт" (ОГРН 1027700240534 ИНН 7707021590) члена САУ «Авангард» Задворнова Евгения Владимировича (адрес для направления корреспонденции: 107076, г. Москва, ул. Неглинная, д.15, стр. 1).

Прекратить полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, указанных в п. 2 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать руководителя должника, иные органы управления должника в течение трех дней передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок, с даты его утверждения, направить для опубликования в установленном порядке сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Доказательства публикации незамедлительно представить в суд.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника **на 04.04.2019 на 10 час. 15 мин. в зале 9029, 9-й этаж в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.**

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо - документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Взыскать с Федерального государственного унитарного предприятия "Госконцерт" (ОГРН 1027700240534 ИНН 7707021590) в пользу Акционерного общества "ФПМ-Консалтинг" (ОГРН 1025700828064 ИНН 5753025839) расходы по оплате госпошлины в размере 6 000 (шесть тыс.) рублей.

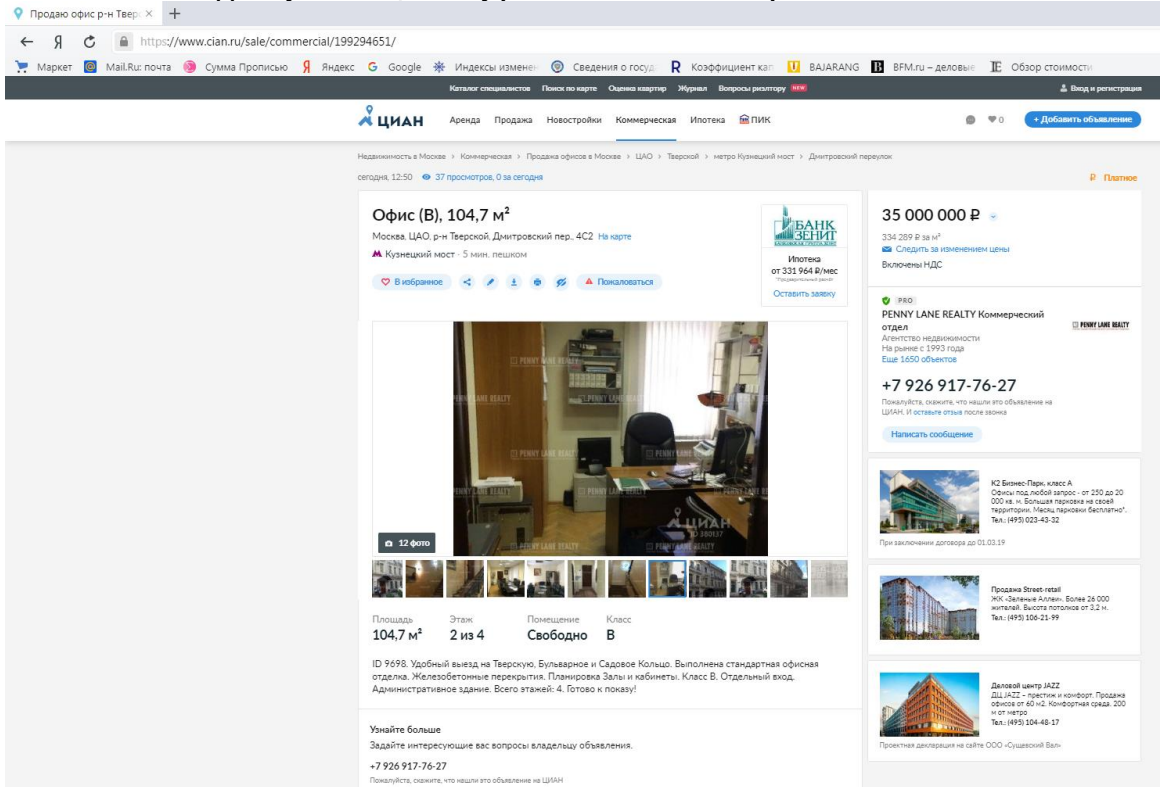
Решение о признании должника банкротом может быть обжаловано в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме, а в части утверждения конкурсного управляющего должника – в десятидневный срок в Девятый Арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.А. Пахомов

Приложение 2. Копии материалов по Объектам-аналогам

Доступные Оценщику рыночные данные о продаже Объектов-аналогов



Продажа офис р-н Твер: X +
https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/

Каталог спецзаказов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору ИИ Ввод и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Находимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Кузнецкий мост > Дмитровский переулок
сегодня, 12:50 > 37 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 104,7 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С2 На карте
Кузнецкий мост - 5 мин. пешком

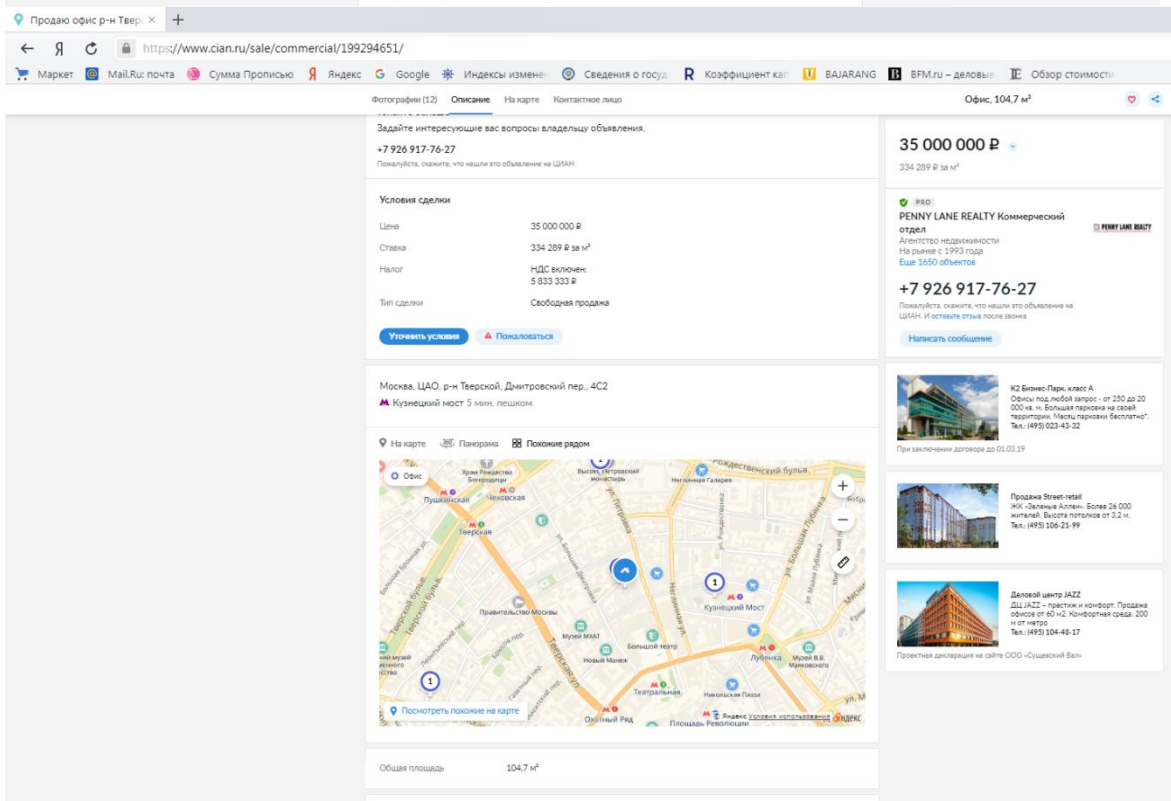
35 000 000 Р
334 289 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Площадь Этаж Помещение Класс
104,7 м² 2 из 4 Свободно В

ID 9499. Удобный выезд на Тверскую, Бульварное и Садовое Кольцо. Выполнена стандартная офисная отделка. Жилое-бизнесовые перегородки. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 4. Готово к показу!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН



Продажа офис р-н Твер: X +
https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	35 000 000 Р
Ставка	334 289 Р за м ²
Налог	НДС включен: 5 833 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия **Пожалуйста**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С2
Кузнецкий мост - 5 мин. пешком

На карте Панорама Показания рядом

Общая площадь 104,7 м²

35 000 000 Р
334 289 Р за м²

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1650 объектов

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

K2 Бизнес-Парк, класс А
Офисы под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Места парковки бесплатны! Тел: (495) 023-43-32
При заключении договора до 01.03.19


Продажа Street-ретей
ЖК «Зеленый Аллеи». Более 26 000 жителей. Высота потолков от 3,2 м. Тел: (495) 106-21-99

Деловой центр JAZZ
ДШ JAZZ - престиж и комфорт. Просторная офисная от 60 м². Комфортная среда. 200 м от метро Тел: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

Продаю офис р-н Тверь

https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо



Посмотреть локацию на карте

Общая площадь 104,7 м²

Офис, 104,7 м²

35 000 000 Р

334 289 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ИЕО

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1650 объектов

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

О доме			
Год постройки	1917	Динамика цены за м² за год	+11,3%
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год	+12%
Этажность	4	Аварийный	Нет
Подъездов	2	Конструктив и состояние	★★★★★
Квартир	5	Квартир и планировки	★★★★★
Средняя цена за м²	406 340 Р		

https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/

Продаю офис Москва

https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/

Каталог специалистов Планок по карте Оценка квартир Журнал Вопросы ректорату

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Пушкинская > улица Петрова

вчера, 17:13 416 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В), 106,5 м²

в административном здании на ул. Петровка, 23/10-5*

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 23/10С5 На карте

Пушкинская - 1 мин. на транспорте Трубная - 7 мин. пешком

Чеховская - 1 мин. на транспорте

Ипотека от 341 449 Р/мес

Оставить заявку

36 000 000 Р

339 029 Р за м²

Следить за изменением цены

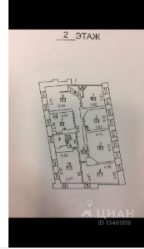
Включены НДС

ID 13461816

+7 985 766-70-85

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



2 ЭТАЖ

6 фото

Площадь 106,5 м² Этаж 2 из 3 Помещение Свободно Класс В

Продается офисное помещение. Общая площадь 106,5 кв.м. Шаговая доступность станций метро Театральная, Чеховская, Пушкинская. Транспортная доступность обеспечена близостью Тверской улицы, Страстного бульвара.

Первая линия домов. Административное здание.

Офисная отделка. Кабинетная планировка (6 кабинетов, холл, кухня, с/у). Полное инженерное и телекоммуникационное оснащение, кондиционеры, приточная вентиляция. Помещение полностью готово к эксплуатации. Развитая инфраструктурная насыщенность района. Не имеет статуса памятника архитектуры.

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Барановская.
Тел.: (495) 127-39-37

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-и и ПСН в БЦ Ривергайв. Планировка неф. От 107 кв.м. Готовность 100%. Акции Синдига 5% на готовый арендный бизнес.
Тел.: (495) 120-00-38

Синдига действует до 08.02.2019. Подробности акции на сайте www.glfcom.com

Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Конкордная схема. 200 м от метро.
Тел.: (495) 104-46-17

Проектная декларация на сайте ООО «Оцесовский Вал»

Продам офис Москва

https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/

Офис, 106,5 м²

36 000 000 Р

338 029 Р за м²

ID 13461816

+7 985 766-70-85

Узнайте больше

Условия сделки

Цена	36 000 000 Р
Ставка	338 029 Р за м ²
Налог	НДС включен: 6 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Высота потолков: 3,3 м

Планировка: Кабинетная

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Офисная отделка

Доступ: Пропускная система

Инфраструктура

- Медицинский центр
- Нотариальная контора
- Ресторан

в административном здании «на ул. Петровка, 23/10С5»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 23/10С5

Пушкинская 1 мин. на транспорте | Трубная 7 мин. пешком | Чеховская 1 мин. на транспорте

Продам офис Москва

https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/

Офис, 106,5 м²

36 000 000 Р

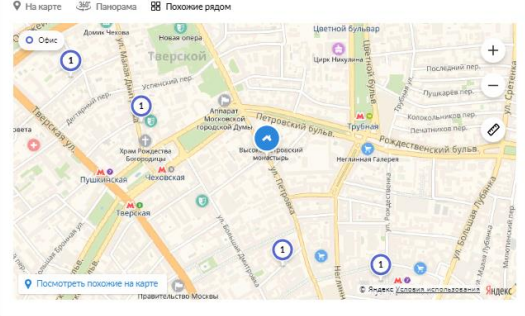
338 029 Р за м²

ID 13461816

+7 985 766-70-85

в административном здании «на ул. Петровка, 23/10С5»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 23/10С5

Пушкинская 1 мин. на транспорте | Трубная 7 мин. пешком | Чеховская 1 мин. на транспорте



Административное здание на ул. Петровка, 23/10С5

Год постройки	1917	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	2 630,9 м ²		

Местное кондиционирование

https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/

Купить помещение сво... +

https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG B BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

Каталог специализованных Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы респиратору Ввод и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Тверской > метро Кузнецкий мост > улица Петровка
вчера, 18:44 5 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 470,4 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 19С1 На карте

Кузнецкий мост - 6 мин. пешком Пушкинская - 6 мин. пешком
Трубная - 6 мин. пешком

Ипотека от 1 849 515 Р/мес (предельный доход) Оставить заявку

195 000 000 Р 414 541 Р за м² Следить за изменением цены Включены НДС

PRO АСК АСК Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Еще 113 объектов +7 495 532-57-66 +7 929 940-78-00 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка Написать сообщение

Продажа Street-retail ЖК «Новгород Павлино» - Более 24 500 жителей, 10 мин до м.Менделеевская. Отдельный вход. Тел: (495) 236-79-21 Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ»

LOFT - офисы в новом БЦ Продажа оф-с и ПСН в БЦ Рязанская, Павловская наб. Ст 107 м². Готовность 100%. Акции Скидка 5% на готовый арендный бизнес Тел: (495) 120-00-38 Скидка действует до 28.02.2019. Подробности вкати на сайте www.gficom.com

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18,4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Скупленность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Договор с жильцами, ипотека, Ресурсоснабжение

Площадь Этаж Помещение
470,4 м² 1 из 4 Свободно

Продажа Street-retail-помещение торгового или свободного назначения, перспективная площадь помещения после демонтажа некапитальных стен, перегородок, ниш и коробов 470,4 кв.м. Витрины и входная группа с фасада с ул. Петровка. Планировка открытая (свободная) площадь 1 этажа 125,5 кв.м высота потолков 4.4м, площадь 2 этажа 240,9 кв.м высота потолков 3.8м, площадь подвала 104,1 кв.м высота потолков 2.8м. Паркертия ж/б, стены кирпич. Под банк, ресторан, бутик, шоу-рум, аптеку и др. Уникальное местоположение район и локация. Исторически центральный торговый коридор. Москва, Тверской, улица Петровка 19С1, м. Кузнецкий мост, м. Пушкинская, м. Трубная, м. Чеховская, продается ПСН, общ. пл. 470,4 кв.м., 1/4 этаж

Купить помещение сво... +

Купить помещение сво... +

https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG B BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 470,4 м²

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Пожалуйста телефон

Условия сделки

Цена	195 000 000 Р
Ставка	414 541 Р за м ²
Налог	НДС включене 32 500 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 19С1
Кузнецкий мост 6 мин. пешком Пушкинская 6 мин. пешком Трубная 6 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом

Общая площадь 470,4 м²

195 000 000 Р 414 541 Р за м²

PRO АСК АСК Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Еще 113 объектов +7 495 532-57-66 +7 929 940-78-00 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка Написать сообщение

Продажа Street-retail ЖК «Новгород Павлино» - Более 24 500 жителей, 10 мин до м.Менделеевская. Отдельный вход. Тел: (495) 236-79-21 Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ»

LOFT - офисы в новом БЦ Продажа оф-с и ПСН в БЦ Рязанская, Павловская наб. Ст 107 м². Готовность 100%. Акции Скидка 5% на готовый арендный бизнес Тел: (495) 120-00-38 Скидка действует до 28.02.2019. Подробности вкати на сайте www.gficom.com

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18,4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Скупленность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Договор с жильцами, ипотека, Ресурсоснабжение Тел: (495) 182-85-96

Купить помещение сво... X +

← Я ↻ <https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/>

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловые... Обзор стоимости

фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 470.4 м²

195 000 000 Р
414 541 Р за м²

ИРМО
АСКС
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 113 объектов

+7 495 532-57-66
+7 929 940-78-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

О доме			
Год постройки	1892	Древняя цена за м² за год жилья	+4.2%
Материалы стен	Кирпичный	Древняя ставка за год жилья	+12%
Этажность	4		
Подъездов	3	Аварийный	Нет
Квартир	15	Конструктив и состояние	★★★★☆
Средняя цена за м²	429 313 Р	Квартыры и планировки	★★★★★

О районе

<https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/>

Купить офис Дмитровс... X +

← Я ↻ <https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/>

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловые... Обзор стоимости

Каталог недвижимости Планш по карте Служба квартир Журнал Вопросы релитору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Вход и регистрация

Добавить объявление

Недавность в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Охотный ряд > Дмитровский переулок

вчера, 11:30 122 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 259,2 м²

в бизнес-центре «в Дмитровском проезде, 4А»

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С1 На карте

Охотный ряд: 5 мин. пешком Театральная: 3 мин. пешком
М. Дмитровская: 6 мин. пешком

