



Общество с ограниченной  
ответственностью «Бизнес Лига»  
Фурманский пер., д.13, стр.5,  
105062, Москва, Россия  
+7 (499) 764 9567  
www.b-liga.ru  
info@b-liga.ru

Утверждаю

Генеральный директор

ООО «Бизнес Лига»

Иванов С.В.

«29» июня 2017 года



#### ОТЧЕТ № 16ОЦ/17

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Монетный Двор» (ИНН 7704614120; ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006), расположенное по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр. 4.
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке №16ОЦ/17 от 20.06.2017
ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «Монетный Двор» (ИНН 7704614120; ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006)
ДАТА ОЦЕНКИ:	20.06.2017
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	29.06.2017

г. МОСКВА

2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	7
1.3. Сведения о Заказчике.....	8
1.4. Сведения об оценщике.....	8
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	10
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	12
2.3. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки.....	13
2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	17
2.4.1. Определение физического износа объекта оценки.....	17
2.4.2. Определение функционального устаревания объектов недвижимости.....	20
2.4.3. Определение экономического устаревания оцениваемого имущества.....	20
2.4.4. Определение накопленного износа и устаревания объекта оценки.....	21
2.5. Анализ местоположения объекта оценки.....	25
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>28</b>
3.1. Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта.....	28
3.2. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России.....	30
3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы.....	32
3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а так же при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	45
3.3.2. Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости.....	83
3.4. Оценка ликвидности.....	85
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>87</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>88</b>
5.1. Этапы проведения оценки.....	88
5.2. Подходы к оценке.....	89
5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	92
5.3.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	103
5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	104
5.4.1. Методология расчета.....	104
5.4.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	116
5.5. Согласование результатов по определению стоимости недвижимости.....	117
5.5.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	119
<b>6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>120</b>
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>121</b>
Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	121
Информация об использованных аналогах.....	141
Копии документов оценщика и Исполнителя.....	145

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	<p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал- комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;</p> <p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1- ком. 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;</p> <p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;</p> <p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;</p>
Местоположение объекта оценки	г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, строен.4
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Монетный Двор» (ИНН 7704614120; ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006. Адрес (место нахождения): 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4;
Оцениваемые права	Право собственности
Вид права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Монетный Двор» (ИНН 7704614120; ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006. Адрес (место нахождения): 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4;
Дата проведения оценки	20 июня 2017 года
Дата составления Отчета	29 июня 2017 года
Общая кадастровая стоимость объектов оценки, руб.*	616 976 600,18
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут быть использованы для других целей
Основание на проведение оценки	Договор на оказание услуг по оценке №16ОЦ/17 от 20.06.2017.
<b>Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
Затратный подход, руб.	Обоснованно не применялся
Сравнительный подход, руб.	1 296 260 000
Доходный подход, руб.	938 020 000

*Источник информации: Договор №16ОЦ/17 от 20.06.2017., расчеты Оценщика*

\* По данным публичной кадастровой карты <http://pk5.rosreestr.ru/>

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки руб.
Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал- комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;	384 730 000
Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1- ком. 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;	840 980 000
Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;	29 790 000
Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;	40 760 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Особые условия:**

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

Генеральный директор ООО «Бизнес Лига»

Иванов С.В. 

Оценщик I категории,

Глазырин А.В. 

Действительный член СРО РОО

29 июня 2017 г.

## 1.2. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал- комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;</p> <p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1- ком. 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;</p> <p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;</p> <p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;</p>
Состав объекта оценки	<p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал- комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;</p> <p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1- ком. 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;</p> <p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;</p> <p>Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека
Вид права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Монетный Двор» (ИНН 7704614120; ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006. Адрес (место нахождения): 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4;
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. В виде конкретного числа, без указания возможных интервалов стоимости
Дата оценки	20.06.2017.
Дата проведения осмотра	20.06.2017.
Сроки проведения оценки (дата проведения оценки)	20.06.2017.-29.06.2017.
Дата составления отчета	29.06.2017 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась Дополнительные допущения и ограничения изложены в п. 1.5
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки определялся без возможных границ интервала
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №16ОЦ/17 от 20.06.2017..

### 1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Монетный Двор»
Адрес местонахождения	119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4
ОГРН	ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006.
ИНН	7704614120

### 1.4. Сведения об Оценщике

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лига»
Реквизиты юридического лица:	ИНН / КПП: 7719663497 / 771801001; ОГРН: 1077764441556 (19.12.2011)
Адрес (местонахождение) исполнителя:	107076, г. Москва, ул. Стромьнка, д.19, корп.2 (юридический) 105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5 (фактический). тел.: (499) 764-95-67; e-mail: info@b-liga.ru
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	Глазырин Александр Васильевич
Почтовый адрес	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
Местонахождение Оценщика	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5 3
Адрес электронной почты	info@b-liga.ru
Контактный телефон	7 (499) 764 9567
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков РОО, включен в реестр членов РОО 22.08.2007г., регистрационный №000707.
Номер и дата документа подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №541461 от 25.11.03
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Профессиональная ответственность застрахована договором (страховым полисом) обязательного страхования ответственности оценщика №1350 к договору №433-121121/15/0321R/776/00001/5-000707 от 31.07.2015 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия с 01.01.2016. по 30.06.2017.
Стаж работы в оценочной деятельности	Свыше 15 лет (с 2001 г.)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	
Требование о независимости выполнено	

### 1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Выводы, содержащиеся в экспертном заключении, являющемся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничиваются следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в задании на оценку целях.

2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

3. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза предоставленной правоподтверждающей и правоустанавливающей документации не проводилась.

4. Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально.

5. Оценщики не несут ответственности за результаты оценки объекта, имеющего скрытые дефекты, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Предполагается, что техническое состояние объекта оценки адекватно его внешнему виду и техническому описанию, представленному Заказчиком.

6. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

7. ООО «Бизнес-Лига» гарантирует конфиденциальность информации, полученной в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8. Настоящий Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.

9. Заключение Оценщика о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.

10. Данный отчет содержит обоснованное мнение профессиональных Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

13. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе MicrosoftOfficeExcel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке

15. В данной работе оценщик исходил из допущения, что за период, прошедший с даты оценки до даты осмотра с объектом оценки не произошло каких-либо существенных изменений, которые могли привести к изменению рыночной стоимости объекта оценки

16. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась без учета каких-либо обременений и ограничений. Согласно п. 10 ФСО № 4 кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации

17. Учитывая то, что невозможно просчитать и учесть абсолютно все ценообразующие факторы, Оценщик счел возможным и целесообразным пренебречь теми факторами, которые несущественно влияют на изменение рыночной стоимости объекта, а также факторами, которые при обычных условиях проведения оценки на дату проведения оценки не могут быть выявлены.

## **1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

### **Законы и нормативные акты**

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### **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 мая 2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Также в соответствии со ст.15 ФЗ № 135 Оценщик обязан соблюдать стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

### **Обоснование используемых стандартов оценки**

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной



деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

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

- к содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями);
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Использование свода стандартов оценки (ССО РОО 2015) является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

- «Свод стандартов и правил РОО 2015» (ССО РОО 2015), утвержденный Протоколом Совета РОО №07-Р от 23.12.2015

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривалось недвижимое имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Монетный Двор», расположенное по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4 в составе:

Табл. 2.1

Номер по порядку	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб	Кадастровая стоимость, руб
1	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал- комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;	17 077 118,64	245427532,3
2	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1- ком, 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;	50 847 457,63	316602595,3
3	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;	1 433 898,30	23416393,67
4	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;	1 962 711,87	31530078,97

Объекты оценки находятся в одном здании, расположенном по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4. Здание нежилое, общей площадью 15371,5 кв.м, 1905 г. постройки.

### 2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены на основании следующих правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН 795684 от 28.03.2012г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АМ № 335904 от 26.03.2010г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН № 795686 от 28.03.2010г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН № 795687 от 28.03.2010г.;
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах от 11.05.2017
- Инвентаризационная опись основных средств от 16.06.2017.
- Технические паспорта на нежилое помещение от 24 февраля 2012 г. (3 ед.)