В избранное

Показать фото

Показать видео

Ипотека от 663 928 Р/мес

Оставить заявку

70 000 000 Р
270 062 Р за м²

Следите за изменением цены

Включены НДС

ИРМО
Savills - городская недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 878 объектов

+7 926 445-38-75

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа бизнес-ресторана «Новгород-Павлово» - более 24 000 м² общей площадью, 10 мин до м.Новорослав. Отдельный вход. Тел.: (495) 236-79-21

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «НБЦ»

ЖК City Park
Коммерческая недвижимость в ЖК «Новый город» район «Сити» Восточная. Застройщик «Монстры» Тел.: (495) 432-10-97

Проектная декларация на сайте застройщика «Монстры-УКС»

Деловой центр JAZZ
ДШ JAZZ - престиж и комфорт. Просторный офис от 60 кв. Коммерческая цена. 200 м от метро. Тел.: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Суховский Вал»

Площадь: 259,2 м²

Этаж: 2 из 4

Помещение: Свободно

ID 70. На втором этаже красивого дореволюционного особняка в самом центре Москвы в пешей доступности от множества станций метро (Охотный Ряд, Театральная, Кузнецкий Мост, Тверская) предлагается на продажу офисное помещение 259 кв.м. Парковка во дворе. Развитая инфраструктура.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Купить офис Дмитровск × +

https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Propisyya Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд R Коэффициент кап U BAJARANG B BFM.ru – деловые E Обзор стоимости

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Офис, 259,2 м²

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

Условия сделки

Цена	70 000 000 Р
Стевка	270 062 Р за м²
Налог	НДС включен: 11 666 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

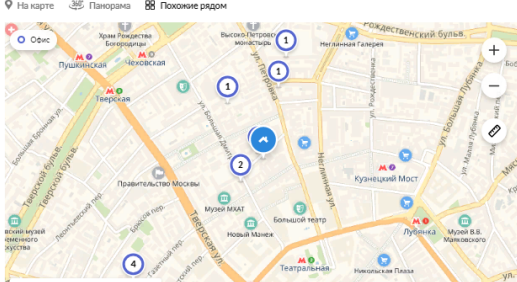
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Вход: **Общий с улицы**

Парковка: **Наземная**

в бизнес-центре «в Дмитровском проезде, 4А»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С1
▲ Охотный ряд 5 мин. пешком ▲ Театральная 3 мин. пешком ▲ Дмитровская 6 мин. пешком

На карте Панорама **Пожоные рядом**



Купить офис Дмитровск × +

https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Propisyya Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд R Коэффициент кап U BAJARANG B BFM.ru – деловые E Обзор стоимости

Фотографии (2) Описание **На карте** Контактное лицо Офис, 259,2 м²

Бизнес-центр в Дмитровском проезде, 4А

Год постройки	1995	Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,03 га
Общая площадь	765,7 м²		

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование

О доме

Год постройки	1917	Динамика цены за м² за год, жилья	+10,9%
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год, жилья	+12%
Этажность	4		
Подъезде	3	Аварийный	Нет
Квартир	15	Конструкция и состояние	★★★★☆
Средняя цена за м²	383 715 Р	Квартиры и планировки	★★★★★

О районе

Название	Тверской	Динамика цены за м² за год, жилья	+8,2%
Регион	Москва		
Население	76 681 человек	Средняя цена 1-ком. кв.	15 705 557,7 Р
Средний возраст домов	82 года	Динамика ставки за год, жилья	+8%
Средняя цена за м²	380 786 Р	Ставка аренды 1-ком. кв.	57 017,1 Р/мес
		Динамика ставки за год, жилья	+11,6%

70 000 000 Р
270 062 Р за м²

PRB Savills - городская недвижимость Агентство недвижимости На рынке с 1993 года Еще 878 объектов

+7 926 445-38-75
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Продажа Street-retail
ЖК «Новгород Платино». Более 24 000 жителей. 10 мин до м. Некрасовка. Отдельный вход.
Тел.: (495) 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ»

ЖК Ступи Риск
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная. Застройщик «МойРи-УКС»
Тел.: (495) 432-10-97
Проектная декларация на сайте застройщика «МойРи-УКС»

Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ – практик и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Коммерческая среда. 200 м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/

Продажа офиса Москва: X +

https://www.cian.ru/sale/commercial/199298688/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Propisyyu Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru - деловые Обзор стоимости

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риторико... Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Трубная > Неглинная улица
вчера, 12:37 26 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 89,6 м²
в особняке на ул. Неглинная, 18с1*

Москва ЦАО р-н Мещанский, Неглинная ул. 18С1 На карте

Трубная - 4 мин. пешком Кузнецкий мост - 7 мин. пешком Цветной бульвар - 9 мин. пешком

Ипотека от 502 263 ₽/мес

52 955 160 ₽
591 018 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRG PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости На рынке с 1993 года Еще 1972 объекта

+7 926 917-76-27
Покажите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр JAZZ ДЦ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа офиса от 53 кв. Комфортная среда, 200 м от метро. Тел.: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте offices.jazzrealty.ru/ross. Застройщик: SImplex.

Готовый арендный бизнес. Продажа готового бизнеса. Выпущено предложение. Высокая доходность, 25 метров от м.Митин. Тел.: (495) 135-12-94

DM Tower - Скидка 12%. Продажа планировки офиса от 132 000 руб/кв. Площадь от 68 кв. Рабочая до 11 мес. Тел.: (495) 021-12-65

офисы от 132 000 €
Девелопер KR Properties. Скидка действует до 28.02.2019, рассрочка 0%, подробности вкни и проектная декларация на сайте otmonet-65.ru

Площадь: 89,6 м² Этаж: 2 из 4 Помещение: Свободно Класс: В

ID 12899. Новое помещение! Объект находится в исторической части Москвы, в окружении старомосковских городских усадеб и особняков. В ближайшем окружении находятся: Федеральная налоговая служба РФ, Федеральная служба охраны, Управление ФСС России, Центральный Банк РФ. Выполнена высококачественная отделка. Смешанные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 767,2 кв. м. Представительский офис в Центре Столицы. Отдельный вход с Неглинной. Отдельная VIP зона для руководства. Отдельно Премииум класса. Мебель в наличии. Идеально под Офис. Представительство, и т.д. Парковочное место 24 тыс. р.

Продажа офиса Москва: X +

https://www.cian.ru/sale/commercial/199298688/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Propisyyu Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru - деловые Обзор стоимости

фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	52 955 160 ₽
Ставка	591 018 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 8 825 860 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать объявление

Вход: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная

в особняке на ул. Неглинная, 18с1*
Москва, ЦАО р-н Мещанский, Неглинная ул. 18С1

Трубная 4 мин. пешком Кузнецкий мост 7 мин. пешком Цветной бульвар 9 мин. пешком

На карте Панорама Полюбить рядом

Посмотреть полноразмерную карту

52 955 160 ₽
591 018 ₽ за м²

PRG PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости На рынке с 1993 года Еще 1972 объекта

+7 926 917-76-27
Покажите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр JAZZ ДЦ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа офиса от 53 кв. Комфортная среда, 200 м от метро. Тел.: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте offices.jazzrealty.ru/ross. Застройщик: SImplex.

Готовый арендный бизнес. Продажа готового бизнеса. Выпущено предложение. Высокая доходность, 25 метров от м.Митин. Тел.: (495) 135-12-94

DM Tower - Скидка 12%. Продажа планировки офиса от 132 000 руб/кв. Площадь от 68 кв. Рабочая до 11 мес. Тел.: (495) 021-12-65

офисы от 132 000 €
Девелопер KR Properties. Скидка действует до 28.02.2019, рассрочка 0%, подробности вкни и проектная декларация на сайте otmonet-65.ru

https://www.cian.ru/sale/commercial/199298688/

Продаю офис р-н Мещ. x +

https://www.cian.ru/sale/commercial/194280591/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописьмо Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госуд... Коэффициент кат... BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риелтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Находимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Трубная > Неглинная улица

13 дек. 19:59 839 просмотров, 3 за сегодня

Офис, 110 м²
Москва ЦАО, р-н Мещанский, Неглинная ул. 16/2С3 На карте

Трубная - 4 мин. пешком Кузнецкий мост - 7 мин. пешком
Цветной бульвар - 11 мин. пешком

Ипотека от 250 396 в/мес

26 400 000 Р за м²
240 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИПБО
Наталья Логина
Еще 29 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Продажа Street-retail ЖК «Южная Бульвар». Более 8 000 кв.м. Планировка отменена. Орел трасса. Скидка 2%.
Тел.: (495) 181-03-87

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МЛД». Скидка до 28.02.19. Подробнее на vrealty.msk-otus.ru

Торговая галерея JAZZ Продажа ритейла от 300 до 518 м². Динамично растущий трафик. Вытяжка под рестораны.
Тел.: (495) 182-00-10

Проектная декларация на рекламируемом сайте. ООО «Сувальский Вал»

Деловой центр JAZZ ДЦ JAZZ – престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Комфортная среда. 200 м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Сувальский Вал»

Площадь: 110 м² Этаж: 1 из 3 Помещение: Свободно

Вашему вниманию предлагается помещение для организации офисного пространства. Большие кабинеты, холл, сан/узлы. Установлено 3 кондиционера. Сделан качественный ремонт. Дом после реконструкции. Перекрытия ЖБ. Гарантированно поможем получить ипотеку, даже если были отказы в банках!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Продаю офис р-н Мещ. x +

https://www.cian.ru/sale/commercial/194280591/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописьмо Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госуд... Коэффициент кат... BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

фотографии (25) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 110 м²

26 400 000 Р за м²
240 000 Р за м²

ИПБО
Наталья Логина
Еще 29 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Продажа Street-retail ЖК «Южная Бульвар». Более 8 000 кв.м. Планировка отменена. Орел трасса. Скидка 2%.
Тел.: (495) 181-03-87

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МЛД». Скидка до 28.02.19. Подробнее на vrealty.msk-otus.ru

Торговая галерея JAZZ Продажа ритейла от 300 до 518 м². Динамично растущий трафик. Вытяжка под рестораны.
Тел.: (495) 182-00-10

Проектная декларация на рекламируемом сайте. ООО «Сувальский Вал»

Деловой центр JAZZ ДЦ JAZZ – престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Комфортная среда. 200 м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Сувальский Вал»

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	26 400 000 Р
Ставка	240 000 Р за м ²
Налог	НДС включен: 4 400 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

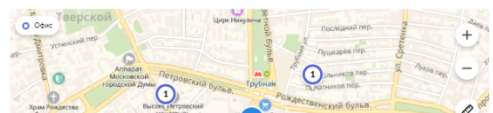
Уточнить условия Показать

Планировка: Кабинетная
Состояние: Офисная отделка
Мебель: Нет
Количество мокрых точек: 2
Доступ: Свободный

Парковка: Наземная

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Неглинная ул. 16/2С3
Трубная 4 мин. пешком Кузнецкий мост 7 мин. пешком Цветной бульвар 11 мин. пешком

На карте Планирана Показать рядом




Продаю офис р-н Мещ. X +

https://www.cian.ru/sale/commercial/194280591/

Market Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кат... ВАJARANG В ВФМ.ру – деловые... Обзор стоимости

Фотографии (25) Описание **На карте** Контактное лицо



Офис, 110 м²

26 400 000 ₽

240 000 ₽ за м²

IPRO Наталья Логвина
Еще 29 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Год постройки	1891	Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующие	Общая площадь	110 м ²
Статус участка	В собственности		

- Естественная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление

О доме

Год постройки	1891	Динамика цены за м ² за год, средняя	+1.8%
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год, средняя	+11.9%
Этажность	3		
Подъезды	3	Аварийный	Нет
Квартир	19	Конструктив и состояние	★★★★☆
Средняя цена за м ²	399 206 ₽	Квартиры и планировки	★★★★★

Продажа бизнес-центра ЖК «Южная Бульвар». Более 8 000 жителей. Планировка оптимальна. Орел бизнес. Сигнал 201. Тел: (495) 182-03-87

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ». Сигнал до 28.02.19. Подробности на трекере mlc-vip.ru

Торговая площадь JAZZ. Продажа ритейла от 300 до 518 м². Длинное расстояние трафика. Вытяжка на кухне. Тел: (495) 182-00-10

Проектная декларация на рекламном сайте ООО «Сухаровый Вал»

Деловой центр JAZZ. ДЦ JAZZ – практик и конворт. Продажа офисов от 60 м². Комфортная среда. 200 м от метро. Тел: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Сухаровый Вал»

https://www.cian.ru/sale/commercial/194280591/

Продаю торговую площ. X +

https://www.cian.ru/sale/commercial/194860627/

Market Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кат... ВАJARANG В ВФМ.ру – деловые... Обзор стоимости

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы релитору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Мещанский мост > улица Рондестагена

вчера, 23:41 • 397 просмотров, 2 за сегодня


Торговая площадь, 450 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Рондестагена, 6/9/20С1»
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Рондестагена, 6/9/20С1. На карте

▲ Кузнецкий мост - 1 мин. пешком ▲ Лубянка - 3 мин. пешком
▲ Театральная - 6 мин. пешком

В избранное

Показать фото



6 фото ID 185313

Площадь: 450 м² Этаж: 1 из 2 Помещение: Свободно

На продажу предлагается готовый арендный бизнес площадью 450 кв.м. Арендатор - KFC. Срок договора аренды - 10 лет. [Леп #14023]

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

180 000 000 ₽

400 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

IPRO Contact Real Estate
Агентство недвижимости
Еще 1255 объектов

+7 495 151-94-14

Показать фото, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр JAZZ. ДЦ JAZZ – практик и конворт. Продажа офисов от 60 м². Комфортная среда. 200 м от метро. Тел: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Сухаровый Вал»

ЖК Сты Реч. Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная. Застройщик «Монополис». Тел: (495) 432-10-97

Проектная декларация на сайте застройщика «Монополис»

Технопарк Ревяла. Продажа офисно-производственных и складных помещений. Сигнал 10% в феврале. Тел: (495) 104-78-85

Застройщик «ВР Прометей». Акция действует до 28.02.2019, подробности и пр. декларация на сайте.

Продам торговую площ.: X +

https://www.cian.ru/sale/commercial/194860627/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кат... BAJARANG BFM.ru – деловы... Обзор стоимости

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь: 450 м²

Условия сделки

Цена	180 000 000 Р
Ставка	400 000 Р за м²
Налог	НДС включен: 30 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

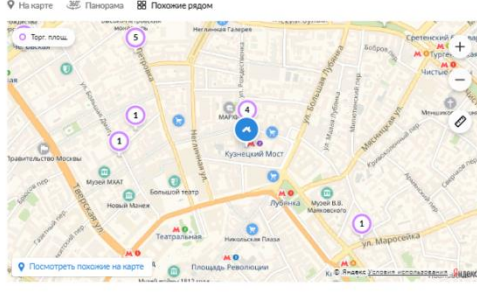
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 2,7 м
Вход: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная

в торгово-офисном комплексе «на ул. Рождественка, 6/9/20С1»
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, ул. Рождественка, 6/9/20С1
М Кузнецкий мост 1 мин. пешком М Лубянка 3 мин. пешком М Театральная 6 мин. пешком

На карте Планорама Покрытие радиом



Административное здание на ул. Рождественка, 6/9/20С1

Продам торговую площ.: X +

https://www.cian.ru/sale/commercial/194860627/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кат... BAJARANG BFM.ru – деловы... Обзор стоимости

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь: 450 м²

180 000 000 Р
400 000 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

Contact Real Estate
Агентство недвижимости
Еще 1255 объектов
+7 495 151-94-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ – престиж и комфорт. Продажа офиса от 60 м². Конфортная среда. 200 м от метро
Тел.: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сушиевой Вал»

ЖК Sky Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса район с м. Выставочная. Застройщик «МонАрх»/УСК
Тел.: (495) 432-10-97
Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх»/УСК

Технопарк Ренессанс
Продажа офисно-производственных и складских помещений. Сдача 20% в феврале
Тел.: (495) 104-78-05
Застройщик «ИР Прометей». Аренда действует до 28.02.2019. Подробности и пр. декларация на ren.ru

Административное здание на ул. Рождественка, 6/9/20С1

Год постройки	1948	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,5 га
Общая площадь	13 608,9 м²	Статус участка	В собственности

Местное кондиционирование
Центральное отопление
Сигнализация

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

https://www.cian.ru/sale/commercial/194860627/

Продам офис Свободн... X +

https://www.cian.ru/sale/commercial/183066152/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прогнозы Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловы... Обзор стоимост...