### 2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе

независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Табл. 2.2

<b>Правоподтверждающая и правоустанавливающая документация (копии)</b>	
➤	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН 795684 от 28.03.2012г.;
➤	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АМ № 335904 от 26.03.2010г.;
➤	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН № 795686 от 28.03.2010г.;
➤	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АН № 795687 от 28.03.2010г
➤	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах от 11.05.2017
<b>Техническая документация (копии)</b>	
➤	Технические паспорта на нежилое помещение от 24 февраля 2012 г. (3 ед.)
<b>Бухгалтерская документация (копии)</b>	
Инвентаризационная опись основных средств от 16.06.2017.	
<b>Рыночная информация</b>	
Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций.	
Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета	

*Источник информации: документация, предоставленная Заказчиком*

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### 2.3. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Описание объекта Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал- комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;

Табл. 2.3

Наименование	характеристики	Источник информации
<b>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>		
Объект оценки	Нежилое помещение	Данные предоставленной документации
Площадь общая, м <sup>2</sup>	1651,5	Данные предоставленной документации
Назначение	Нежилое	Данные предоставленной документации
Кадастровый номер	77:01:0005019:1640	Данные предоставленной документации
Материал стен	Кирпич	Данные предоставленной документации
Полы	Бетонные, керамическая плитка	Данные осмотра
Проемы	Заводского изготовления, металлические, деревянные	Данные осмотра
Этаж расположения	подвал	Данные предоставленной документации
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация,	Данные предоставленной

	отопление, электроснабжение	документации
Год постройки здания, в котором расположено помещение	1905	Данные предоставленной документации
Износ здания	56%	Данные предоставленной документации
Состояние здания	Хорошее	Данные осмотра
Вид внутренней отделки	Стандартная	Данные осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	245427532,29	Данные предоставленной документации
Балансовая стоимость, руб.	17077118,64	Данные предоставленной документации
Местоположение	г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4	Данные предоставленной документации
<b>Описание имущественных прав на объект оценки</b>		
Имущественные права	Право собственности	Данные предоставленной документации
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Монетный Двор» (ИНН 7704614120; ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006. Адрес (место нахождения): 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4;	Данные предоставленной документации
Существующие ограничения и обременения	Ипотека	Данные предоставленной документации
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется в качестве основных торговых, и складских помещений	Данные осмотра

Описание объекта: Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1- ком. 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;

Табл. 2.4

Наименование	Характеристики	Источник информации
<b>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>		
Объект оценки	Нежилое помещение	Данные предоставленной документации
Площадь общая, м <sup>2</sup>	1651,5	Данные предоставленной документации
Назначение	Нежилое	Данные предоставленной документации
Кадастровый номер	77:01:0005019:1637	Данные предоставленной документации
Материал стен	Кирпич	Данные предоставленной документации
Полы	Паркет, керамическая плитка	Данные осмотра
Проемы	Заводского изготовления, металлические, деревянные	Данные осмотра
Этаж расположения	первый	Данные предоставленной документации
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	Данные предоставленной документации
Год постройки здания, в котором расположено помещение	1905	Данные предоставленной документации
Износ здания	56%	Данные предоставленной

Состояние здания	Хорошее	Документации Данные осмотра
Вид внутренней отделки	Улучшенная	Данные осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	316602595,25	Данные предоставленной документации
Балансовая стоимость, руб.	50847457,63	Данные предоставленной документации
Местоположение	г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4	Данные предоставленной документации
<b>Описание имущественных прав на объект оценки</b>		
Имущественные права	Право собственности	Данные предоставленной документации
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Монетный Двор» (ИНН 7704614120; ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006. Адрес (место нахождения): 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4;	Данные предоставленной документации
Существующие ограничения и обременения	Ипотека	Данные предоставленной документации
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется в качестве основных выставочных, офисных помещений	Данные осмотра

Описание объекта Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;

Табл. 2.5

Наименование	Характеристики	Источник информации
<b>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>		
Объект оценки	Нежилое помещение	Данные предоставленной документации
Площадь общая, м <sup>2</sup>	138,7	Данные предоставленной документации
Назначение	Нежилое	Данные предоставленной документации
Кадастровый номер	77:01:0005019:1638	Данные предоставленной документации
Материал стен	Кирпич	Данные предоставленной документации
Полы	керамическая плитка	Данные осмотра
Проемы	Заводского изготовления, металлические, деревянные	Данные осмотра
Этаж расположения	надстройка	Данные предоставленной документации
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	Данные предоставленной документации
Год постройки здания, в котором расположено помещение	1905	Данные предоставленной документации
Износ здания	56%	Данные предоставленной документации
Состояние здания	Хорошее	Данные осмотра
Вид внутренней отделки	Стандартная	Данные осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	23416393,67	Данные предоставленной

Балансовая стоимость, руб.	1433898,3	документации Данные предоставленной документации
Местоположение	г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4	Данные предоставленной документации
<b>Описание имущественных прав на объект оценки</b>		
Имущественные права	Право собственности	Данные предоставленной документации
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью « <b>Монетный Двор</b> » (ИНН 7704614120; ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006. Адрес (место нахождения): 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4;	Данные предоставленной документации
Существующие ограничения и обременения	Ипотека	Данные предоставленной документации
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется в качестве технических вспомогательных помещений	Данные осмотра

Описание объекта Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;

Табл. 2.6

Наименование	Характеристики	Источник информации
<b>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>		
Объект оценки	Нежилое помещение	Данные предоставленной документации
Площадь общая, м <sup>2</sup>	189,8	Данные предоставленной документации
Назначение	Нежилое	Данные предоставленной документации
Кадастровый номер	77:01:0005019:1639	Данные предоставленной документации
Материал стен	Кирпич	Данные предоставленной документации
Полы	керамическая плитка	Данные осмотра
Проемы	Заводского изготовления, металлические, деревянные	Данные осмотра
Этаж расположения	надстройка	Данные предоставленной документации
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, <del>электроснабжение</del>	Данные предоставленной документации
Год постройки здания, в котором расположено помещение	1905	Данные предоставленной документации
Износ здания	56%	Данные предоставленной документации
Состояние здания	Хорошее	Данные осмотра
Вид внутренней отделки	Стандартная	Данные осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	31530078,97	Данные предоставленной документации
Балансовая стоимость, руб.	1962711,87	Данные предоставленной документации
Местоположение	г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4	Данные предоставленной документации

Описание имущественных прав на объект оценки		
Имущественные права	Право собственности	Данные предоставленной документации
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Монетный Двор» (ИНН 7704614120; ОГРН 5067746436830, дата присвоения 05.09.2006. Адрес (место нахождения): 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4;	Данные предоставленной документации
Существующие ограничения и обременения	Ипотека	Данные предоставленной документации
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется в качестве технических вспомогательных помещений	Данные осмотра

## 2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

### 2.4.1. Определение физического износа объекта оценки

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж,
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

Определение величины физического износа методом разбивки производится на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64) по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times l_i$$

где:

- $D$  – физический износ, %;
- $D_{ki}$  – физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
- $I_i$  – удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта (указан в соответствующем сборнике УПСС), %.
- $n$  – число конструкций, элементов.

Расчет величины физического износа производился в следующей последовательности:

- На первом этапе по данным соответствующего сборника УПСС определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- Далее по результатам визуального осмотра Объектов оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов. Для отдельных сооружений, конструктивные элементы которых в соответствии со сборниками УПСС не выделены, физический износ назначался Оценщиком на весь объект;
- Физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

Суждение о величине износа экспертным методом выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404, установлены следующие критерии оценки физического износа строений и сооружений:

Табл. 2.7

**Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального



Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния ремонта
61-80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.shtml>

При использовании метода срока жизни физический износ определяется как отношение эффективного возраста объекта к его экономическому (полезному) сроку службы.

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} * 100\% = \left[ \frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} \right] * 100\%,$$

где

И – Физический износ, %;

ЭВ – Эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

ЭЖ – Экономическая жизнь определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа;

ОСФЖ – Оставшийся срок экономической жизни период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Табл. 2.8

**Определение сроков полезной службы для объектов (зданий, сооружений, передаточных устройств) согласно делению на подгруппы**

Подгруппа	Постановление №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)
Здание КС-1	100
Здание КС-2	65
Здание КС-3	80
Здание КС-4	80
Здание КС-5	80
Здание КС-6	20
Здание КС-7	40
Здание КС-11	20
Здания сборно-разборные	20

Определение величины физического износа осуществлялось по данным Технических паспортов помещений от 24.12.2012. в размере 56%.