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы респонд... Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Находимость в Москве > Конкретная > Продажа офиса в Москве > ВАО > Новогиреево > метро Новогиреево > Свободный проспект

11 фев, 18:20 225 просмотров, 1 за сегодня

Офис, 86 м²
Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Свободный просп., 20/58 На карте
Новогиреево 2 мин. пешком Переро 30 мин. пешком
В избранное Поделиться Пожаловаться

17 900 000 Р
208 140 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИПОО
Игорь Шошин
Еще 5 объектов
+7 905 792-19-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Продажа Street-retail ЖК «Затяжная Аллея». Более 26 000 жителей. Высота потолков от 2,2 м. Тел.: (495) 106-21-99

К2 Бизнес Парк, класс А Офисы под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Мест. парковки бесплатно. Тел.: (495) 023-43-32
При заключении договора до 01.03.19

DM Tower – Скидка до 10% Продажа панорамных офисов от 135 000 руб/кв. Площадь от 68 кв. м. Беспроцентная рассрочка платежа. Тел.: (495) 021-12-65
офисы от 135 000 руб
Девелопер KR Properties. Скидка действует до 28.02.2019, подробности акции и проектная декларация на сайте developer.kr.ru

Площадь 86 м² Этаж 10 из 10 Помещение Свободно

До метро 100 метров, огороженная территория консьерж, кабинетная планировка до 20 раб. мест, дорогой дизайнерский ремонт (для себя), мрамор/гранит/стекло/зеркала в отделке, с/у с дорогой сантехникой, полная рабочая мебельровка по индивидуальному дизайну, 2 линии МГТС, выделена интернет SkyLink (500 р/мес), система допуска (дчф), охрана ГОЛЬФСТРИМ, видеонаблюдение (разводка), отдельный от жилых помещений вход, кондиционеры Mitsubishi, индивидуальный выход на крышу, представительный чистый общий вход, консьерж, все официальные коммунальные договора (эл-во, коммуналка), вид из окон на парк и на город на две стороны, прекрасная вентиляция, изолированная лоджия/курилка, мусоропровод, полностью оснащенная кухня-столовая, холодильник. Полностью готов к заселению можно въезжать и работать. Въезд во двор под шлагбаум есть где парковаться.

Продам офис Свободн... X +

https://www.cian.ru/sale/commercial/183066152/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прогнозы Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловы... Обзор стоимост...

фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо

Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	17 900 000 Р
Ставка	208 140 Р за м ²
Налог	НДС включен: 2 983 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Количество мокрых точек	2
Доступ	Пропускная система
Количество мест	15

Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Свободный просп., 20/58
Новогиреево 2 мин. пешком Переро 30 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом

17 900 000 Р
208 140 Р за м²

ИПОО
Игорь Шошин
Еще 5 объектов
+7 905 792-19-37
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Продажа Street-retail ЖК «Затяжная Аллея». Более 26 000 жителей. Высота потолков от 2,2 м. Тел.: (495) 106-21-99

К2 Бизнес Парк, класс А Офисы под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Мест. парковки бесплатно. Тел.: (495) 023-43-32
При заключении договора до 01.03.19

DM Tower – Скидка до 10% Продажа панорамных офисов от 135 000 руб/кв. Площадь от 68 кв. м. Беспроцентная рассрочка платежа. Тел.: (495) 021-12-65
офисы от 135 000 руб
Девелопер KR Properties. Скидка действует до 28.02.2019, подробности акции и проектная декларация на сайте developer.kr.ru

https://www.cian.ru/sale/commercial/183066152/

Доступные оценщику рыночные данные об аренде Объектов-аналогов

Сдаю офис Неглинная, x +

https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Пропиську Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госу... Коэффициент ка... BAJARANG BFM.ru – деловы... Обзор стоимост...


Каталог специализации Поиск по карте Свойна квартира Журнал Вопросы риэлтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Кузнецкий мост > Неглинная улица
вчера, 01:40 116 просмотров, 1 за сегодня

Офис, 45 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Неглинная ул., 15 На карте
Кузнецкий мост - 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать фото



30 фото

Площадь: 45 м² Этаж: 2 из 4 Помещение: Свободно

Поспешите снять в аренду небольшой офисный блок на самой престижной улице Москвы, в пешей доступности станций метро Кузнецкий Мост, Охотный Ряд, Трубная, Первая линия Неглинной улицы, напротив знаменитое здание Банка России. Окружение - федеральные министерства, банки, рестораны, пятизвездочная гостиница Петр Первый с рестораном Романов на первом этаже и один из старейших магазинов Москвы - Петровский Пассаж. Офис из трех кабинетов на втором этаже административного здания. Два кабинета смежные, третий со входом из коридора напротив двери. Выполнен стандартный офисный ремонт. Из окон впечатляющий вид на Банк России, одно окно выходит во двор. Контроль доступа при входе в здание. Арендаторы - исключительно крупные и известные компании без большого потока посетителей. Арендная ставка включает НДС и все эксплуатационные расходы, кроме электроэнергии (оплачивается по счетчикам). Окончательные условия обсуждаем на переговорах. Долгосрочный договор напрямую от надзорного собственника. Предоставляется юридический адрес - Неглинная, дом 15. Оперативный показ в рабочее время. Быстрый выход на сделку, помощь в подготовке документов, при необходимости регистрации договора аренды в Росреестре.

150 000 Р/мес. 40 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, без комиссии

RED Агентство недвижимости На рынке с 2014 года Еще 238 объектов
+7 495 777-37-12
Покажите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Деловой центр JAZZ ДЦ JAZZ - престижи и комфорт. Продажа офисов от 40 м². Конфорная среда, 200 м от метро
Тел: (495) 104-40-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

Продажа Street retail ЖК «Юные Бунны». Более 6 000 жителей. Панорамное остекление. Оранжери. Сидней 2/1
Тел: (495) 181-03-87
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МВЦ». Сидней до 23.02.19. Подробнее на сайте застройщика.

Торговая галерея JAZZ Продажа ритейла от 300 до 518 м². Двухлинейный дизайн, трамвай. Вышка под ресторан
Тел: (495) 182-00-10
Проектная декларация на реалтайм-портале сайта. ООО «Сущевский Вал»

Сдаю офис Неглинная, x +

https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Пропиську Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госу... Коэффициент ка... BAJARANG BFM.ru – деловы... Обзор стоимост...

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Условия сделки

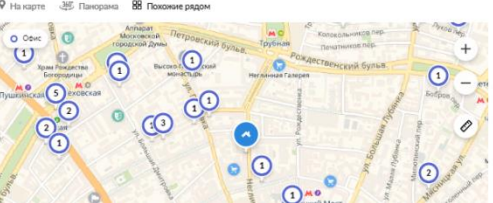
Цена	150 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	40 000 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 25 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость гарновки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать фото

Высота потолков 3,7 м

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Неглинная ул., 15
Кузнецкий мост 5 мин. пешком

На карте Планорама Фотоиздание



150 000 Р/мес. 40 000 Р за м² в год
RED Агентство недвижимости На рынке с 2014 года Еще 238 объектов
+7 495 777-37-12
Покажите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Деловой центр JAZZ ДЦ JAZZ - престижи и комфорт. Продажа офисов от 40 м². Конфорная среда, 200 м от метро
Тел: (495) 104-40-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

Продажа Street retail ЖК «Юные Бунны». Более 6 000 жителей. Панорамное остекление. Оранжери. Сидней 2/1
Тел: (495) 181-03-87
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МВЦ». Сидней до 23.02.19. Подробнее на сайте застройщика.

Торговая галерея JAZZ Продажа ритейла от 300 до 518 м². Двухлинейный дизайн, трамвай. Вышка под ресторан
Тел: (495) 182-00-10
Проектная декларация на реалтайм-портале сайта. ООО «Сущевский Вал»

https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/

Сдается офис пер. Стол... +

https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/

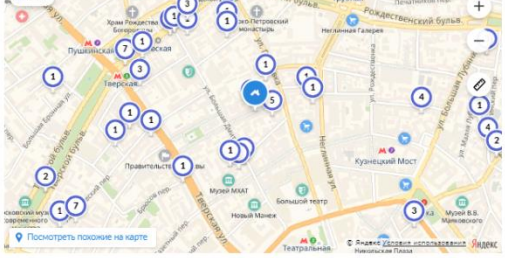
Маркет Mail.Ru: почта Сумма Пропиську Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд Коэффициент кап ВАJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимости

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Парковка Спонтанная

в особняке «в Столешниковом переулке, 14»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 14
М Театральная 5 мин. пешком М Пушкинская 5 мин. на транспорте

На карте Планорама Похожие рядом



Посмотреть похожие на карте

Особняк в Столешниковом переулке, 14

Год постройки	1892	Тип здания	Особняк
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	5 941,7 м²		

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление

670 000 Р/мес. +

38 654 Р за м² в год

PRO ID 7277789
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 1735 объектов

+7 495 768-47-44
+7 495 768-37-33

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

КЕВРА ПРОДАЖА в 80 000 руб/м²
Текст: Елена Ренгел
Продажа помещений под производство от 40 кв.м. Скидка до 10%. Восточный деловая планета.
Тел.: (495) 104-78-65

Вилла под промислом
Застройщик: ИР Промтех. Акция действует до 28.02.2019, подробности и пр. декларация на сайте
Тел.: (495) 150-85-01

Стрит-ритейл в Новых Черемушках
1-я линия, 2-й этаж. Торгово-офисный. Бизнес-центр. От 27 000 кв.м. Метро - 300м. Арендные каникулы. Бизнес на фудка.
Тел.: (495) 150-85-01

Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ – практик и комфорт. Продажа офиса от 60 м2. Комфортная среда 200 м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17

https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/

Аренда офиса ул. Петр... +

https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/


Маркет Mail.Ru: почта Сумма Пропиську Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд Коэффициент кап ВАJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимости

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Чеховская > улица Петрова
сегодня, 00:41 20 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 469 м²
в бизнес-центре «На Петровке»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15/13С На карте
М Чеховская - 6 мин. пешком М Кузнецкий мост - 10 мин. пешком
М Театральная - 10 мин. пешком

В избранное Показывать



13 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
469 м²	4 из 6	Свободно	В

Предлагается в прямую аренду офисное помещение площадью 469 кв. метров в бизнес-центре, расположенном по адресу Москва, улица Петровка, 15/13 С в Центральном административном округе Столицы. Ставка аренды составляет 22000 руб. за кв.м в год, включая эксл. расходы (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы!

Вышлем на почту после звонка.

Вышлем план помещения на электронную почту по звонку. Можно легко и быстро поменять планировку. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсудить косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.

1 031 760 Р/мес. +

26 399 Р за м² в год

PRO ID 7277789
Агентство недвижимости

+7 495 104-25-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа Street-retail
ЖК «Новострой Павловы». Более 24 000 жителей. 10 мин до м-Чеховская. Отдельный вход.
Тел.: (495) 258-79-21

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «ИПЦ»

Продажа Street-retail
ЖК «Облачная Алина». Более 26 000 жителей. Высота потолков от 3,2 м.
Тел.: (495) 150-21-99

Продажа офиса с френч-сторонами -
Площадь до 18 кв.м.
Коммерческие помещения с ежедневной арендаторами в Москве. Сопутств. в 5 мин. Договоры аренды 3-7 лет. Деловая среда. Помещения застроены.
Тел.: (495) 182-85-96

Аренда офиса ул. Петр... +

https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... WAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 469 м²

Высланы план помещения на электронную почту по звонку. Можно легко и быстро поменять планировку. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсудить косметический ремонт помещений, в том числе наши силами. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.

Оперативные показы помещения.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправляйте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и выслываем в течение нескольких минут!

[Детальнейшая информация](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 031 760 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	26 399 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 171 960 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

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

Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Пропускная система
Парковка	Подземная
Парковка	Наземная

1 031 760 Р/мес.

26 399 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

ИРГО
ID 7277789
Агентство недвижимости

+7 495 104-25-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа Street-retail ЖК «Новгород Павлово». Более 24 500 жителей. 10 км до м. Некрасовка. Стальный вход. Тел.: (495) 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МБЦ»

Продажа Street-retail ЖК «Зеленые Алены». Более 26 000 жителей. Высота лотков от 3,2 м. Тел.: (495) 106-21-99

Продажа офисов с арендаторами - Коммерция до 18,4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Служатность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения просторные Тел.: (495) 182-85-96

Аренда офиса ул. Петр... +

https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... WAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

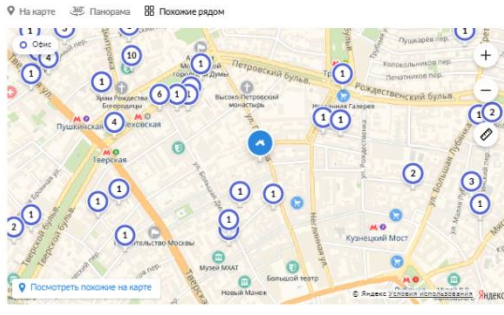
Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 469 м²

Парковка Наземная
Количество мест 12

в бизнес-центре «На Петровке»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15/13С5
М. Чеховская 6 мин. пешком М. Кузнецкий мост 10 мин. пешком М. Театральная 10 мин. пешком

На карте Панорама Похожие районы



Бизнес-центр На Петровке

Год постройки	1888	Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,8 га
Общая площадь	4 518,1 м²	Статус участка	В аренде

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование
Центральное отопление

1 031 760 Р/мес.

26 399 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

ИРГО
ID 7277789
Агентство недвижимости

+7 495 104-25-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа Street-retail ЖК «Новгород Павлово». Более 24 500 жителей. 10 км до м. Некрасовка. Стальный вход. Тел.: (495) 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МБЦ»

Продажа Street-retail ЖК «Зеленые Алены». Более 26 000 жителей. Высота лотков от 3,2 м. Тел.: (495) 106-21-99

Продажа офисов с арендаторами - Коммерция до 18,4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Служатность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения просторные Тел.: (495) 182-85-96

https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/

Сдается офис район Тверской

https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госу Коэффициент кат BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы регулятору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Находимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Охотный ряд > Дмитровский переулок

вчера, 13:10 23 просмотра, 0 за сегодня

Офис (А), 191,49 м²
в описании «в Дмитровском переулке, 9»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 9 На карте
▲ Охотный ряд - 7 мин. пешком ▲ Театральная - 7 мин. на транспорте

2 этаж
190,7 кв.м.

2 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
191,49 м² 2 из 5 Свободно А

Офисный блок в деловом центре в историческом центре Москвы. Рядом улицы Петровка и Большая Дмитровка, Петровский пассаж, отель Marriott, федеральные министерства. Помещение находится на втором этаже административного здания. Кабинетная планировка, свой санузел в блоке. Здание класса А оборудовано современными инженерными системами. Арендная ставка включает НДС, эксплуатационные расходы и корпоративный коэффициент, коммунальные услуги. Долгосрочный договор прямой аренды от собственника. Юридический адрес предоставляется. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку, помощь в подготовке документов и регистрации договора аренды в Росреестре.

Дополнительная информация

635 667 ₽/мес.
39 835 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO
RED
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 241 объект

+7 495 777-37-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

КЗ Бизнес-Парк, класс А
Сдается под любой бизнес - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на всей территории. Мысль парковки бесплатна! Тел.: (495) 023-43-32
При заключении договора до 01.03.19

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений, 1-й этаж, 3 этаж до м. Вулицы. Тел.: (495) 127-99-37
Проектная декларация на сайте www.glfcom.com

Стрип-ритейл м. Новые Черемушки
1-й линия, 1-й этаж, Торговое помещение. Бизнес-центр. От 27.000 м². Metro - 300м. Арендные каникулы. Высота на фасаде. Тел.: (495) 150-85-01
Акция действует до 28.02.2019. Подробности акции на сайте www.glfcom.com

Сдается офис район Тверской

https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госу Коэффициент кат BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 191,49 м²

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Написать телефон

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Срок аренды	Длительный
Цена	635 667 ₽/мес.	-	-	-
Ставка	39 835 ₽ за м ² /год	-	-	-
Налог	НДС включен: 105 944 ₽	Минимальный срок аренды	-	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-	-
Предоплата	-	-	-	-

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 3,5 м
Вход Общий с улицей
Парковка Наземная

в описании «в Дмитровском переулке, 9»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 9
▲ Охотный ряд 7 мин. пешком ▲ Театральная 7 мин. на транспорте

На карте Панорама Показание рядом

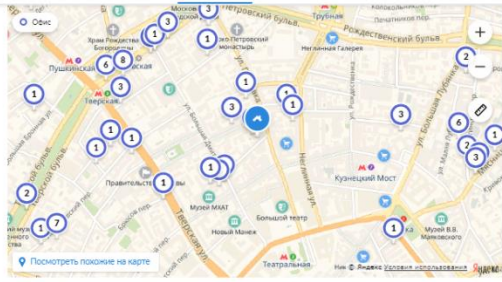
Сдается офис район Тр... +

https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кат... BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 191,49 м²



635 667 Р/мес.

39 835 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ИРЭО
RED
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 241 объект

+7 495 777-37-12
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка

Написать сообщение

Ю Бизнес-Парк, класс А
Сдача под любой вариант - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Метро, парковка бесплатная.
Тел.: (495) 023-43-32

При заключении договора до 01.03.19

Бизнес-центр LOFTec
Продажа коммерческих помещений, 1-й этаж, 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 123-39-37

Проектная декларация на сайте «Колда»

Стрип-ритейл на Новых Черемушках
1-й этаж, 1-й этаж, Торговая площадь. Витринная зона. От 27-300 кв. Метров - 500м. Современная планировка. Вывеска на фасаде.
Тел.: (495) 150-83-01

Акция действует до 30.02.2019. Подробности акции на сайте www.gfcom.com

Особняк в Дмитровском переулке, 9

Год постройки	1995	Тип здания	Особняк
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	3 354,5 м²		

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление
- Спринклерная система пожаротушения

Экспорт Печать Пожаловаться

RED ИРЭО
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 241 объект
Продажа недвижимости: жилая, загородная, зарубежная, коммерческая. Аренда недвижимости: коммерческая. Другие услуги: управление объектами.