Оценщиком сделано допущение, что с даты составления технических паспортов до даты проведения оценки не произошло изменения величины физического износа объектов оценки, в силу проводимых ремонтных и восстановительных работ.

#### **2.4.2. Определение функционального устаревания объектов недвижимости**

Функциональное устаревание — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым.

В рамках настоящего Отчета Оценщик проанализировал наличие функционального устаревания у недвижимого имущества.

Объекты недвижимости соответствуют требованиям рынка для данного типа и класса недвижимости. Величина функционального устаревания составит 0 %.

#### **2.4.3. Определение экономического устаревания оцениваемого имущества**

Экономическое устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается **неустранимым**, так как осуществление расходов на устранение факторов внешнего устаревания нецелесообразно.

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- метод **капитализации** потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Из вышеизложенной информации следует, что признаков экономического устаревания не наблюдается и величина экономического устаревания принимается равной 0%.

#### 2.4.4. Определение накопленного износа и устаревания объекта оценки

Накопленный износ и устаревания недвижимого имущества определяется по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{эк.}}),$$

где:

$I_{\text{физ.}}$  — физический износ, %;

$I_{\text{функ.}}$  — функциональное устаревание, %;

$I_{\text{эк.}}$  — экономическое устаревание, %.

Результаты расчета представлены ниже.

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - 56\%) \times (1 - 0) \times (1 - 0) = 56\%$$

#### Фотографии объекта оценки

##### Общий вид здания



##### Помещения первого этажа

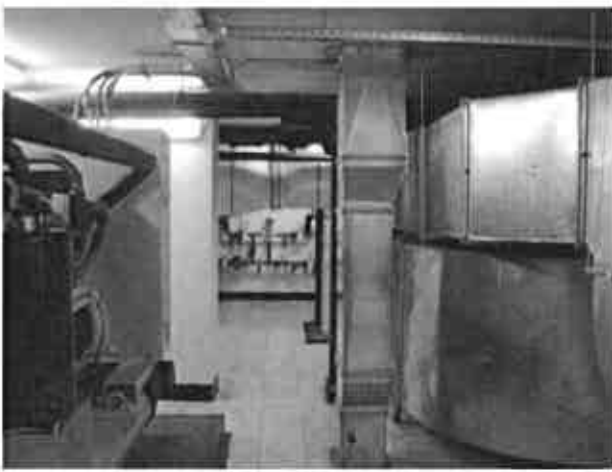


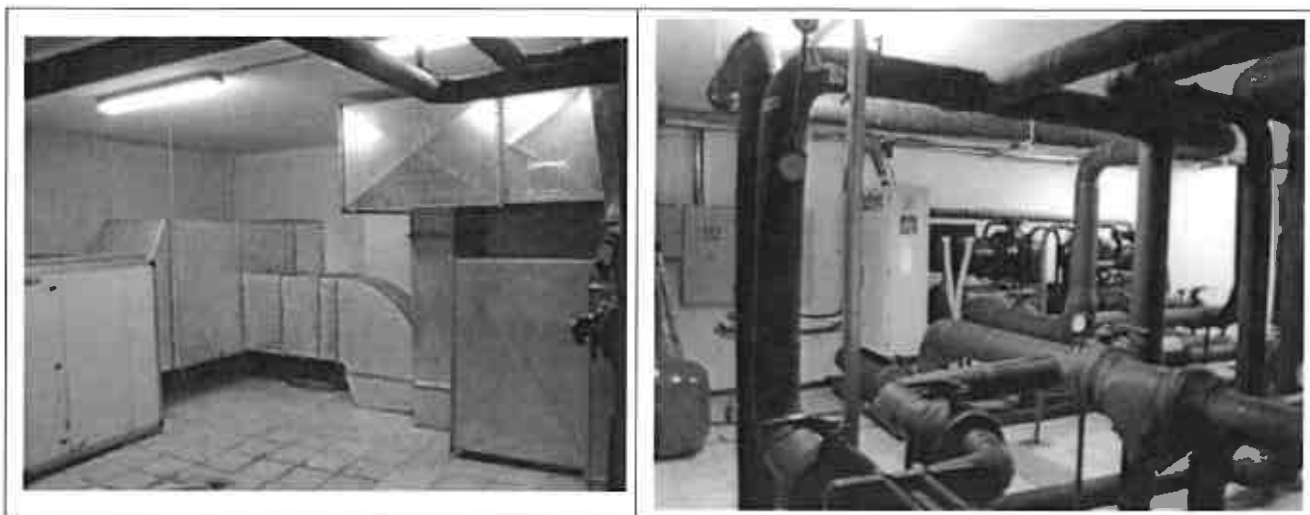


**Помещения подвала**



**Помещения надстройки**





## 2.5. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр. 4, в районе Хамовники Центрального административного округа города Москвы.

Ближайшее окружение – жилые дома и общественные здания. В непосредственной близости от объекта проходит оживленная магистраль – Третье транспортное кольцо.



Рис. 2.5.1. Месторасположение объекта оценки на карте Москвы

## Краткая характеристика месторасположения объекта оценки

### *Краткое описание местоположения объекта оценки*

**Москва́** — 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. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Район Хамовники входит в состав 10-и районов Центрального административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 950 гектаров в нём насчитывается 138 улиц и 6 станций метро. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 97 тысяч человек.

Район Хамовники расположен на берегу Москвы-реки. Он гармонично вписался в прибрежный природный ландшафт, полностью сохранив в своём современном облике архитектуру прошлых столетий. На территории района расположено множество культурных памятников: Храмы, монастыри, музеи, исторические здания и сооружения — которые бережно сохраняются и реконструируются.

Хамовники — один из наиболее благоприятных с точки зрения экологии районов столичного центра. Здесь насчитывается сразу нескольких зелёных зон вроде Нескучного сада или парка имени Мандельштама.

Социальная инфраструктура района развита очень хорошо. С точки зрения комфорта проживания Хамовники можно считать одним из лучших районов центра Москвы.

Жилой фонд Хамовников, практически полностью сформированный в советское время, и сегодня находится в хорошем состоянии. Украшением района служит Фрунзенская набережная, где расположены прекрасные образцы «сталинской» застройки — как жилые, так и административные дома. Вдоль неё расположились многочисленные военные учреждения, поэтому в советские времена квартиры в домах здесь получали работники государственного аппарата, сотрудники КГБ и высший командный состав Вооружённых сил. Кроме того, некоторый процент квартир доставался видным деятелям науки и искусства.



Сейчас качественное жилищное строительство в Хамовниках ведётся в основном в центре района. Новых зданий вдоль Фрунзенской набережной практически нет.

Граница района Хамовники проходит: по оси русла реки Москвы, оси Бородинского моста, осям: Смоленской улицы и южного проезда Смоленской улицы, Смоленского бульвара, Глазовского переулка, Денежного переулка, переулка Сивцев Вражек, западного проезда Гоголевского бульвара, далее, пересекая Гоголевский бульвар, по осям: Колымажного переулка, Большого Знаменского переулка, улицы Знаменки, юго-западной границе Боровицкой площади, оси Большого Каменного моста до реки Москвы.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Хамовники: Арбат, Гагаринский (ЮЗАО), Дорогомилово (ЗАО), Раменки (ЗАО), Тверской и Якиманка.

Ближайшее окружение объекта оценки объекты коммерческого назначения – так же в непосредственной близости расположена общеобразовательная школа-лицей № 1535.

Экологическая обстановка района местоположения объекта оценки удовлетворительная. Внешние факторы, природного и антропогенного характера, отрицательно влияющие на экологическую обстановку отсутствуют.

*Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>*

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Анализ влияния социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта

Экономика выросла на 0,5% Росстат опубликовал первую оценку ВВП за I квартал 2017 года: экономика выросла на 0,5%. Прирост составил 0,9% к предыдущему кварталу после корректировки на сезонный и календарный факторы, подсчитали эксперты Института «Центр развития» НИУ ВШЭ.

«Российская экономика оттолкнулась от дна, вблизи которого она находилась с конца 2015 по конец 2016 годов, — комментирует данные Росстата эксперт «Центра развития» Николай Кондрашов.

**Динамика ВВП в реальном выражении\***



Источник: Росстат, Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ

Квартальный рост на 0,3% в IV квартале прошлого года давал только намек на отскок экономики». Технически экономика вышла из рецессии, отмечает директор Центра макроэкономических исследований Сбербанка Юлия Цепляева: на протяжении двух кварталов наблюдается рост, так что вопрос выхода экономики из рецессии закрыт, поскольку рост был зафиксирован и в IV квартале.

#### **Цены на нефть помогли.**

В начале года сочетание драйверов роста было удачным: ВВП сможет закрепиться на достигнутом уровне при сохранении цен на нефть около \$50 за баррель, уверен Кондрашов. Причины улучшения статистики ему видятся следующим образом.

Во-первых, цены на нефть Urals поднялись с \$44 за баррель в II-III кварталах 2016 года до \$48 за баррель в IV квартале и \$52 за баррель в I квартале 2017 года.

Во-вторых, в январе 2017 года пенсионеры получили единовременную выплату в размере 5000 рублей, которая обошлась бюджету примерно в 222 млрд рублей (около 1,1% ВВП за I квартал).

В-третьих, в первом квартале наблюдалось сильное замедление инфляции. Выплата пенсий в сочетании со снижением инфляции заметно оживили потребительский рынок: розничный товарооборот в I квартале продемонстрировал рост на 2,8% после снижения на 1,8% кварталом ранее. В-четвертых, в I квартале сохранялась позитивная динамика грузооборота, что является признаком роста экспорта товаров. По прогнозу Минэкономразвития, российская экономика вырастет на 2% в 2017 году, на 1,5-2,5% — в

2018-2020 годах. Чтобы этот сценарий реализовался, потребуется серьезное ускорение в середине и конце прошлого года, но пока факторов для этого не видно, отмечает Цепляева.

По сценарию Центра макроэкономических исследований Сбербанка, рост ВВП составит 1,2% при цене на нефть \$50 за баррель. Если динамика ВВП сохранится на уровне I квартала и в дальнейшем, рост экономики за год составит около 1%, что соответствует консенсус-прогнозу «Центра развития» ВШЭ (1,1%) и несколько ниже нашего собственного прогноза (1,4%), отмечает Кондрашов. Эксперты «Центра развития» надеются, что рост ВВП связан с реальными процессами и не является следствием статистических неразберих, сопровождающих сложный переход на новый классификатор видов экономической деятельности ОКВЭД2.

Опубликованная Росстатом оценка ВВП за I квартал стала первой с использованием нового классификатора. Ранее соответствующие изменения уже успели негативно отразиться на качестве статистики по промышленному производству. Данные за I квартал, возможно, будут пересмотрены, но как в одну, так и в другую сторону, указывает Цепляева.

#### Возможна новая волна рецессии?

В то же время майский опрос «Центра развития» 25 профессиональных прогнозистов по перспективам российской экономики в 2017–2023 годах показал: никто из них в этом году не ждет третьего по счету года рецессии. Ни один из прогнозистов не ожидает снижения реального ВВП, пятеро дают оценку ниже 1%, а один прогнозирует нулевой рост.

В числе опрошенных экономисты Альфа-банка, Центра макроэкономических исследований Сбербанка, Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Экономической экспертной группы, Economist Intelligence Unit, Институт народно-хозяйственного прогнозирования РАН, Институт экономики РАН, Институт экономической политики им. Гайдара, ВЭБ, ING, JPMorgan, Morgan Stanley и др.

Табл. 3.1

#### Консенсус-прогнозы на 2017- 2023 годы

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Последний опрос (05-15.05.2017)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,5	1,7	1,7	1,8	2,0	2,0
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,3	4,2	4,3	4,2	4,1	3,9	3,8
Ключевая ставка Банка России, % годовых	8,0	7,3	7,0	6,9	6,8	6,6	6,0
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	60,7	61,5	62,3	63,0	63,9	64,3	64,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	51	54	56	58	59	60	61
<b>Предыдущий опрос (03-10.02.2017)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	1,1	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	4,7	4,4	4,3	4,3	4,1	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	8,8	7,8	7,5	7,2	6,9	6,6	6,4
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	61,8	61,7	63,9	64,1	65,2	67,2	67,9
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	51	56	57	59	59	60	61
<b>Прогноз МЭР, базовый сценарий (07.04.2017)</b>							
Реальный ВВП, % прироста	2,0	1,5	1,5	1,9	-	-	-
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	3,8	4,0	4,0	4,0	-	-	-
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	68,0	70,8	71,6	73,8	-	-	-
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	43,0	40,8	41,6	42,4	-	-	-

Источник: Росстат, Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ

Самый оптимистичный прогноз по приросту ВВП на 2017 год составляет 1,7%. Этот показатель недалек от стагнации, указывает «Центр развития». В последующие годы темпы экономического роста постепенно вырастут, но даже через семь лет они едва достигнут 2% в год (максимальные прогнозные оценки не превышают 2,5–3% в год с 2019 года). Нового спада никто из участвовавших в составлении прогноза аналитиков не ждет, однако вероятность новой рецессии в 2021–2023 годах некоторые из них оценивают достаточно высоко (около 45%).

Ожидания связаны в том числе с возможной стагнацией экономики США, которая вероятна до 2023 года. Последняя рецессия в США закончилась в 2009 году. Наиболее заметным изменением по сравнению с предыдущим опросом стало снижение прогнозируемого роста потребительских цен на 0,2–0,4 процентных пункта в 2017–2018 года. Консенсус-прогноз предполагает, что целевой уровень инфляции в 4% будет достигнут лишь в 2022 году. Девять экспертов верят в то, что эта цель будет достигнута уже в 2017 году (три месяца назад таких было трое), еще шесть экспертов ожидают этого в 2018 году (три месяца назад этой точки зрения придерживались семь экспертов). На фоне текущего укрепления рубля консенсус-прогнозы валютного курса предвещают постепенное его ослабление, хотя и меньшее, чем ожидалось три месяца назад.

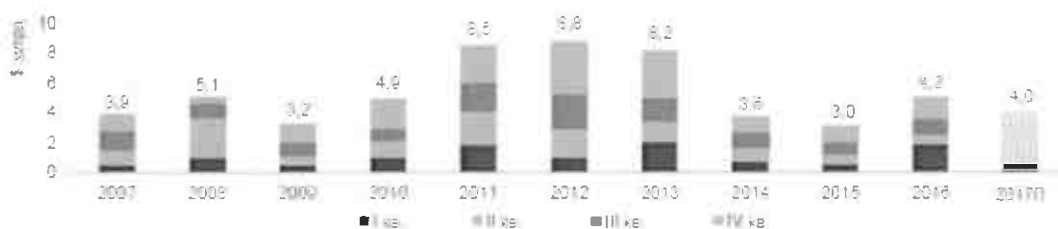
По данным: <https://investfuture.ru/articles/id/vvp-rossii-rastet-dva-kvartala-podryad-retsessija-otmenjaetsja>

### 3.2. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России

В целом в I квартале 2017 года российская экономика демонстрирует укрепляющийся долгосрочный тренд роста. Улучшение общей экономической ситуации в стране вызвало восстановление интереса к российскому рынку коммерческой недвижимости, в первую очередь со стороны иностранных инвесторов, и возобновление переговоров по интересующим высоколиквидным объектам.

По подсчетам экспертов Colliers International, ожидаемый уровень инвестиций в недвижимость России в 2017 году составит \$4 млрд.

#### *Изменение уровня инвестиций в российскую коммерческую недвижимость за последние 10 лет*



По итогам I квартала 2017 года суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$627,5 млн, что почти в три раза меньше, чем в I квартале 2016 года, когда объем инвестиций был равен \$1,87 млрд.

Стоит, однако, отметить, что прошлогодний показатель был обусловлен закрытием ряда долговых сделок и сделок по покупке объектов под собственное размещение.

В I квартале 2017 года доля инвестиций в офисную недвижимость сократилась по сравнению с показателями I квартала 2016 года, когда она составила 90%. Тем не менее офисный сегмент остается традиционно востребованным со стороны инвесторов.