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/

Сдаю офис р-н Мещан... +

https://www.cian.ru/rent/commercial/199388281/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кат... BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы регулятору Вход и регистрация

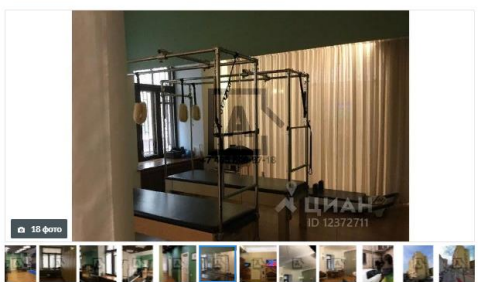
ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Трудовая > Зонарный переулок
сегодня, 05:20 10 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 304 м²

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Зонарный пер. 1 На карте
Трудовая - 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



18 фото

Площадь 304 м² Этаж 1 из 23 Помещение Свободно Класс В

Предлагается в долгосрочную аренду офис площадью 304 метра расположенный на 1 этаже жилого дома Зонарный переулок 1. В офисе смонтирована планировка, стандартная офисная отделка, есть отдельный вход, Интернет-провайдер МГТС (MGTS). Здание находится по адресу Москва, Зонарный переулок, дом 1 и относится к налоговой номер 2. Дополнительную информацию уточните по телефону.

Дополнительная информация

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка

1 459 200 Р/мес.

57 600 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ИРЭО
Ardera
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Еще 1248 объектов

+7 495 132-23-54
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка

Написать сообщение

Деловой центр JAZZ
ДШ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Коммерческая площадь 200 м² от метро.
Тел.: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Сусловский Вал»

Торговая галерея JAZZ
Продажа ритейла от 300 до 518 м². Длинное ретейл-пространство. Витрина под ресторан.
Тел.: (495) 182-00-10

Проектная декларация на сайте застройщика ООО «Сусловский Вал»

Продажа Элит-апартаментов
ЖК «Южная Вилла». Более 8 000 м². Панорамное остекление. Open space. Склад 750 м².
Тел.: (495) 181-03-87

Проектная декларация на сайте застройщика ТК «МВЦ». Сдача до 28.02.19. Подробнее на сайте msc-portal.ru

Сдаю офис р-н Мещанс: x

https://www.cian.ru/rent/commercial/199388281/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд Коэффициент кат ВАJARANG BFM.ru – деловы Обзор стоимост

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 304 м²

Условия сделки

Цена	1 459 200 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	57 600 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 243 200 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

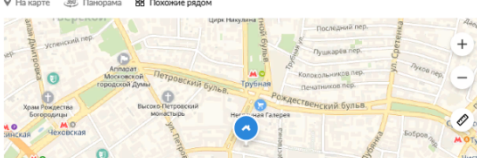
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Планировка: Смешанная
Состояние: Офисная отделка

Инфраструктура

- Аптека
- Банкомат
- Кафе
- Минимаркет
- Отделение банка
- Столловая
- Ресторан

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Звонарской пер., 1
Трубная 5 мин. пешком



1 459 200 Р/мес.
57 600 Р за м² в год

ARDE RA
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Еще 1248 объектов

+7 495 132-23-54
Пожалуйста, specify, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ – престиж и комфорт. Продажа офисов от 40 м². Комфортная среда, 200 м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

Торговая галерея JAZZ
Продажа ритейла от 300 до 518 м². Динамично растущий трафик. Вытяжка, подстанции.
Тел.: (495) 182-00-10
Проектная декларация на реинженерном сайте, ООО «Сущевский Вал»

Продажа бизнес-недвижимости
ЖК «Южная Бульвар». Более 6 000 жителей. Планировка отсылена. Средн. аренд. ставка 270.
Тел.: (495) 182-00-87
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЛ». Сдана до 28.02.19. Подробнее на [realty.mil-spb.ru](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/199388281/

Аренда офиса ул. Петр.: x

https://www.cian.ru/rent/commercial/200071453/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд Коэффициент кат ВАJARANG BFM.ru – деловы Обзор стоимост

Каталог спецпредложений Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риелтору


ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Трубная > улица Петровка

11 фев, 13:15 72 просмотра, 3 за сегодня

Офис, 58 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 26С3 На карте
Трубная - 7 мин. пешком Чеховская - 8 мин. пешком Кузнецкий мост - 11 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

Площадь: 58 м² Этаж: 1 из 5 Помещение: Свободно

АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!!! Офис-58 кв. м. Пешая доступность от 3-х станций метро (Чеховская, Трубная, Тверская). Расположен на 1-м этаже. Зона ожидания. В помещении выполнен свежий ремонт. Вход с Петровской КУР АДРЕС предоставляется. Кондиционирование. Централизованная круглосуточная охрана. Видеонаблюдение. Пожарная сигнализация. Телефонный/интернет/Ринет возможен другой провайдер. Арендная ставка вкл. эксплуатационные расходы. Свет оплачивается отдельно. УСН. Оперативный поиск! Идеально подойдет под шоурум, интернет магазин, юр. нотариальные услуги и прочее.

[Дополнительная информация](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

145 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год
[Следить за изменениями цены](#)
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

ST REALTY GROUP
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 19 объектов

+7 922 415-68-67
Пожалуйста, specify, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Торговая галерея JAZZ
Продажа ритейла от 300 до 518 м². Динамично растущий трафик. Вытяжка, подстанции.
Тел.: (495) 182-00-10
Проектная декларация на реинженерном сайте, ООО «Сущевский Вал»

Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ – престиж и комфорт. Продажа офисов от 40 м². Комфортная среда, 200 м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ – престиж и комфорт. Продажа офисов от 40 м². Комфортная среда, 200 м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

Аренда офиса ул. Петр: × +

← Я ↻ <https://www.cian.ru/rent/commercial/200071453/>

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд. Коэффициент кап. BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Офис, 58 м²

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Послать телефон](#)

Условия сделки

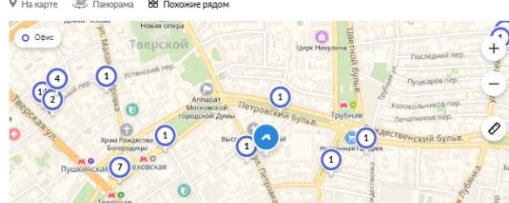
Цена	145 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

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

Состояние: Офисная отделка
Мебель: Нет
Доступ: Свободный

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 26С3
Трубная 7 мин. пешком Чеховская 8 мин. пешком Кузнецкий мост 11 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом



145 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год

IPRO
ST REALTY GROUP
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 19 объектов

+7 922 415-68-67
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Торговая галерея JAZZ
Продажа ритейла от 300 до 518 м².
Динамично растущий трафик. Вытекает подстанции
Тел.: (495) 182-00-10

Деловой центр JAZZ
ДШ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа
офисов от 60 м². Комфортная среда. 200
м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17

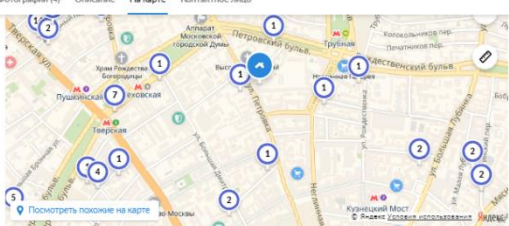
Деловой центр JAZZ
ДШ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа
офисов от 60 м². Комфортная среда. 200
м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17

Аренда офиса ул. Петр: × +

← Я ↻ <https://www.cian.ru/rent/commercial/200071453/>

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд. Коэффициент кап. BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост

Фотографии (4) Описание **На карте** Контактное лицо Офис, 58 м²



145 000 Р/мес.
30 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены эксплуатационные расходы. УСН, без комиссии

IPRO
ST REALTY GROUP
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 19 объектов

+7 922 415-68-67
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Тип здания: Бизнес-центр, Общая площадь: 58 м²

О доме

Год постройки	1876	Динамика цены за м² за год, жилье	+11%
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год, жилье	+11.7%
Этажность	5	Аварийный	Нет
Подъездов	3	Конструктив и состояние	★★★★☆
Квартир	10	Квартиры и планировки	★★★★☆
Средняя цена за м²	569 830 Р		

[Посмотреть похожие на карте](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/200071453/>

Сдам офис Москва, метр X +

https://www.cian.ru/rent/commercial/184037817/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Пропиcью Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госуд... Коэффициент кат... BAJARANG BFM.ru – деловые IE Обзор стоимост...

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риторы Ввод и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Находимость в Москве > Конечная > Аренда офисов в Москве > ЮВАО > Лефортово > метро Аванаторская > 2-я Кабельная улица

сегодня, 12:22 340 просмотров, 1 за сегодня

Офис, от 120 до 220 м²
Москва ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С24 На карте
Аванаторская 7 мин. пешком Андроновка 24 мин. пешком Римская 30 мин. пешком

10 фото

Площадь: от 120 до 220 м² Этаж: 3 из 3 Помещение: Свободно

Предлагается в аренду офисное помещение 220 м отдельным блоком, 5 минут пешком от метро Аванаторская. Характеристика помещения: высота потолков - 3 м, полы - линолеум, отопление, кондиционеры, свой санузел. Есть кабинеты и зал оленпейс, все перегородки легкие, возможно демонтировать и сделать перепланировку под Ваши требования. Охраняемая благоустроенная территория под видеонаблюдением, с круглосуточным доступом. На территории расположены: отделение Сбербанка, ресторан-столовая, центр здоровья (фитнес-центр, реабилитационный центр, мед.осмотр), ДМС, автосервис, автомойка. Арендаторам предоставляется юридический адрес. Дополнительные услуги: предоставление парковочного места на территории, телефония (IP и аналоговая), интернет, уборка помещений, ремонтные работы, лаборатории по анализам продукции, жидкостей, материалов, и многого другого, вывоз и утилизация отходов (в том числе токсических), консультации юристов, услуги бухгалтерии. Без комиссии.

от 93 650 до 171 692 Р/мес.
9 365 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO Татьяна Осинцева
Еще 78 объектов
+7 925 322-15-98
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 3 км до м. Буланская. Тел. (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламном сайте «Когит»

DM Tower – Скидка до 10%
Продажа планировки офисов от 135 000 руб/м². Площадь от 68 м². Бесплатная расчетная платежка. Тел. (495) 021-12-65
офисы от 135 000 руб/м²
Девелопер КВ Проприетис. Скидка действует до 28.02.2019! Юности эвизи и проектная декларация на сайте отпавнов-осл

Продажа Бизнес-парк
ЖК «Новороса Палино». Более 24 500 жителей. 10 км до м. Некрасовка. Отдельный вход. Тел. (495) 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МЦД»

Сдам офис Москва, метр X +

https://www.cian.ru/rent/commercial/184037817/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Пропиcью Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госуд... Коэффициент кат... BAJARANG BFM.ru – деловые IE Обзор стоимост...

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Офис, от 120 до 220 м²

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	от 93 650 до 171 692 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 365 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 15 600-28 600 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показать варианты

Состояние: Офисная отделка

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С24
Аванаторская 7 мин. пешком Андроновка 24 мин. пешком Римская 30 мин. пешком

На карте Панорама Поискте рядом

от 93 650 до 171 692 Р/мес.
9 365 Р за м² в год

PRO Татьяна Осинцева
Еще 78 объектов
+7 925 322-15-98
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 3 км до м. Буланская. Тел. (495) 127-39-37
Проектная декларация на рекламном сайте «Когит»

DM Tower – Скидка до 10%
Продажа планировки офисов от 135 000 руб/м². Площадь от 68 м². Бесплатная расчетная платежка. Тел. (495) 021-12-65
офисы от 135 000 руб/м²
Девелопер КВ Проприетис. Скидка действует до 28.02.2019! Юности эвизи и проектная декларация на сайте отпавнов-осл

Продажа Бизнес-парк
ЖК «Новороса Палино». Более 24 500 жителей. 10 км до м. Некрасовка. Отдельный вход. Тел. (495) 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МЦД»

https://www.cian.ru/rent/commercial/184037817/

Сдаю торговую площ.: X +

https://www.cian.ru/rent/commercial/195899001/

Маркет Mail.Ru почта Сумма Проплюсь Я Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG B BFM.ru – деловы... Обзор стоимости

Каталог спецпредл... Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы регулятору ИИИ

Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Находимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Тверской > метро Китай-город > Никольская улица

сегодня, 14:34 563 просмотра, 7 за сегодня Попросить

Торговая площадь (В+), 57,7 м²
в офисно-жилом комплексе «на ул. Никольская, 10/2с2Б»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул., 10/2С2Б На карте
Лубянка 1 мин. пешком Китай-город 12 мин. пешком
Площадь Революции 4 мин. пешком

В избранное Показаться

9 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
57,7 м² 1 из 5 Свободно В+

Предлагаем в аренду помещение площадью 57,7 кв. м. Договор от 3 лет с пролонгацией. Каникулы - 1 месяц.
общая площадь - 57,7 кв.м.
аренда от фирмы напрямую
предприятие с НДС
режим круглосуточно
в ставку не включаются коммунальные и обслуживание
вывозу мусора
Мощность - 26,4 кВт вытежка есть, кухню полного цикла нельзя.

438 520 Р/мес.
91 200 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС: без комиссии

IPRO ID 12696107
Агентство недвижимости

+7 985 085-10-80
Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

К2 Бизнес-Парк, класс А
Офисы под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Мусор парковки бесплатно! Тел.: (495) 923-43-32
При заключении договора до 01.03.19

Продажа Элит-ретей
ЖК «Новгород, Палино». Более 24 500 жителей. 30 мин до м.Истринская. Отдельный вход. Тел.: (495) 256-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МЦД»

Продажа Элит-ретей
ЖК «Зеленая Аллея». Более 24 000 жителей. Высота потолков от 3,2 м. Тел.: (495) 106-31-99

Сдаю торговую площ.: X +

https://www.cian.ru/rent/commercial/195899001/

Маркет Mail.Ru почта Сумма Проплюсь Я Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG B BFM.ru – деловы... Обзор стоимости

Каталог спецпредл... Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы регулятору ИИИ

Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Находимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Тверской > метро Китай-город > Никольская улица

сегодня, 14:34 563 просмотра, 7 за сегодня Попросить

Торговая площадь (В+), 57,7 м²
в офисно-жилом комплексе «на ул. Никольская, 10/2с2Б»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул., 10/2С2Б На карте
Лубянка 1 мин. пешком Китай-город 12 мин. пешком
Площадь Революции 4 мин. пешком

В избранное Показаться

9 фото

Площадь Этаж Помещение Класс
57,7 м² 1 из 5 Свободно В+

Предлагаем в аренду помещение площадью 57,7 кв. м. Договор от 3 лет с пролонгацией. Каникулы - 1 месяц.
общая площадь - 57,7 кв.м.
аренда от фирмы напрямую
предприятие с НДС
режим круглосуточно
в ставку не включаются коммунальные и обслуживание
вывозу мусора
Мощность - 26,4 кВт вытежка есть, кухню полного цикла нельзя.

438 520 Р/мес.
91 200 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС: без комиссии

IPRO ID 12696107
Агентство недвижимости

+7 985 085-10-80
Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

К2 Бизнес-Парк, класс А
Офисы под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Мусор парковки бесплатно! Тел.: (495) 923-43-32
При заключении договора до 01.03.19

Продажа Элит-ретей
ЖК «Новгород, Палино». Более 24 500 жителей. 30 мин до м.Истринская. Отдельный вход. Тел.: (495) 256-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МЦД»

Продажа Элит-ретей
ЖК «Зеленая Аллея». Более 24 000 жителей. Высота потолков от 3,2 м. Тел.: (495) 106-31-99

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	438 520 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	91 200 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 73 049 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	1 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Показаться

Тип помещения street-retail
Вход Отдельный с улицы
Состояние Типовой ремонт
Количество мокрых точек 1
Мощность, кВт 27

Парковка Наземная

Инфраструктура
Ж Ресторан ☕ Кафе

в офисно-жилом комплексе «на ул. Никольская, 10/2с2Б»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул., 10/2С2Б
Лубянка 1 мин. пешком Китай-город 12 мин. пешком Площадь Революции 4 мин. пешком

Сдаю торговую площадь. × +

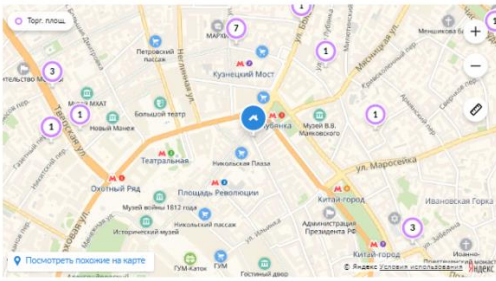
← Я ↻ <https://www.cian.ru/rent/commercial/195899001/>

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд Коэффициент кат BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимости

☒ Ресторан ☒ Кафе

в офисно-жилом комплексе «на ул. Никольская, 10/2с2б»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Никольская ул., 10/2с2б
▲ Лубянка 1 мин. пешком ▲ Китай-город 12 мин. пешком ▲ Площадь Революции 4 мин. пешком

☑ На карте ☑ Панорама ☑ Покрытие рядом





438 520 ₽/мес. ↑
91 200 ₽ за м² в год


IPED
ID 12696107
Агентство недвижимости

+7 985 085-10-80
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


К2 Бизнес Парк, класс А
Офисы под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Марш, парковка бесплатная.
Тел.: (495) 023-43-32
При заключении договора до 01.03.19


Продажа Бизнес-геолай
ЖК «Новгород-Павлово». Более 24 500 жителей. 15 мин до м.Новослово. Отличный вид.
Тел.: (495) 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МФЦ»


Продажа Бизнес-геолай
ЖК «Зеленая Аллея». Более 26 000 жителей. Высота потолков от 3,2 м.
Тел.: (495) 506-21-99

Офисно-жилой комплекс на ул. Никольская, 10/2с2б

Год постройки	1917	Тип здания	Офисно-жилой комплекс
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,18 га
Общая площадь	8 797,9 м²	Статус участка	В собственности

- ☑ Приточная вентиляция
- ☑ Местное кондиционирование
- ☑ Центральное отопление
- ☑ Сигнализация

<https://www.cian.ru/rent/commercial/195899001/>

Объекты аналоги, использованные при определении стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Объект – аналог №1

Продаю офис р-н Твери: X

https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописьмо Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловые... Обзор стоимост...