В сегменте торговой недвижимости ключевой стала сделка по приобретению компанией MALLTECH (прежде – «РосЕвроДевелопмент») ТРК «Лето» в Санкт-Петербурге. Эта покупка стала крупнейшей в своем сегменте за два последних года и крупнейшей по стоимости с начала 2017 года. До конца года ожидается дальнейшее увеличение доли торговой недвижимости в общем объеме, принимая во внимание все текущие переговоры по торговым объектам.

В гостиничном и складском сегментах в начале года наблюдалась низкая активность инвесторов. Эксперты Colliers International ожидают, что складской сегмент отыграет позиции в течение года в результате закрытия ряда инвестиционных транзакций. Уже сейчас

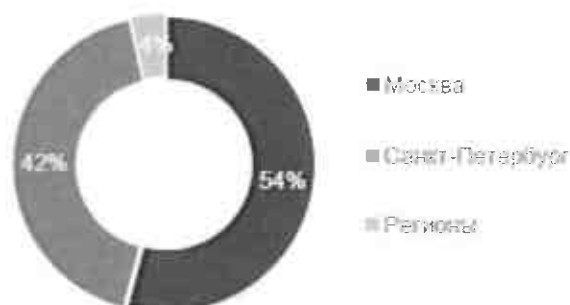
в процессе закрытия находится несколько сделок по приобретению высококачественных объектов, расположенных в Москве и Санкт-Петербурге.

### Распределение объема инвестиций по сегментам



На протяжении I квартала 2017 года в Москве были закрыты сделки на сумму \$340 млн. На долю Санкт-Петербурга пришлось около \$265 млн. Инвесторы пока осторожно относятся к региональным активам, отдавая предпочтение более понятным с точки зрения прогноза возврата инвестиций и доходности объектам в Москве и Санкт-Петербурге.

### Доля объема инвестиций на начало года по регионам



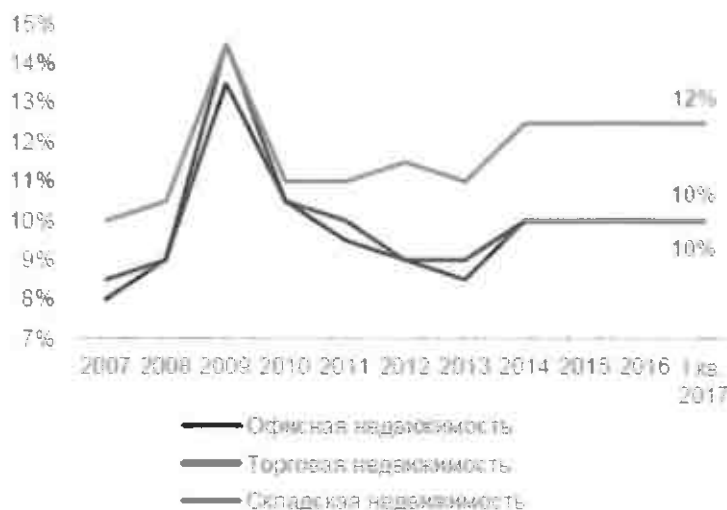
С начала года 73% инвестиций пришлось на вложения с целью получения дохода и лишь 27% сформировали сделки по объектам, приобретенным для собственного размещения. Для сравнения, за сопоставимый период прошлого года на покупки активов для конечных пользователей пришлось около 90% объема инвестиций.

Несмотря на то что наиболее активными в I квартале 2017 года оставались российские инвесторы, доля иностранных компаний растет. По итогам квартала она составила 18% от общего объема транзакций. Специалисты Colliers International полагают, что к концу 2017 года она будет значительно увеличена по сравнению с 2016 годом.

Стабилизация курса рубля и переход ключевых отраслей экономики в восходящее русло подогревают интерес к заключению инвестиционных сделок.

Дальнейшее снижение ключевой ставки ЦБ РФ может создать предпосылки для снижения ставок капитализации и роста стоимости экспонируемых активов на рынке.

### Динамика ставок капитализации и роста стоимости экспонируемых активов



По материалам <https://zдание.info/2393/2467/news/10029>

### 3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы

Первый квартал 2017 года на рынке коммерческой недвижимости прошел в ожидании хороших новостей и инвестиционных идей, но не до конца оправдал оптимистичные ожидания. По данным отдела исследований Cushman & Wakefield во втором квартале 2017 года ожидается незначительное укрепление ставок аренды, обусловленное не столько макроэкономикой и ростом деловой активности, сколько коррекцией после затяжного падения (пресловутый «отскок»). Сохранение стабильного курса рубля позволит постепенно вернуть доверие к рынку недвижимости. Сжатие экономики завершилось, произведена переоценка активов и корпорации и инвесторы активно ищут направления для развития.

#### Офисная недвижимость в I квартале 2017 года

Первый квартал 2017 года принял эстафету 2016 года и продолжил его курс на выравнивание ситуации на рынке **офисной недвижимости**.

Из общего объема офисов в 16,2 млн кв.м в I квартале 2017 года свободными остаются около 2,4 млн кв.м, т.е. около 14,8% офисных площадей. Объем поглощения составил 589 000 кв.м. Объем нового офисного строительства за квартал составил всего 21 000 кв.м.

Отдел исследований Cushman & Wakefield зафиксировал в I квартале 2017 года один из самых больших квартальных объемов оборота офисных помещений. Общий объем сделок с офисными помещениями за первые три месяца 2017 года составил 589 000 кв. м. Большой объем за квартал наблюдался только во II квартале 2012 года. Всего же было заключено 1030 сделок новой аренды и покупки для собственного использования.

#### Крупнейшие сделки на офисном рынке России в I квартале 2017 года

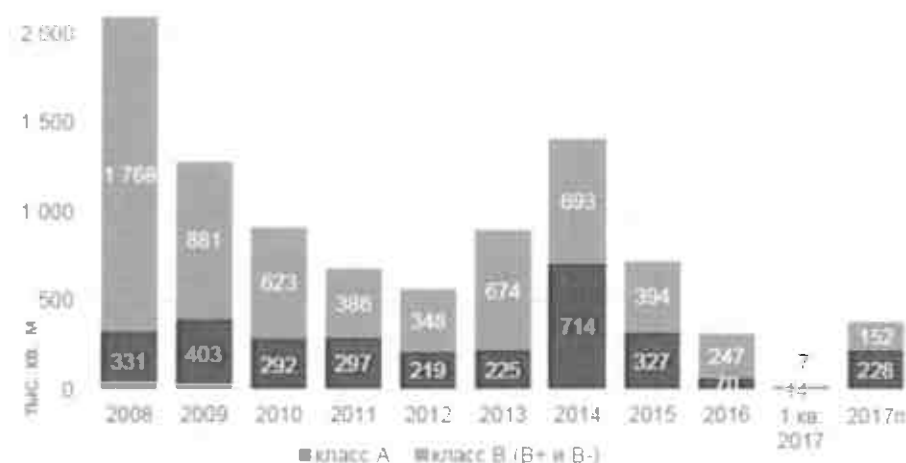
Компания	Площадь (кв.м)	Здание	Класс / субрынок
Россельхозбанк	9200	1-й Красногвардейский пр., д. 7	«В+» / Даунтаун
Локо Банк	4467	Скайлайт	«А» / Центральный

Центральное			
Агентство Переводов	2700	Империя	«А» / Даунтаун
Инград Недвижимость	2253	Эрмитаж Плаза	«А» / Центральный
X5	2410	РТС	«В-» / Окраины
Herbalife	2079	Ситидел	«А» / Центральный
Мегаполис	1719	Меркурий Сити	«А» / Даунтаун

На контрасте с 2016 годом, когда примерно половина объема спроса была реализована через приобретения зданий целиком и блоков в бизнес-центрах, в начале 2017 года доля таких сделок составила порядка 10% всего объема. Объем поглощения в I квартале 2017 составил 195 000 кв.м, более, чем вдвое превысив показатель всего 2015 года (87 000 кв.м). И если в 2016 году наибольший объем поглощения пришелся на офисы класса «А», то 2017 год пока показывает обратную тенденцию – по итогам прошедшего квартала поглощение офисов в классе «В» в 2 раза больше, чем в классе «А».

Возобновление строительной активности пока откладывается. В I квартале 2017 года было введено в эксплуатацию всего 21 000 кв.м новых офисных площадей. Это рекордно низкий объем с начала двухтысячных годов, когда офисный рынок только начинал свое развитие. Однако, во втором квартале, а затем и в третьем эта цифра может существенно увеличиться, так как на это время запланирован ввод в эксплуатацию несколько крупных объектов. Сроки реализации офисных проектов значительно увеличились – у некоторых проектов задержка даты ввода в эксплуатацию отстает от первоначальной уже на полтора – два года. Новых проектов на рынке практически нет. Девелоперы готовы начинать строительство «бумажных» проектов только под конкретного потребителя. Ожидается, что по итогам 2017 года общий объем нового строительства составит 380 000 кв.м. Из них 240 000 кв.м. – это площадь двух башен в «Москва-Сити».

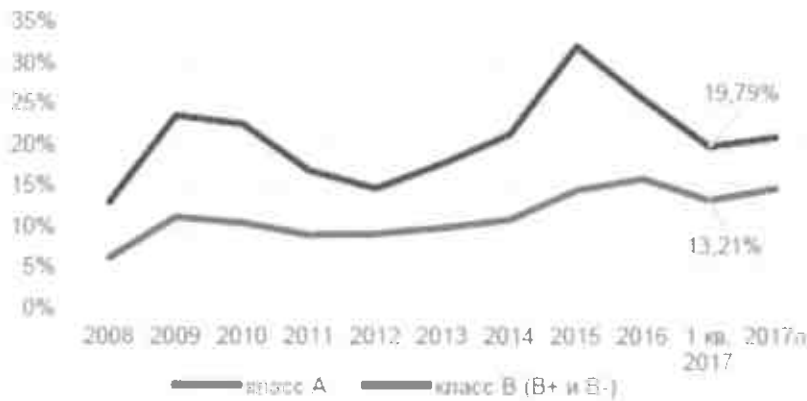
### Объем нового офисного строительства в Москве по классам



На фоне минимального объема нового офисного строительства, значительный объем спроса на качественные офисы привел к сокращению доли вакансий. В течение I квартала 2017 года средний показатель уровня вакансий на офисном рынке снизился на 2,8 п.п. Незаполненность вводимых в эксплуатацию объектов не позволит показателю снижаться такими темпами и дальше. По итогам года уровень вакансий скорее всего окажется выше

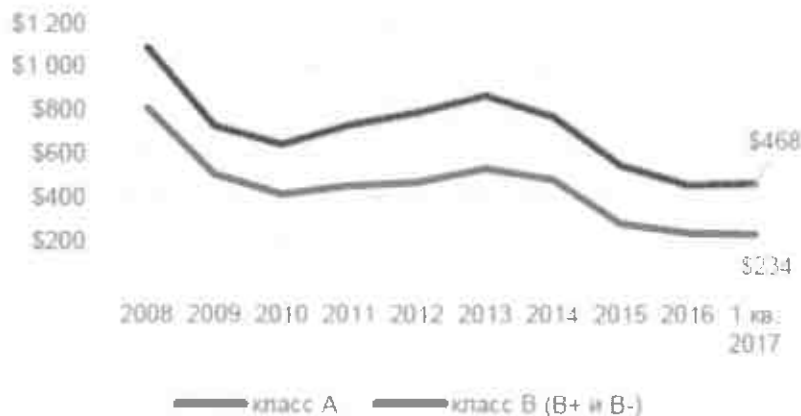
показателя первого квартала. Свободные качественные офисы разного метража и в разной степени готовности помещений в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, при скудных объемах нового предложения эта ситуация может достаточно скоро измениться.

**Доля свободных офисных площадей класса «А» и «В»**



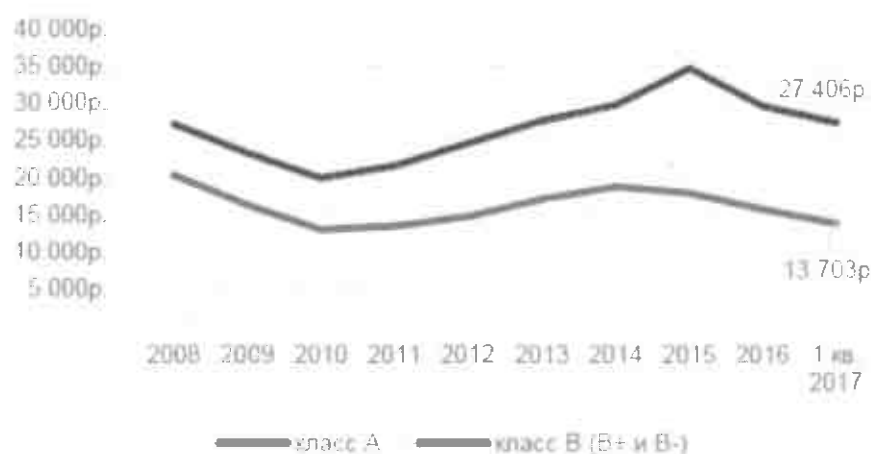
Средние ставки аренды офисов остаются стабильными. Доля заключенных рублевых договоров аренды в первом квартале 2017 года составила 97%.

**Ставки аренды офисов в I квартале 2017 года (в долларах США)**





### Ставки аренды офисов в I квартале 2017 года (в рублях)



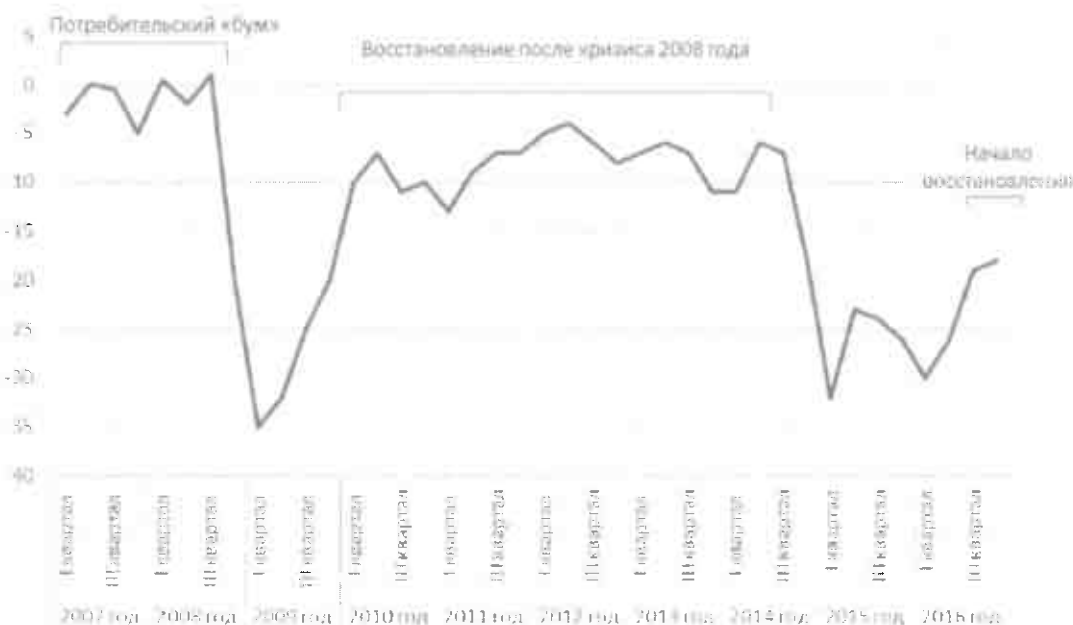
### Торговая недвижимость во I квартале 2017 года

Ожидаемый по итогам 2017 года рост оборота розничной торговли и доходов населения будет незначительным и не принесёт заметного оживления на рынок, но станет основанием для дальнейшего роста уверенности участников рынка торговой недвижимости. Снижающиеся объемы нового строительства обеспечат стабильность индикаторов рынка.

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы – 11%. Прайм-индикатор\* арендной ставки в Москве – 145 000 рублей. Прогнозируемый объем нового строительства торговых площадей в Москве в 2017 году составит 161 000 кв.м.