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы регистра... Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Находимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Кузнецкий мост > Дмитровский переулок
сегодня, 12:50 37 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 104,7 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С2 На карте
Кузнецкий мост - 5 мин. пешком

Ипотека от 331 964 руб/мес

35 000 000 Р
334 289 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИПО: PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1650 объектов

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

ИЗ Бизнес Парк, класс А
Средняя цена за м² от 250 до 300 000 руб. м. Большая парковка на своей территории. Массив парковки бесплатен! Тел: (495) 023-43-32
При заключении договора до 01.03.19

Продажа Столе-ретей
ЖК «Звонья Аллея». Более 24 000 жителей. Высота потолков от 3,2 м. Тел: (495) 106-21-99

Деловой центр JAZZ
ДШ JAZZ – престиж и комфорт! Продажа офисов от 60 м². Комфортная среда. 200 м от метро. Тел: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

Площадь Этаж Помещение Класс
104,7 м² 2 из 4 Свободно В

ID 9698. Удобный выезд на Тверскую, Бульварное и Садовое Кольцо. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Залы и кабинеты. Класс В. Отделанный вход. Административное здание. Всего этажей: 4. Готова к показу!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продаю офис р-н Твери: X

https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописьмо Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловые... Обзор стоимост...

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

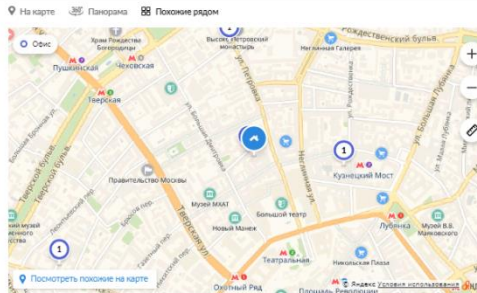
Условия сделки

Цена	35 000 000 Р
Ставка	334 289 Р за м ²
Налог	НДС включен: 5 833 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С2
Кузнецкий мост 5 мин. пешком

На карте Планерка Поиск по району



Общая площадь 104,7 м²

35 000 000 Р
334 289 Р за м²

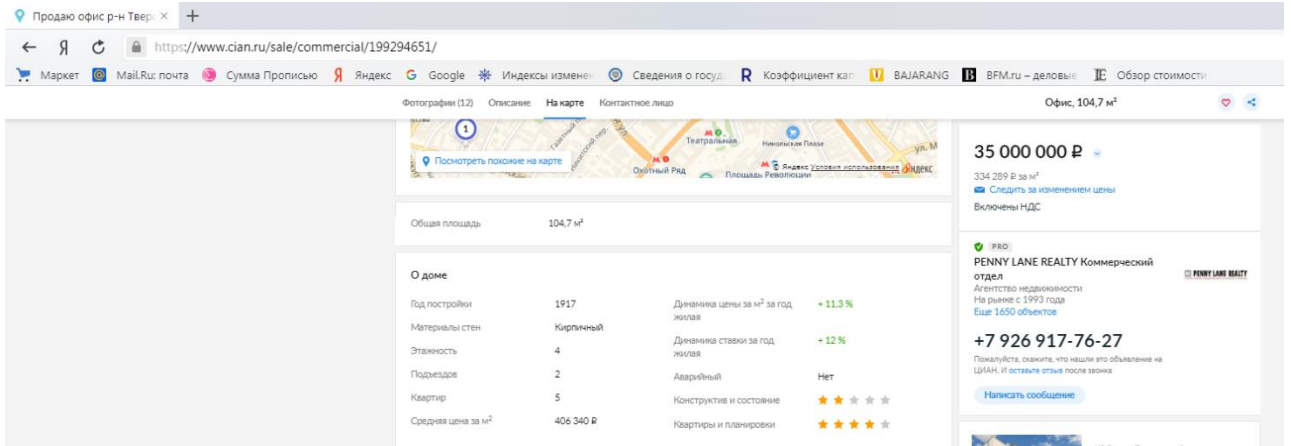
ИПО: PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1650 объектов

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

ИЗ Бизнес Парк, класс А
Средняя цена за м² от 250 до 300 000 руб. м. Большая парковка на своей территории. Массив парковки бесплатен! Тел: (495) 023-43-32
При заключении договора до 01.03.19

Продажа Столе-ретей
ЖК «Звонья Аллея». Более 24 000 жителей. Высота потолков от 3,2 м. Тел: (495) 106-21-99

Деловой центр JAZZ
ДШ JAZZ – престиж и комфорт! Продажа офисов от 60 м². Комфортная среда. 200 м от метро. Тел: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»



Продаю офис р-н Тверь

https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/

Общая площадь: 104,7 м²

О доме		Динамика цены за м² за год	Динамика ставки за год	Аварийный	Конструктив и состояние
Год постройки	1917	+11.3%	+12%	Нет	★★★★★
Материалы стен	Кирпичный				★★★★★
Этажность	4				★★★★★
Подъездов	2				★★★★★
Квартир	5				★★★★★
Средняя цена за м²	406 340 Р				★★★★★

35 000 000 Р

334 289 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

РЕАЛ
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1650 объектов

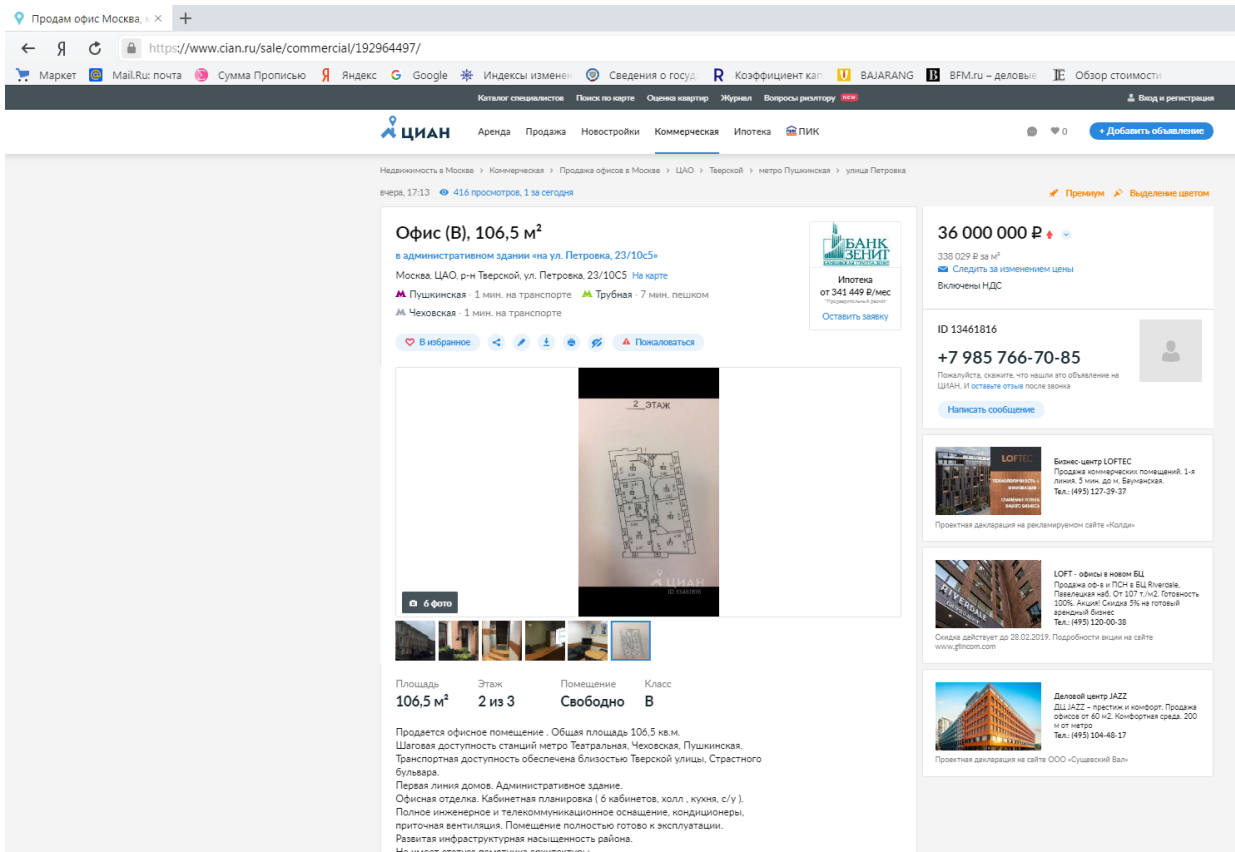
+7 926 917-76-27

Продукты, сканите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://www.cian.ru/sale/commercial/199294651/

Объект – аналог №2



Продаю офис Москва

https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/

Циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Конечная > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Пушкинская > улица Петровка

вчера, 17:13 416 просмотров, 1 за сегодня

Офис (В), 106,5 м²

в административном здании чна ул. Петровка, 23/10С5

Москва, ЦАО р-н Тверской, ул. Петровка, 23/10С5 На карте

Пушкинская - 1 мин. на транспорте Трубная - 7 мин. пешком

Чеховская - 1 мин. на транспорте

В избранное

Пожаловаться

6 фото

Площадь: 106,5 м² Этаж: 2 из 3 Помещение: Свободно Класс: В

Продается офисное помещение. Общая площадь 106,5 кв.м. Шаговая доступность станций метро Театральная, Чеховская, Пушкинская. Транспортная доступность обеспечена близостью Тверской улицы, Страстного бульвара.

Первая линия домов. Административное здание.

Офисная отделка. Кабинетная планировка (6 кабинетов, холл, кухня, с/у). Полное инженерное и телекоммуникационное оснащение, кондиционеры, приточная вентиляция. Помещение полностью готово к эксплуатации. Развитая инфраструктурная насыщенность района.

Не имеет статуса памятника архитектуры.

36 000 000 Р

338 029 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 13461816

+7 985 766-70-85

Пожалуйста, сканите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 3 мин. до м. Вавилова.
Тел.: +995 127 39 37

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverside, Певелькина мкр. От 107 т. м². Готовность 100%. Аренд. Своя. 2% на готовый торговый бизнес.
Тел.: +995 120 00 38

Сингл действует до 28.02.2019. Подробности акции на сайте www.glfcom.com

Деловой центр JAZZ
БЦ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 кв.м. Конкордная среда. 000 м от метро.
Тел.: +995 104 46 17

Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

Продам офис Москва

https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/

Офис, 106,5 м²

36 000 000 Р

338 029 Р за м²

ID 13461816

+7 985 766-70-85

Узнайте больше

Условия сделки

Цена	36 000 000 Р
Ставка	338 029 Р за м ²
Налог	НДС включен: 6 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Высота потолков: 3,3 м

Планировка: Кабинетная

Вход: Отдельный с улицы

Состояние: Офисная отделка

Доступ: Пропускная система

Инфраструктура

- Медицинский центр
- Нотариальная контора
- Ресторан

в административном здании «на ул. Петровка, 23/10С5»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 23/10С5

Пушкинская 1 мин. на транспорте | Трубная 7 мин. пешком | Чеховская 1 мин. на транспорте

Продам офис Москва

https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/

Офис, 106,5 м²

36 000 000 Р

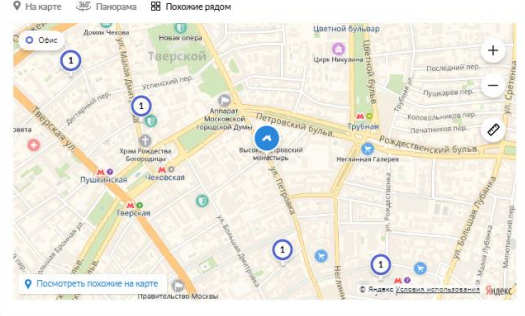
338 029 Р за м²

ID 13461816

+7 985 766-70-85

в административном здании «на ул. Петровка, 23/10С5»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 23/10С5

Пушкинская 1 мин. на транспорте | Трубная 7 мин. пешком | Чеховская 1 мин. на транспорте



Административное здание на ул. Петровка, 23/10С5

Год постройки	1917	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	2 630,9 м ²		

Местное кондиционирование

https://www.cian.ru/sale/commercial/192964497/

Объект – аналог №3

Купить помещение сво... +

https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Propisью Я Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госу... Коэффициент кап... ВАJARANG В BFM.ru – деловы... Обзор стоимост...

Каталог спецпредложений Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риелтору Ввод и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Тверской > метро Кузнецкий мост > улица Петровка

вчера, 18:44 5 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 470,4 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 19С1 [На карте](#)

Кузнецкий мост 6 мин. пешком Пушкинская 6 мин. пешком Трубная 6 мин. пешком

Ипотека от 1 849 515 ₽/мес. [Оставить заявку](#)

13 фото

Площадь: 470,4 м² Этажи: 1 из 4 Помещение: Свободно

Продажа Street-retail-помещение торгового или свободного назначения, перспективная площадь помещения после демонтажа некапитальных стен, перегородок, ниш и коробов 470,4 кв.м. Витрины и входная группа с фасада с ул. Петровка. Планировка открытая (свободная) площадь 1 этажа 125,5 кв.м высота потолков 4.4м, площадь 2 этажа 240,9 кв.м высота потолков 3.9м, площадь подвала 104,1 кв.м высота потолков 2.8м. Перекрытия ж/б, стены кирпич. Под банк, ресторан, бутик, шоу-рум, аптеку и др. Уникальное местоположение район и локация. Исторически центральный торговый коридор, Москва, Тверской, улица Петровка 19С1, м. Кузнецкий мост, м. Пушкинская, м. Трубная, м. Чеховская, продается ПСН, общ. пл. 470,4 кв.м., 1/4 этаж.

195 000 000 ₽

414 541 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO АСКС Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Еще 113 объектов

+7 495 532-57-66
+7 929 940-78-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа Street-retail ЖК «Новгород Павлино» - Более 24 500 жителей, 10 мин до м.Новаросево. Отдельный вход. Тел: (495) 236-79-21

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ»

LOFT - офисы в новом БЦ Продажи оф-в и ПСН в БЦ Риверста. Павильонная квб. От 107 м². Готовность 100%. Акции! Скидка 5% на готовый арендный бизнес. Тел: (495) 120-00-38

Скидка действует до 28.02.2019. Подробности вышки на сайте www.gftincom.com

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18-4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Скупуемость в 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Делас с первого этажа. Тел: (495) 182-85-96

Купить помещение сво... +

https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Propisью Я Яндекс Google Индексы измене... Сведения о госу... Коэффициент кап... ВАJARANG В BFM.ru – деловы... Обзор стоимост...

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 470,4 м²

195 000 000 ₽

414 541 ₽ за м²

PRO АСКС Агентство недвижимости На рынке с 2010 года Еще 113 объектов

+7 495 532-57-66
+7 929 940-78-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа Street-retail ЖК «Новгород Павлино» - Более 24 500 жителей, 10 мин до м.Новаросево. Отдельный вход. Тел: (495) 236-79-21

Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ»

LOFT - офисы в новом БЦ Продажи оф-в и ПСН в БЦ Риверста. Павильонная квб. От 107 м². Готовность 100%. Акции! Скидка 5% на готовый арендный бизнес. Тел: (495) 120-00-38

Скидка действует до 28.02.2019. Подробности вышки на сайте www.gftincom.com

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18-4% Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Скупуемость в 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Делас с первого этажа. Тел: (495) 182-85-96

Узнайте больше
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Поискать телефон](#)

Условия сделки

Цена	195 000 000 ₽
Ставка	414 541 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 32 500 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 19С1

Кузнецкий мост 6 мин. пешком Пушкинская 6 мин. пешком Трубная 6 мин. пешком

На карте Панорама Похожие рядом

Общая площадь: 470,4 м²

Купить помещение сво... X +

← Я ↻ <https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/>

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловые... Обзор стоимост...

фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 470.4 м²


О доме			
Год постройки	1892	Динамика цены за м² за год жилья	+4.2%
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год жилья	+12%
Этажность	4	Аварийный	Нет
Подъездов	3	Конструктив и состояние	★★★★☆
Квартир	15	Кварты и планировки	★★★★★
Средняя цена за м²	429 313 Р		

О районе

195 000 000 Р
414 541 Р за м²

ИР80
АСКС
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 113 объектов

+7 495 532-57-66
+7 929 940-78-00
Пожалуйста, свяжитесь, что нашло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка



<https://www.cian.ru/sale/commercial/200039779/>

Объект аналог №4

Купить офис Дмитровс... X +

← Я ↻ <https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/>

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловые... Обзор стоимост...

Каталог специализации Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Охотный ряд > Дмитровский переулок

вчера, 11:30 122 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 259,2 м²
в бизнес-центре «в Дмитровском проезде, 4А»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С1 На карте
Охотный ряд - 5 мин. пешком Театральная - 3 мин. пешком
Дмитровская - 6 мин. пешком

Ипотека от 663 928 Р/мес

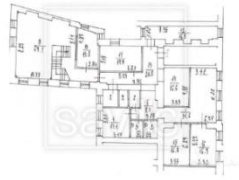
70 000 000 Р
270 062 Р за м²
Ссылка за изменением цены
Исключены НДС

ИР80
Savills - городская недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 878 объектов

+7 926 445-38-75
Пожалуйста, свяжитесь, что нашло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Наложить сообщение

Дмитровский пер., д. 4
Площадь: 259,2 кв.м
Этаж: 2



2 фото

Площадь: 259,2 м²
Этаж: 2 из 4
Помещение: Свободно

ID 70. На втором этаже красивого дореволюционного особняка в самом центре Москвы в пешей доступности от множества станций метро (Охотный Ряд, Театральная, Кузнецкий Мост, Тверская) предлагается на продажу офисное помещение 259 кв.м. Парковка во дворе. Развитая инфраструктура.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Продажа Street-retail ЖК «Новоград Палино». Более 24 000 м² общей, 10 мин до м.Черрассово. Складный этаж. Тел.: +495 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «НБЦ»

ЖК City Park Коммерческая недвижимость в ЖК «Новоград Палино» район м. Выставочная. Застройщик «МойФри-УКС». Тел.: +495 432-10-97
Проектная декларация на сайте застройщика «МойФри-УКС»

Деловой центр JAZZ ДЦ JAZZ – престиж и комфорт. Продана офисов от 60 м². Коммерческая среда. 200 м от метро. Тел.: +495 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сухавский Вэл»

Купить офис Дмитровск | +

https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Propisyya Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимости

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Офис, 259,2 м²

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

Условия сделки

Цена	70 000 000 Р
Стевка	270 062 Р за м²
Налог	НДС включен: 11 666 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

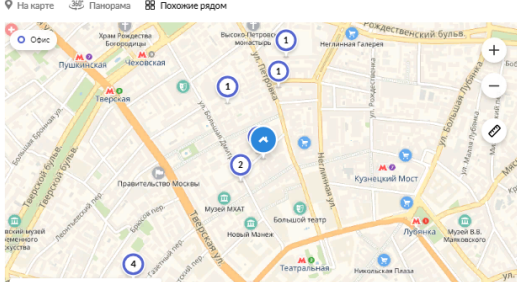
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Вход: **Общий с улицы**

Парковка: **Наземная**

в бизнес-центре «в Дмитровском проезде, 4А»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 4С1
▲ Охотный ряд 5 мин. пешком ▲ Театральная 3 мин. пешком ▲ Дмитровская 6 мин. пешком

На карте Панорама **Пожоные рядом**



Купить офис Дмитровск | +

https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/

Маркет Mail.Ru: почта Summa Propisyya Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимости

Фотографии (2) Описание **На карте** Контактное лицо Офис, 259,2 м²

Бизнес-центр в Дмитровском проезде, 4А

Год постройки	1995	Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,03 га
Общая площадь	765,7 м²		

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование

О доме

Год постройки	1917	Динамика цены за м² за год, жилья	+10,9%
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год, жилья	+12%
Этажность	4		
Подъезде	3	Аварийный	Нет
Квартир	15	Конструкция и состояние	★★★★☆
Средняя цена за м²	383 715 Р	Квартиры и планировки	★★★★★

О районе

Название	Тверской	Динамика цены за м² за год, жилья	+8,2%
Регион	Москва	Средняя цена 1-ком. кв.	15 705 557,7 Р
Население	76 681 человек	Динамика ставки за год, жилья	+8%
Средний возраст домов	62 года	Ставка аренды 1-ком. кв.	57 017,1 Р/мес
Средняя цена за м²	380 786 Р	Динамика ставки за год, жилья	+11,6%

70 000 000 Р
270 062 Р за м²

PRB Savills - городская недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 878 объектов

+7 926 445-38-75
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

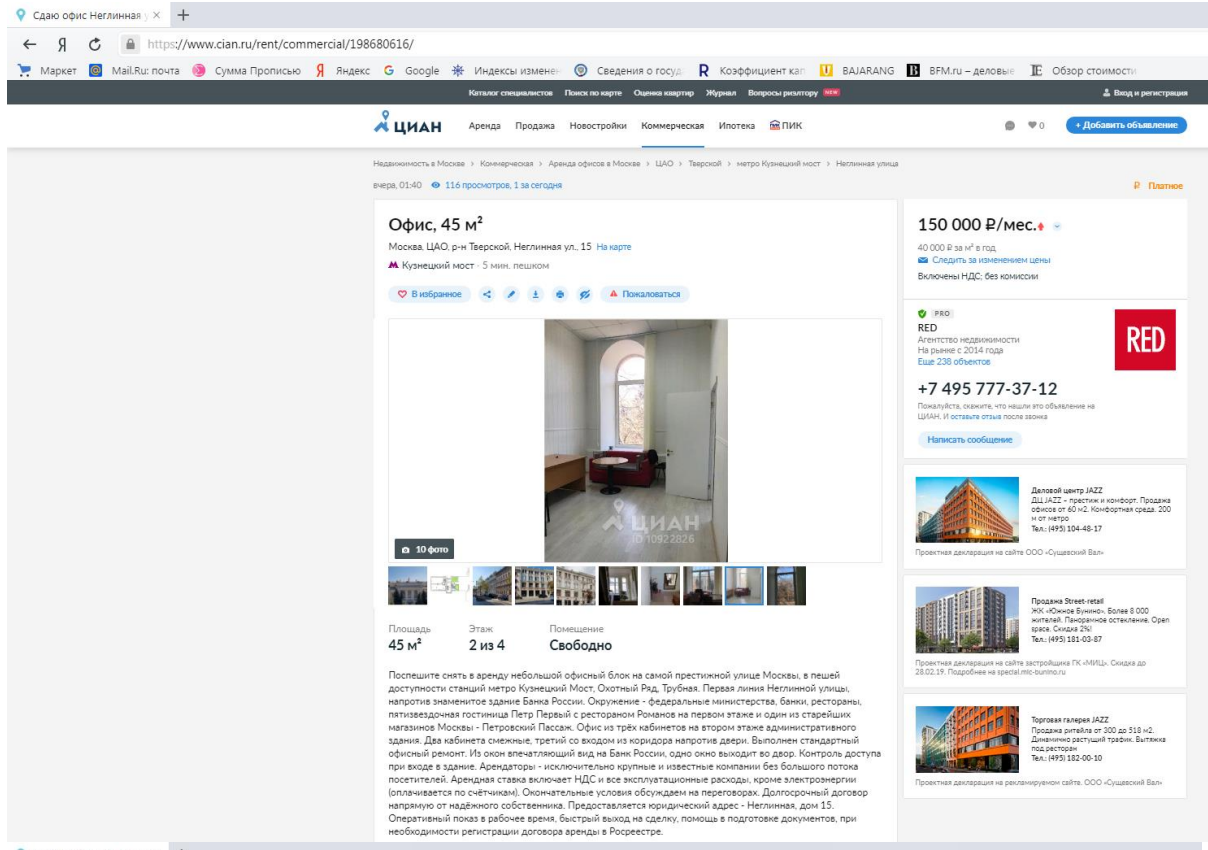
Продажа Street-retail
ЖК «Новгород Палино». Более 24 000 жителей. 10 мин до м. Некрасовка. Отдельный вход.
Тел.: (495) 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МНЦ»

ЖК Ступи Риск
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная. Застройщик «МойРи-УКС»
Тел.: (495) 432-10-97
Проектная декларация на сайте застройщика «МойРи-УКС»

Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ – практик и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Коммерческая среда. 200 м от метро.
Тел.: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сущевский Вал»

https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/

**Объекты аналоги, использованные при определении величины годовой арендной ставки Объекта оценки
Объект аналог №1**



Сдаю офис Неглинная

https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Кузнецкий мост > Неглинная улица
вчера, 01:40 116 просмотров, 1 за сегодня

Офис, 45 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Неглинная ул., 15 На карте
Кузнецкий мост - 5 мин. пешком

150 000 Р/мес. 40 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ИРБО
RED
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 238 объектов
+7 495 777-37-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

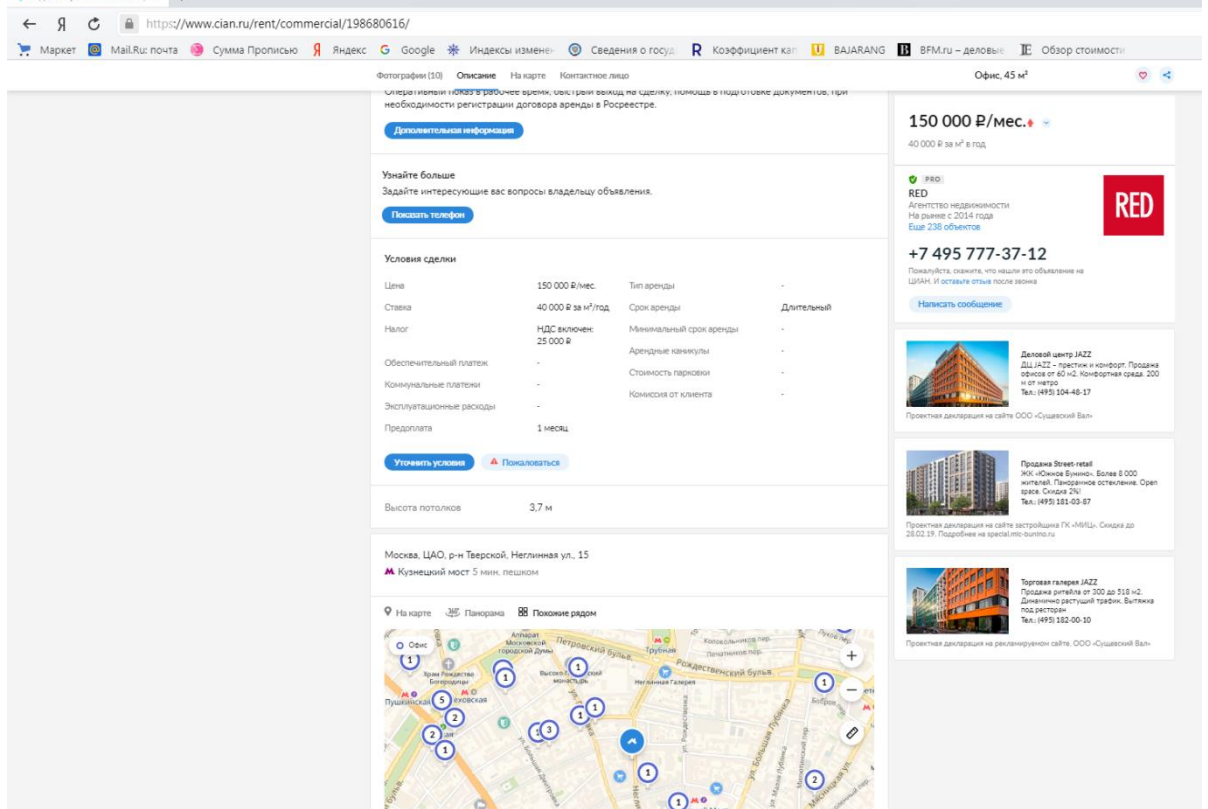
Деловой центр JAZZ
ДЦ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Конкордная среда, 200 м от метро
Тел: (495) 104-48-17
Проектная декларация на сайте ООО «Сувальский Вал»

Продажа Street-retail
ЖК «Южная Вилла». Более 6 000 кв.м. Паркованое пространство. Оранж-крак. Скидка 2%.
Тел: (495) 181-00-87
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МИЦ». Скидка до 28.02.19. Подробнее на сайте застройщика

Торговая галерея JAZZ
Продажа ритейла от 300 до 510 м². Диверсифицированный трафик. Вытяжка под ресторан.
Тел: (495) 182-00-10
Проектная декларация на официальном сайте. ООО «Сувальский Вал»

Площадь: 45 м² Этаж: 2 из 4 Помещение: Свободно

Посетите сайт в аренду небольшой офисный блок на самой престижной улице Москвы, в пешей доступности станций метро Кузнецкий Мост, Охотный Ряд, Трубная. Первая линия Неглинной улицы, напротив знаменитое здание Банка России. Окружение - федеральные министерства, банки, рестораны, пятизвездочная гостиница Петр Первый с рестораном Романов на первом этаже и один из старейших магазинов Москвы - Петровский Пассаж. Офис из трех кабинетов на втором этаже административного здания. Два кабинета смежные, третий со входом из коридора напротив двери. Выполнен стандартный офисный ремонт. Из окна впечатляющий вид на Банк России, одно окно выходит во двор. Контроль доступа при входе в здание. Арендаторы - исключительно крупные и известные компании без большого потока посетителей. Арендная ставка включает НДС и все эксплуатационные расходы, кроме электроэнергии (оплачивается по счетчикам). Окончательные условия обсудим на переговорах. Долгосрочный договор напрямую от надежного собственника. Предоставляется юридический адрес - Неглинная, дом 15. Оперативный показ в рабочее время. Быстрый выход на сделку, помощь в подготовке документов, при необходимости регистрации договора аренды в Росреестре.



Сдаю офис Неглинная

https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Позвать телефон

Условия сделки

Цена	150 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	40 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включено: 25 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	-	-	-
Предоплата	1 месяц	-	-

Узнать условия

Высота потолков: 3,7 м

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Неглинная ул., 15
Кузнецкий мост 5 мин. пешком

На карте Панорама Поиском рядом

https://www.cian.ru/rent/commercial/198680616/

Объект аналог №2

Сдается офис пер. Стол...
<https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/>
 Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы измен... Сведения о госу... Коэффициент кат... BAJARANG B BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотeka ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Театральная > переулок Столешникова
 вчера, 01:16 41 просмотр, 0 за сегодня

Офис (В+), 208 м²
 в особняке «в Столешниковом переулке, 14»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 14 [На карте](#)
 Театральная - 5 мин. пешком Пушкинская - 5 мин. на транспорте

670 000 Р/мес. 38 654 Р за м² в год

PRO
Rentavik Real Estate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Еще 1735 объектов

+7 495 768-47-44
+7 495 768-37-33
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА ПРОДАЖА от 86 000 руб/м² Технопарк Ренгва
 Продажа помещений под производство от 60 кв.м. Скидка до 20%. Встречная расписка платежа. Тел: (495) 104-78-05

ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО
 Застройщик «ИР Прометей». Акция действует до 28.02.2019. подробности и пр. декларация на ренгва.ги

Стрип-ритейл и. Новая Черемушки
 2-я линия, 1-й этаж, Торгово-офисный. Выпущена опись. От 27-300 м². Метро - 500м. Архитектурные камуфляжи. Вывеска на фасаде. Тел: (495) 150-85-01

Акция действует до 28.02.2019. Подробности акции на сайте www.gtrcom.com

Деловой центр JAZZ
 ДШ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Комфортная среда. 300 м от метро. Тел: (495) 104-48-17

Проектная декларация на сайте ООО «Сушавский Вал»

Площадь: 208 м² Этаж: 4 из 4 Помещение: Свободно Класс: В+

Офис. 5 мин. пешком от м. Театральная. Офисное здание расположено в самом дорогом переулке Москвы - Столешниковом переулке. Престижное, статусное окружение - Петровский Пассаж, ЦУМ, представительства иностранных компаний, Битки класса люкс. Количество этажей: 4, здание: нежилое (бизнес-назначение). Планировка: кабинетная. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: подземная. Лифты: 2 (ОТИС). Провайдеры: Возможно заведение любого провайдера. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, конференц-залы. Лот 11786

[Дополнительная информация](#)

Сдается офис пер. Стол...
<https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/>
 Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы измен... Сведения о госу... Коэффициент кат... BAJARANG B BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

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

Условия сделки

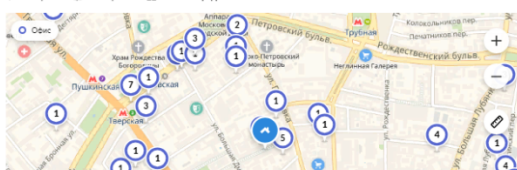
Цена	670 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	38 654 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 111 666 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожалуйста](#)

Вход: Общий с улицы
 Мебель: Нет
 Парковка: Спонтанная

в особняке «в Столешниковом переулке, 14»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 14
 Театральная 5 мин. пешком Пушкинская 5 мин. на транспорте

На карте Панорама Похожие рядом



670 000 Р/мес. 38 654 Р за м² в год

PRO
Rentavik Real Estate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Еще 1735 объектов

+7 495 768-47-44
+7 495 768-37-33
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА ПРОДАЖА от 86 000 руб/м² Технопарк Ренгва
 Продажа помещений под производство от 60 кв.м. Скидка до 20%. Встречная расписка платежа. Тел: (495) 104-78-05

ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО
 Застройщик «ИР Прометей». Акция действует до 28.02.2019. подробности и пр. декларация на ренгва.ги