\* Прайм-индикатор арендной ставки для ТЦ – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв.м на первом этаже лучших торговых центров города

### График индекса потребительской уверенности в РФ



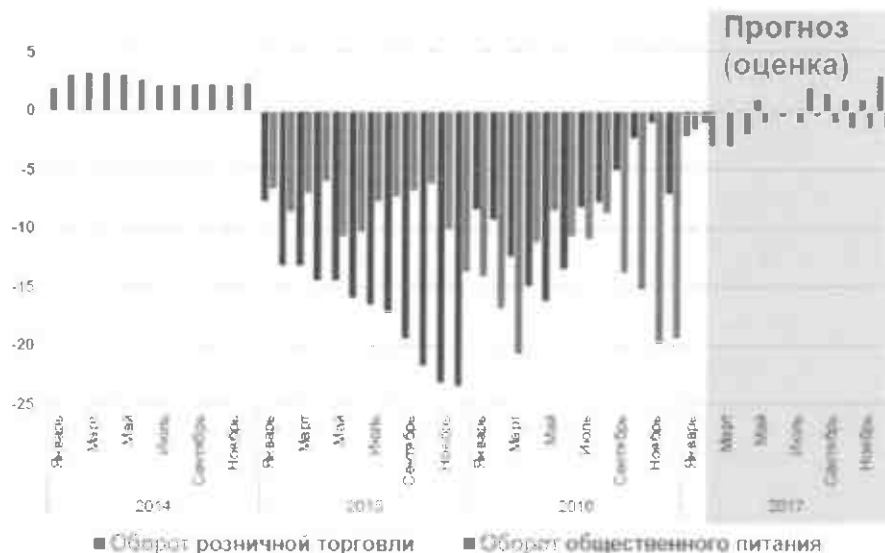
На фоне снижения реальных доходов населения, рост доли расходов на товары и услуги говорит о завершении пересмотра потребительского поведения и «предельной» минимизации трат. Рост объема наличных средств и сокращение доли сбережений свидетельствуют о готовности населения тратить чуть больше, чем в прошлом году. Эти предпосылки, а также эффект низкой базы (оборот розничной торговли стремительно падал в течение двух лет) предполагают, что в 2017 году потребительский рынок начнет **восстанавливаться**. Тем не менее, ни в этом году, ни в среднесрочной перспективе рынок не увидит ошутимого роста – рост реальных располагаемых доходов (0,2-0,8% ежегодно), так же, как и темпы восстановления экономики в целом не дают оснований для оптимизма. Базовые экономические сценарии разных источников различаются на десятки доли процентных пунктов и сходятся в едином мнении о восстановлении рынка медленными темпами. В 2017 году объем продаж прогнозируется на сравнимом уровне с предыдущим годом. Такими темпами объем розничного рынка вернется на уровень 2013 года не ранее 2025.

### Показатели потребительского рынка России

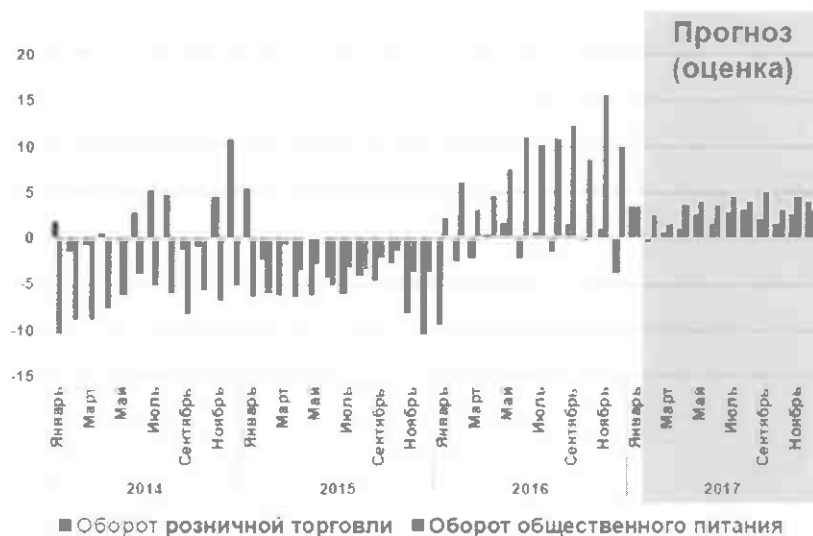


В Москве в конце 2016 года наметился поворот розничной торговли в сторону позитивной динамики. Текущие предпосылки позволяют ожидать, что в 2017 году показатель сохранит положительное значение. В других крупных городах РФ эта тенденция была еще более заметной в конце 2016 года. Выход динамики оборота общественного питания в положительные значения после восстановления розничных продаж в Москве ожидается предположительно к концу 2017 года – началу 2018.

**Динамика потребительского рынка в Москве (% к периоду прошлого года)**



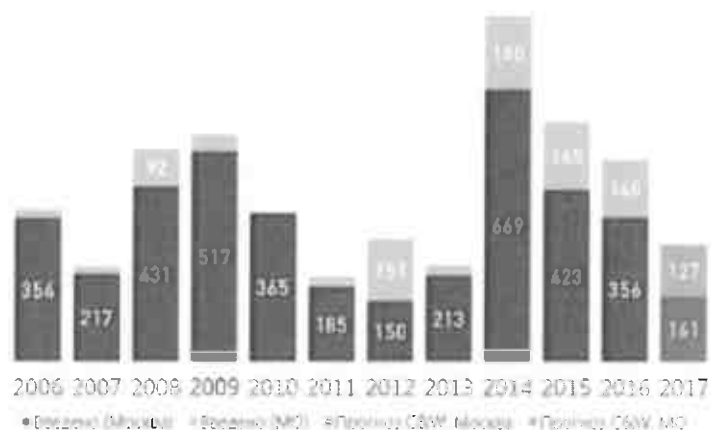
**Динамика потребительского рынка в Санкт-Петербурге (% к периоду прошлого года)**



В Москве и Московской области в I квартале 2017 года не было открыто ни одного торгового центра. Данная ситуация для рынка не уникальна. Так, в первых кварталах прошлого года и 2013 года также не было новых открытий. Открытие большинства проектов (около 90% всех торговых площадей в строящихся торговых объектах) ожидается во втором полугодии. Среди них один крупный проект – ТЦ «Вегас Кунцево» (GLA – 119 000 кв.м). На столичном рынке торговой недвижимости, также как и на региональных, заметны первые сигналы оздоровления – в первом квартале было начато строительство в составе ТПУ крупного торгового центра «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м), расположенного в Новой Москве.

На рынке торговой недвижимости отмечаются первые признаки оживления – анонсируется начало строительства новых объектов.

**Динамика ежегодного ввода в эксплуатацию новых торговых площадей (тыс. кв.м)**



**Торговые центры, построенные в Москве и МО в I квартале 2017 года и планируемые к открытию до конца года**

Город	Торговый центр*	Ввод в эксплуатацию	Торговая площадь (GLA, кв.м)
Москва	Ашан Пролетарский	II квартал	23 667
Москва	Вегас Кунцево	III квартал	119 467
Москва	Детская Галерея (реконструкция) Якиманка	III квартал	4 000
Москва	Галеон	IV квартал	13 700
<b>Общая арендуемая площадь: Москва, 2017</b>			<b>160 831</b>
Видное	Видное Парк	II квартал	70 000
Мытищи	4Daily	II квартал	25 000
Мытищи	ТРЦ в г. Мытищи	IV квартал	144 000
Пушкино	Пушкинский	IV квартал	32 000
Одинцово	Homeland	IV квартал	19 000
<b>Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Московская область, 2017</b>			<b>290 000</b>
<b>Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Москва + Московская область, 2017</b>			<b>450 834</b>

\* В таблице представлены основные торговые центры, планируемые к открытию до конца 2017 года в Москве и Московской области

**Торговые центры, построенные в России в I квартале 2017 года и планируемые к открытию до конца года**

Город	Торговый центр*	Ввод в эксплуатацию	Торговая площадь (GLA, кв.м)
Воронеж	Центр Галереи Чижова (фаза III)	I квартал	60 000
Новосибирск	Эдем	I квартал	25 000
Липецк	Ривьера	I квартал	61 000
<b>Общая арендуемая площадь: регионы России, 2017</b>			<b>146 000</b>

Тольятти	Акварель	II квартал	41 140
Оренбург	Армада Капитал	III кв.	67 358
Ростов-на-Дону	Мегамаг (фаза II)	III квартал	57 000
Новосибирск	Европейский	III квартал	45 000
Курск	Европа (фаза II)	IV квартал	107 000
Красноярск	ТЦ на Северном шоссе (Солонцы)	IV квартал	106 450
Липецк	Европа (фаза II)	IV квартал	45 300
Оренбург	Армада (фаза III)	IV квартал	44 660
<b>Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов):</b>			<b>1 076 386</b>
<b>регионы России, 2017</b>			

\* В таблице представлены открытые в I квартале 2017 года и крупнейшие (GLA более 40 000 кв.м) торговые центры, планируемые к открытию до конца года в регионах России

Уровень свободных торговых площадей остается стабильным (около 11%) даже с учетом нового строительства. В 2017 году показатель будет оставаться на уровне 2016 года – 12%. Существующие торговые площади будут постепенно заполняться. На рынок выйдет несколько новых объектов, которые будут сдерживать снижение показателя.