Стрип-ритейл и. Новая Черемушки
 2-я линия, 1-й этаж, Торгово-офисный. Выпущена опись. От 27-300 м². Метро - 500м. Архитектурные камуфляжи. Вывеска на фасаде. Тел: (495) 150-85-01

Акция действует до 28.02.2019. Подробности акции на сайте www.gtrcom.com

Деловой центр JAZZ
 ДШ JAZZ - престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м². Комфортная среда. 300 м от метро. Тел: (495) 104-48-17

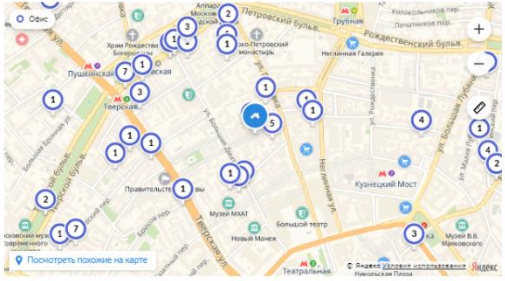
Проектная декларация на сайте ООО «Сушавский Вал»

Сдается офис пер. Стол...
<https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/>

Офис, 208 м²

Парковка Спонтанная

в описании «в Столешниковом переулке, 14»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, пер. Столешников, 14
 Театральная 5 мин. пешком Пудинская 5 мин. на транспорте



Особняк в Столешниковом переулке, 14

Год постройки	1892	Тип здания	Особняк
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	5 941,7 м²		

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление

670 000 Р/мес.
 38 654 Р за м² в год

PRO: Rentavik Real Estate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Еще 1735 объектов

+7 495 768-47-44
+7 495 768-37-33

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ПРОДАЖА
 Продажа помещений под производство от 40 кв.м. Скидка до 10%. Восточный районная планета. Тел: (495) 104-78-65

ВНЕШНЯЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВО
 Застройка «ИР Промтех» - Акция действует до 28.02.2019, подробности и пр. декларация на rentavik.ru

Стрип-ритейл в Новых Черемушках
 1-я линия, 2-й этаж. Торгово-офисный. Выпущены окна. От 27.000 кв.м. Метро - 300м. Арендные каникулы. Вывеска на фасаде. Тел: (495) 150-85-01
 Акция действует до 28.02.2019. Подробности акции на сайте www.ghoom.com

Дальний центр JAZZ
 DJ JAZZ - прэстик и концерт. Продажа офиса от 60 м2. Конфортная среда 200 м от метро. Тел: (495) 104-48-17
 Проектная декларация на сайте ООО «Суданский Вэл»

<https://www.cian.ru/rent/commercial/196761395/>

Объект аналог №3


Аренда офиса ул. Петро...
<https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/>

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Чеховская > улица Петровка
 сегодня, 00:41 20 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 469 м²
 в бизнес-центре «На Петровке»
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15/13С5 На карте
 М. Чеховская - 6 мин. пешком Кузнецкий мост - 10 мин. пешком
 Театральная - 10 мин. пешком

В избранное Показать фото



13 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
469 м²	4 из 6	Свободно	В

Предлагается в прямую аренду офисное помещение площадью 469 кв. метров в бизнес-центре, расположенном по адресу Москва, улица Петровка, 15/13 С5 в Центральном административном округе столицы. Ставка аренды составляет 22000 руб. за кв.м в год, включая экспл. расходы (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы!

Вышлем на почту после звонка.

Вышлем план помещения на электронную почту по звонку. Можно легко и быстро поменять планировку. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсудить косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.

1 031 760 Р/мес.
 26 399 Р за м² в год

PRO: ID 7277789
 Агентство недвижимости

+7 495 104-25-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продажа Street-retail
 ЖК «Новгород Павлино». Более 24 000 жителей. 10 мин до м. Чертаново. Отдельный вход. Тел: (495) 258-75-21
 Проектная декларация на сайте застройщика ГК «ИИЦ»

Продажа Street-retail
 ЖК «Славянский Альянс». Более 26 000 жителей. Высота потолков от 3,2 м. Тел: (495) 108-21-99

Продажа офисов с франшизами
 Деловая до 18 кв.м.
 Коммерческие помещения с индивидуальной застройкой в Москве. Спешность 3 лет. Договор аренды 3-7 лет. Деловая с первого месяца. Помещения застрахованы. Тел: (495) 182-85-96

Аренда офиса ул. Петр... +

https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописьмо Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... WAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Офис, 469 м²

Высланы план помещения на электронную почту по звонку. Можно легко и быстро поменять планировку. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе наши силами. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.

Оперативные показы помещения.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправляйте свой email адрес в сообщении - справа под кнопкой "Показать телефон". Часто проверяем и выслываем в течение нескольких минут!

[Детальнейшая информация](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 031 760 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	26 399 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 171 960 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

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

Планировка	Открытая
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Пропускная система
Парковка	Подземная
Парковка	Наземная

1 031 760 Р/мес.

26 399 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

ИРГО
ID 7277789
Агентство недвижимости

+7 495 104-25-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа Street-retail ЖК «Новгород Павлово». Более 24 500 жителей. 10 мин до м. Некрасовка. Сталией вход. Тел.: (495) 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МБЦ»

Продажа Street-retail ЖК «Зеленые Алены». Более 26 000 жителей. Высота лотков от 3,2 м. Тел.: (495) 106-21-99

Продажа офисов с арендаторами - Длительность до 18 лет. Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Служатность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Дома с первого этажа. Помещения просторные. Тел.: (495) 182-85-96

Аренда офиса ул. Петр... +

https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/

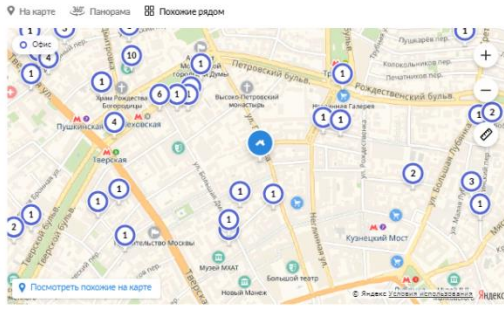
Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописьмо Яндекс Google Индексы изменен... Сведения о госуд... Коэффициент кап... WAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост...

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо Офис, 469 м²

Парковка Наземная
Количество мест 12

в бизнес-центре «На Петровке»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 15/13С5
М. Чеховская 6 мин. пешком М. Кузнецкий мост 10 мин. пешком М. Театральная 10 мин. пешком

На карте Панорама Похожие районы



Бизнес-центр На Петровке

Год постройки	1888	Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,8 га
Общая площадь	4 518,1 м²	Статус участка	В аренде

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование
Центральное отопление

1 031 760 Р/мес.

26 399 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

ИРГО
ID 7277789
Агентство недвижимости

+7 495 104-25-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Продажа Street-retail ЖК «Новгород Павлово». Более 24 500 жителей. 10 мин до м. Некрасовка. Сталией вход. Тел.: (495) 236-79-21
Проектная декларация на сайте застройщика ГК «МБЦ»

Продажа Street-retail ЖК «Зеленые Алены». Более 26 000 жителей. Высота лотков от 3,2 м. Тел.: (495) 106-21-99

Продажа офисов с арендаторами - Длительность до 18 лет. Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Служатность 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Дома с первого этажа. Помещения просторные. Тел.: (495) 182-85-96

https://www.cian.ru/rent/commercial/199405423/

Объект аналог №4

Сдается офис район Тверской

https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госу Коэффициент кап BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартал Журнал Вопросы регулятор Вход и регистрация

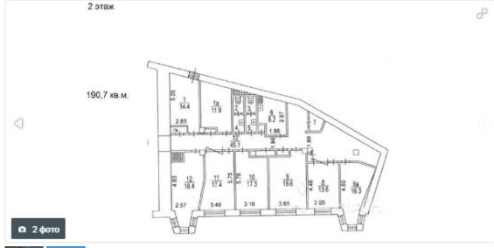
ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Охотный ряд > Дмитровский переулок

вчера, 13:10 > 23 просмотра, 0 за сегодня

Офис (А), 191,49 м²
в особняке «в Дмитровском переулке, 9»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 9 На карте
▲ Охотный ряд - 7 мин. пешком ▲ Театральная - 7 мин. на транспорте

2 этаж
190,7 кв.м.



2 фото

Площадь 191,49 м² Этаж 2 из 5 Помещение Свободно Класс А

Офисный блок в деловом центре в историческом центре Москвы. Рядом улицы Петровка и Большая Дмитровка, Петровский пассаж, отель Marriott, федеральные министерства. Помещение находится на втором этаже административного здания. Кабинетная планировка, свой санузел в блоке. Здание класса А оборудовано современными инженерными системами. Арендная ставка включает НДС, эксплуатационные расходы и коридорный коэффициент, коммунальные услуги. Долгосрочный договор прямой аренды от собственника. Юридический адрес предоставляется. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку, помощь в подготовке документов и регистрации договора аренды в Росреестре.

635 667 ₽/мес. >
39 835 ₽ за м² в год
Следить за изменением цен
Включены НДС, без комиссии

PRO
RED
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 241 объект

+7 495 777-37-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

К2 Бизнес-Парк, класс А
Сдается под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Места парковки бесплатны!
Тел.: (495) 023-43-32
При заключении договора до 01.03.19

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений, 1-й этаж, 3 этаж до м. Вулицанская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на сайте www.loftec.ru

Стрип-ритейл м. Новые Черемушки
1-й линия, 1-й этаж, Торговое здание.
Витрина около 27-200 м², Метро - 500м, Арендные каникулы, Вывеска на фасаде.
Тел.: (495) 150-85-01
Акция действует до 28.02.2019. Подробности акции на сайте www.glfcom.com

Сдается офис район Тверской

https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописько Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госу Коэффициент кап BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимост

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 191,49 м²

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Написать телефон

Условия сделки

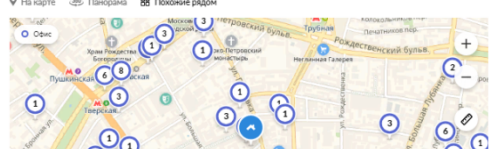
Цена	635 667 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	39 835 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 105 944 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-	-	-

Уточнить условия > Написать сообщение

Высота потолков 3,5 м
Выход Общий с улицы
Парковка Наземная

в особняке «в Дмитровском переулке, 9»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дмитровский пер., 9
▲ Охотный ряд 7 мин. пешком ▲ Театральная 7 мин. на транспорте

На карте Плановая Показано рядом



635 667 ₽/мес. >
39 835 ₽ за м² в год

PRO
RED
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 241 объект

+7 495 777-37-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

К2 Бизнес-Парк, класс А
Сдается под любой запрос - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Места парковки бесплатны!
Тел.: (495) 023-43-32
При заключении договора до 01.03.19

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческих помещений, 1-й этаж, 3 этаж до м. Вулицанская.
Тел.: (495) 127-39-37
Проектная декларация на сайте www.loftec.ru

Стрип-ритейл м. Новые Черемушки
1-й линия, 1-й этаж, Торговое здание.
Витрина около 27-200 м², Метро - 500м, Арендные каникулы, Вывеска на фасаде.
Тел.: (495) 150-85-01
Акция действует до 28.02.2019. Подробности акции на сайте www.glfcom.com

Сдается офис район Теги

https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/

Маркет Mail.Ru: почта Сумма Прописью Яндекс Google Индексы изменен Сведения о госуд Коэффициент каг U BAJARANG BFM.ru – деловые Обзор стоимости

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 191,49 м²

635 667 €/мес.

39 835 € за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС, без комиссии

RED
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Еще 241 объект

+7 495 777-37-12
 Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Ю Вино: Парк, класс А
 Собств. под любой вариант - от 250 до 20 000 кв. м. Большая парковка на своей территории. Максимально безопасно.
 Тел. (495) 023-43-32

При заключении договора до 01.03.19

LOFT
 Бизнес-центр LOFTec
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.
 Тел. (495) 127-35-37

Привлеките клиентов на рекомендованном сайте «Колда»

Стриптиз-кв. Новые Черемушки
 1-я линия, 1-й этаж, Торг. помещения.
 Великолепная зона. Ст. 27-300 м2. Метро - 500м. Лучшее качество. Вывоз на МКАД.
 Тел. (495) 150-83-01

Акция действует до 30.02.2019. Подробности акции на сайте www.gfcom.com

Особняк в Дмитровском переулке, 9

Год постройки	1995	Тип здания	Особняк
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	3 354,5 м²		

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление
- Спринклерная система пожаротушения

Экспорт Печать Пожаловаться

RED
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2014 года
 Еще 241 объект
 Продажа недвижимости: жилая, загородная, зарубежная, коммерческая. Аренда недвижимости: коммерческая. Другие услуги: управление объектами.

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

https://www.cian.ru/rent/commercial/196462690/

Приложение 3. Фотографии оцениваемого Объекта оценки
Прилегающая территория



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9

Адресная табличка



Фото 10



Фото 11



Фото 12

Вход в здание



Фото 13
Вход в здание

Вход в здание



Фото 14



Фото 15
Пункт охраны



Фото 16
Подъезд

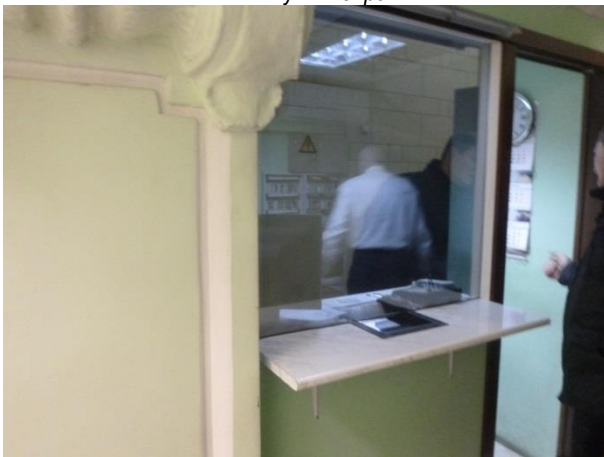


Фото 17



Фото 18

Подъезд



Фото 19
Подъезд

Подъезд



Фото 20

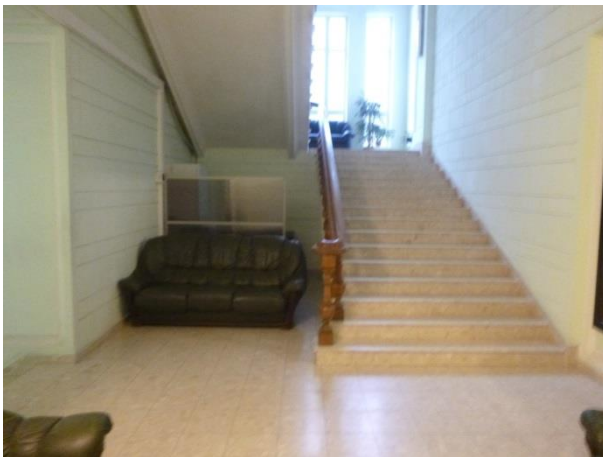


Фото 21



Фото 22
Холл



Фото 23



Фото 24

Холл



Фото 25

Холл



Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



Фото 30



Фото 31



Фото 32



Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36



Фото 37



Фото 38



Фото 39



Фото 40



Фото 41



Фото 42

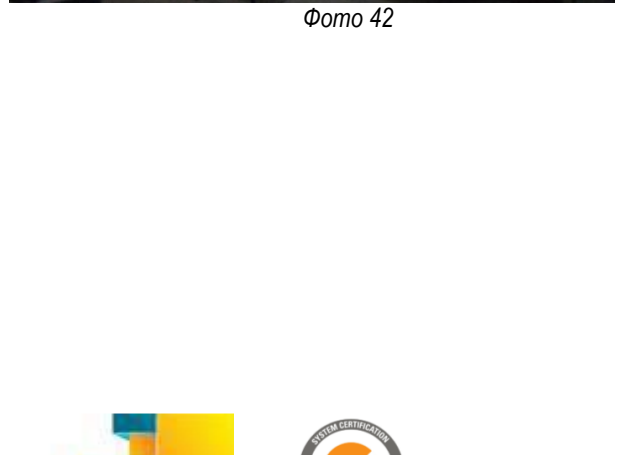




Фото 43



Фото 44



Фото 45



Фото 46



Фото 47



Фото 48



Фото 49
Санузел



Санузел

Фото 50
Санузел



Фото 51
Санузел



Фото 52
Санузел



Фото 53



Фото 54



Фото 55



Фото 56
Пожарный выход



Фото 57
Пожарный выход



Фото 58
Пожарный выход

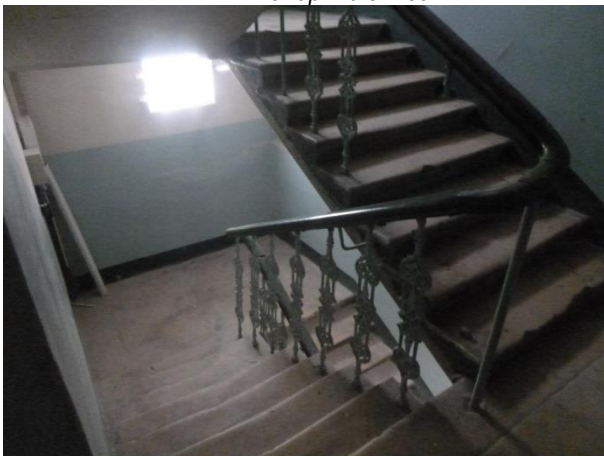


Фото 59



Фото 60



Фото 61



Фото 62



Фото 63



Фото 64





Фото 65



Фото 66



Фото 67



Фото 68



Фото 69

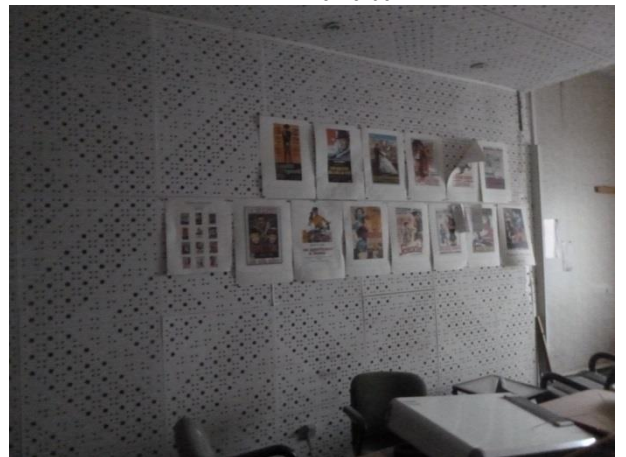


Фото 70



Фото 71

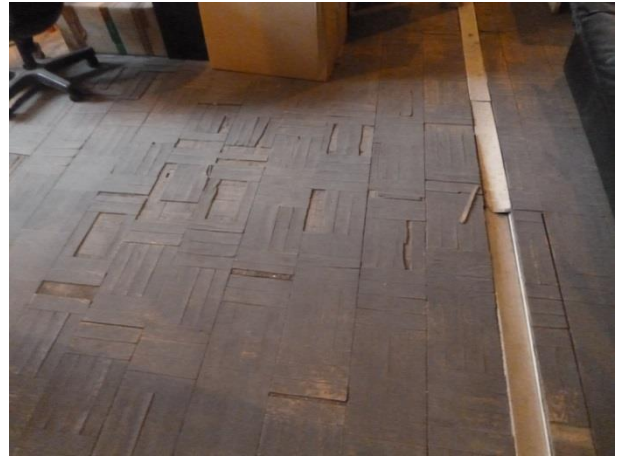


Фото 72



Фото 73



Фото 74



Фото 75



Фото 76



Фото 77

Источник информации: информация собрана в ходе осмотра

Приложение 4. Копии документов Исполнителя и Оценщика



НАЦИОНАЛЬНОЕ РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО

Свидетельство

Национальное Рейтинговое Агентство удостоверяет, что присвоило индивидуальный рейтинг качества услуг оценочных компаний

ООО «Оценочная компания»

Высокое качество предоставляемых клиентам услуг

Дата присвоения
06.04.18

Генеральный директор
Венчаков А.С.

Агентство оставляет за собой право вносить изменения в текущий рейтинг компании. Актуальная информация опубликована на сайте Агентства в сети Интернет по адресу www.nr-national.ru



Саморегулируемая организация арбитражных управляющих
Союз арбитражных управляющих
«Авангард»
Серия АК № 828

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
об аккредитации**

ООО "Оценочная компания"

расположенное по адресу: 123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 48
в соответствии с Положением «Об аккредитации при САУ «Авангард», а также Решением Коллегии
САУ «Авангард» от «28» января 2019 г. (Протокол №1/19)

аккредитовано в качестве
организации, осуществляющей оценочную деятельность

Срок аккредитации: с «28» января 2019 г. по «27» января 2020 г.



Председатель Коллегии САУ «Авангард»

А.А. Бойко





Ассоциация
“Региональная саморегулируемая организация
профессиональных арбитражных управляющих”

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

«29» января 2018г.

Выдано:

ООО «Оценочная компания»
(г. Москва)

Направление деятельности: оценочная деятельность

Запись в реестре
Ассоциации “РСОПАУ” за № 8 от « 29 » января 2018г.

Срок действия аккредитации до « 28 » января 2019г.

Президент Ассоциации “РСОПАУ”  Л. М. Сырвачева

Регистрационный № 00382







АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ
УПРАВЛЯЮЩИХ «СОДЕЙСТВИЕ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об аккредитации

10.05.2018

Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная компания"

(место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 48)

аккредитовано Ассоциацией «Межрегиональная
саморегулируемая организация арбитражных управляющих
«Содействие», включенным в единый государственный
реестр саморегулируемых организаций арбитражных
управляющих «27» декабря 2002 года под номером 003, в
качестве лица, оказывающего услуги:

оценка движимого имущества, оценка недвижимого
имущества

оценка бизнеса

**Срок действия настоящего свидетельства –
до 19.03.2019 г.**

Настоящее свидетельство является приложением к свидетельству об
аккредитации №1230 от 20.03.2018г.

Исполнительный директор

И.А. Никитин

Запись об аккредитации в области оценки бизнеса внесена 26.06.2018г. в
Е. О. Исполнительного директора Ассоциации МСРО «Содействие»
Лаврикова Л.А.

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Номер договора	001-PII 409152/2018
Страховщик	ООО «Группа Ренессанс Страхование» 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22 Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.
Страхователь	ООО «Оценочная компания» ИНН: 7710556363 123001, г.Москва, ул.Малая Бронная, д.48
Лица, ответственность которых застрахована	Граждане (дееспособные физические лица) – индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (прошедшие государственную регистрацию на право проведения индивидуально-трудоустройство деятельности), получившие аттестат Оценщика, находящиеся в трудовых отношениях со Страхователем в соответствии с заключенным со Страхователем трудовым договором (контрактом), гражданско-правовым договором.
Предмет договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия договора)	с «01» сентября 2018 г. по «31» августа 2019 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивная дата	- после «01» сентября 2017 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Территория страхования	Настоящий Договор действует в пределах территории Российской Федерации.
Условия страхования	Настоящий Договор заключен на основании письменного Заявления Страхователя (Приложение 1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (Приложение 2) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора. В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор. Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

Страховой случай

нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем и/или Лицом, ответственность которого застрахована (оценщика), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, 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 (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных ниже условий:

- 1) событие, в результате которого причинен вред третьим лицам, имело место после Ретроактивной даты;
- 2) вред третьему лицу был причинен в течение срока действия настоящего Договора.
- 3) требования о возмещении причиненного вреда, предъявлены Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована) в течение срока действия настоящего Договора и/или в течение трех лет после его окончания.

Выгодоприобретатели

Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред при осуществлении Лицами, ответственность которых застрахована (оценщиками), заключившими трудовой договор со Страхователем, оценочной деятельности.

Объем страхового покрытия

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:

- 1) реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;


Исключения из страхового покрытия

По настоящему Договору не являются страховыми случаями и не покрываются (не возмещаются) настоящим страхованием:

- 1) любой ущерб в результате действий Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), которые существовали на момент начала настоящего страхования, и о которых было известно Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована) или его представителям, независимо от того, было ли известно Страховщику об этих обстоятельствах;
- 2) любой ущерб в результате умышленных действий Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована);
- 3) случаи осуществления Лицом, ответственность которого застрахована оценочной деятельности в период времени, когда он не являлся членом саморегулируемой организации оценщиков или его членство было прекращено;
- 4) упущенная выгода, кроме величины налога, переплаченного вследствие завышенной оценки имущества, за период с даты уплаты налога до даты перечисления переплаченной части потерпевшему третьему лицу;
- 5) расходы Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг;
- 6) штрафные санкции (штрафы, пени, неустойка) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки;
- 7) Нарушение сроков выполнения работ (оказания услуг) по договору на проведение оценки;
- 8) моральный вред и вред, причиненный деловой репутации;
- 9) прочие исключения согласно Правил страхования.

Договор обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 001-PIIL 409152/2018

2

	<p>Лимит ответственности Страховщика</p>	<p>30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования, в том числе 5.000.000,00 (пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.</p>
	<p>Франшиза (безусловная)</p>	<p>Не установлена.</p>
	<p>Страховая премия, порядок оплаты</p>	<p>16.500,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «01» сентября 2018 года.</p>
	<p>Права и обязанности</p>	<p>Права и обязанности сторон регулируются в соответствии с Правилами страхования.</p>
	<p>Порядок прекращения договора</p>	<p>Порядок прекращения настоящего Договора регулируется Правилами страхования.</p>
	<p>Изменение условий договора</p>	<p>Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.</p>
	<p>Специальные условия и оговорки</p>	<p>1) Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования. 2) При наступлении события, имеющего признаки страхового случая, Страхователю необходимо обратиться в ООО «Группа Ренессанс Страхование» (115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22; телефон: (495) 725-1050; факс: (495) 967-3535; e-mail: propertyclaims@renins.com).</p>

Настоящий Договор составлен в г. Москве «27» августа 2018 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения (являются неотъемлемыми частями настоящего Договора):

1. Заявление на страхование.
2. «Правила страхования ответственности оценщиков» ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные приказом Генерального директора № 15 от «28» января 2008 года.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: ООО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН 7724023076
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22
Расчетный счет 40702810600001400163 в Московский филиал АО «Райффайзенбанк»
Корреспондентский счет 30101810400000000603, БИК 044552603

Страхователь: ООО «Оценочная компания»
123001, г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 48
ИНН: 7710556363 КПП 771001001
р/с № 40702810138120010108 ПАО Сбербанк к/с № 30101810400000000225
БИК: 044525225
Телефон: (495) 604-44-19

От Страховщика: _____
(Маров В.С., на основании доверенности №2018/973 от 04.07.2018г.)

От Страхователя: _____
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»
ФИО, должность, основание полномочий

М.П. _____ М.П. _____

Договор обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 001-PIIL 409152/2018 3

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:
_____ Лобова Анастасия Владимовна _____
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 921855, выдан 28.10.2010г.
Отделением по району Бутырский ОУФМС России по гор. Москве в
СВАО _____
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 29 » июня 2012г., регистрационный № 008049
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 24 » декабря 2018 года.

Президент _____ С.А. Табакова _____

МП

0025795 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лобовой Анастасии Вадимовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лобова Анастасия Вадимовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «29» июня 2012 г. за регистрационным номером 008049

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 декабря 2018 г.

Дата составления выписки 24 декабря 2018 г.

Исполнительный директор



М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин

Ренессанс
страхование

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: 001PII 411087/2018

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование»
Россия, 115114, город Москва, наб. Дербеневская, д.7, стр. 22, эт./пом. 4/ХIII
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Лобова Анастасия Вадимовна** ИНН771595811946
паспорт серия: 45 10 921855 выдан: отделением по району Бутырский ОУФМС России по гор. Москве в
СВАО, дата выдачи 28.10.2010, код подразделения 770-079
адрес регистрации: г. Москва, ул. Милашенкова, д. 1, кв. 389

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ):** с «10» октября 2018 г. по «09» октября 2019 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «10» октября 2017 года.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №001 от «12» сентября 2018 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 3.200,00 (Три тысячи двести) рублей.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Оценочная компания» единовременным платежом в срок до «14» октября 2018 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «04» октября 2018 года.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика:
(Маров В.С., на основании доверенности №2018/973 от
04.10.2018)
страхование
21.1
МОСКВА

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Лобова Анастасия Вадимовна
подпись



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 775556

Получивший диплом выдан Анастасии Вадимовне (фамилия, имя, отчество)
в том, что она(а) с 17 октября 2010 г. по 30 июня 2011 г.
приняла(а) профессиональное переподготовку в (на) ФГУ «АЭО
Московском государственном
строительном университете
по программе «Специализация
проектирования (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 июня 2011 г.
указывает право (соответствие квалификации) Анастасии Вадимовны
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости недвижимости (бизнеса)

Город Москва 20 ЮН

Сектор оценки государственной
оценочной компании
ФГУП «Госконцерт»

№ 00 20074 1004

Диплом является квалификационным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом имеет право на запись только еще
профессиональной деятельности

Регистрационный номер A-89/11

ДИПЛОМ № 24317
о профессиональной переподготовке

Настоящий диплом выдан Лобовой Анастасии Вадимовне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он (а) с «25» февраля 2014 г. по «11» июня 2014 г. прошел (а) профессиональную переподготовку в Государственном автономном образовательном учреждении города Москвы учебном центре «Профессионал» по программе «Сметное дело»
(наименование государственного профессионального образования)

Аттестационная комиссия решением
от «11» июня 2014 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Лобовой Анастасии Вадимовны
на ведение профессиональной деятельности в сфере сметного дела
(наименование)

ГАОУ УЦ «Профессионал»
Муниципальное государственное образовательное учреждение
Профессионально-аттестационной комиссии
М.П. _____
Директор
ГАОУ УЦ «Профессионал»

И.В. Цирин
И.В. Цирин

ПРИЛОЖЕНИЕ
к диплому № 24317

Фамилия, имя, отчество Лобова Анастасия Вадимовна

имеет документ об образовании Диплом о высшем образовании с «25» февраля 2014 г. по «11» июня 2014 г.
(высшем, среднем профессиональном)

прошел (а) профессиональную переподготовку в Государственном автономном образовательном учреждении города Москвы учебном центре «Профессионал» по программе «Сметное дело»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

защитил (а) аттестационную работу на тему «Сметный расчет типового проекта на строительство двухэтажного многоквартирного дома на 14-15 человек детских городских для семейного воспитания»
(наименование темы)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003610-1

« 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Лобовой Анастасии Вадимовне

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

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

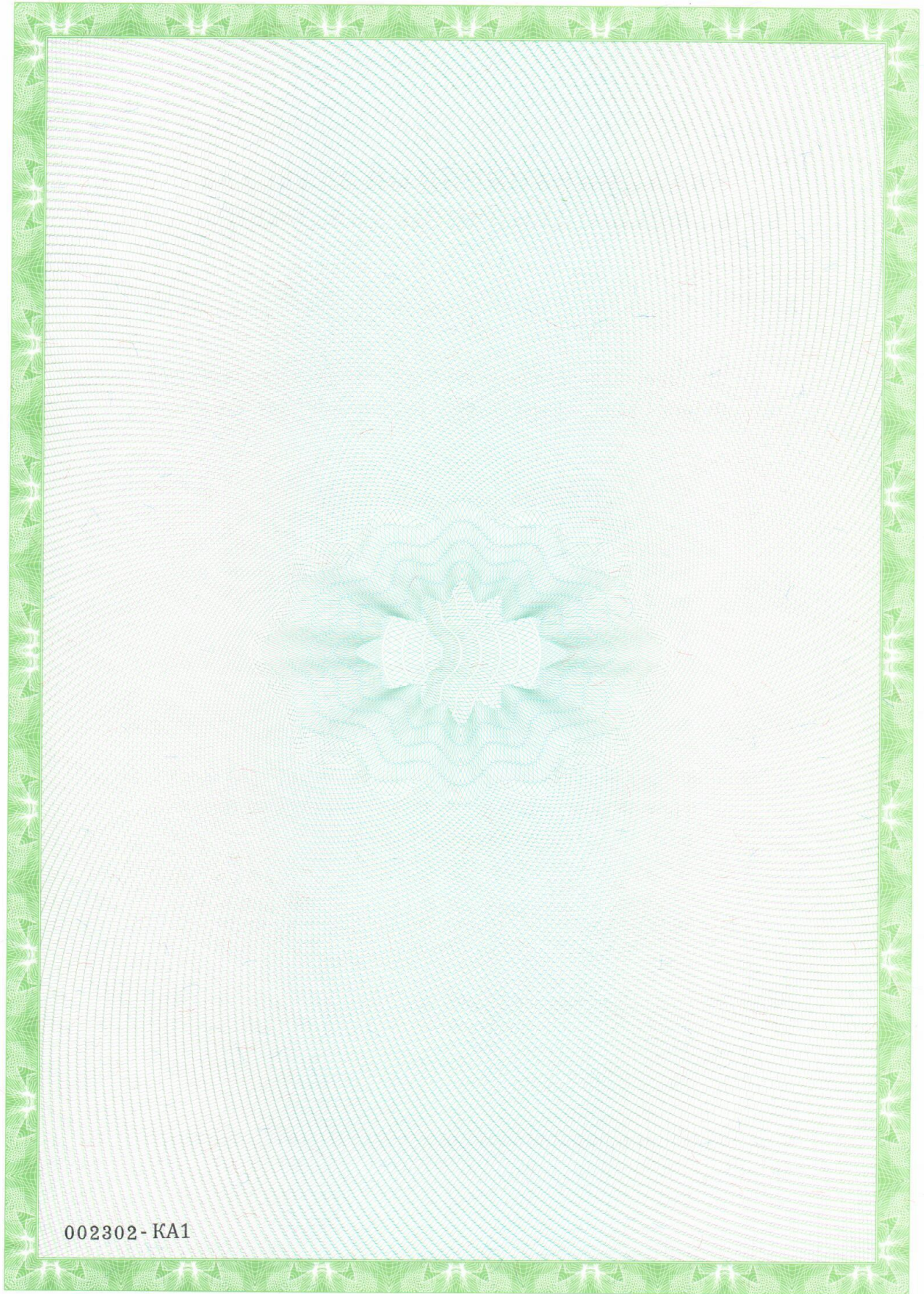
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.

АО «Оцэко», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ОИС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.otsen.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005564-2

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка движимого имущества»

выдан **Лобовой Анастасии Вадимовне**

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Оцэнон», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 729-47-42. www.opcom.ru