### Структура рынка и уровень свободных торговых площадей в I квартале 2017 года

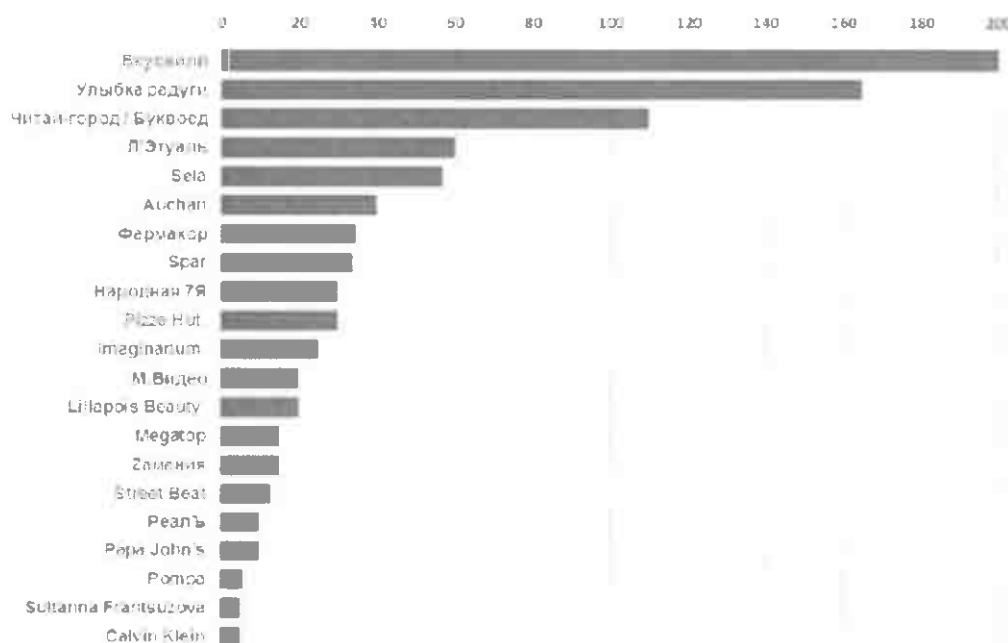


Торговые объекты, открытые в кризисный период, продолжают заполнять свободные площади. Тем не менее, часть из этих ТЦ все еще не стабилизировали заполняемость и арендный поток. Ввиду возросшей конкуренции и текущей экономической ситуации наблюдается тенденция увеличения срока, необходимого для стабилизации торгового объекта. Если до 2014 года этот срок в среднем составлял 1-1,5 года, то сейчас даже после двух лет работы торговый центр может сохранять высокий уровень вакансий и продолжать поиск своей ниши на рынке в силу индивидуальных особенностей. Объекты, открытые в кризис с заметно высокой долей свободных площадей и проработавшие более двух лет, постепенно снижают уровень вакансий. Две трети таких объектов можно уже назвать стабилизированными (доля вакантных площадей в них в пределах 10%). Треть новых

торговых центров находится в стадии поиска баланса уже более двух лет (вакансия пока выше 14%).

Как крупные, так и мелкие торговые операторы, продолжают объявлять о своих планах развития.

### Планы развития компаний на 2017 год (в Москве и регионах России)\*



\* Планируемое к открытию в 2017 году количество новых магазинов

Прайм-индикатор арендной ставки для торгового центра в Москве в I квартале 2017 года составлял 145 000 рублей за кв.м в год.

В этом году можно скорее всего увидеть отдельные точки роста, но не повсеместный рост оборотов всех категорий ритейлеров. Первых признаков восстановления спроса недостаточно для серьезных изменений в структуре коммерческих условий в целом по рынку. Потенциальным фактором роста арендного потока пока остаётся только вариант арендного платежа, привязанного к обороту розничной торговли. Наиболее востребованные на рынке объекты, торговые центры класса прайм, которые в 2015 году последними стали пересматривать коммерческие условия и давать льготы арендаторам, теперь первыми отреагируют на восстановление рынка. Ввиду более заметной сегментации рынка успешные проекты будут сохранять и увеличивать посещаемость и конвертацию, что станет основанием для пересмотра арендных платежей в сторону увеличения после завершения периодов временных скидок арендаторам. Но в 2017 году даже эта тенденция скорее всего не будет носить массового характера – рост среднего показателя по сегменту будет происходить лишь за счёт единичных объектов.

### Складская недвижимость в I квартале 2017 года

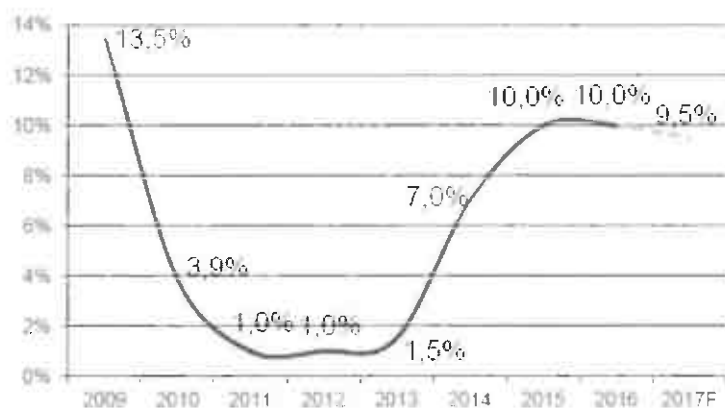
Первый квартал года на рынке складской недвижимости не принес неожиданностей. Активность арендаторов и девелоперов была низкой, что характерно для начала года. Ставки аренды и доля вакантных площадей не изменились. Потенциал роста будет реализован не

раньше 2018 года. Сокращающиеся объемы ввода новых складских площадей частично компенсируют ограниченный спрос.

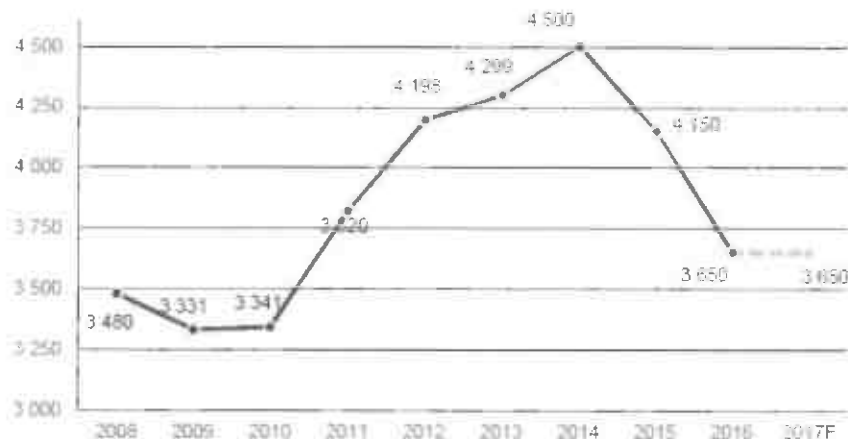
Прогнозируемый объем строительства складов до конца 2017 года составит в России 525 000 кв.м, в московском регионе – 481 000 кв.м. Объем заключенных сделок на складском рынке в I квартале 2017 года составил в России 193 000 кв. м, а в московском регионе 159 000 кв.м. Доля вакантных складских площадей в московском регионе около 10%.

Низкий уровень спроса на складские площади в московском регионе частично компенсируется снижающимися темпами строительства новых складов. Ставки аренды и доля вакантных складских помещений стабильны. Спрос на складские площади в регионах России находится на высоком уровне, темпы строительства растут. Улучшение ситуации в сегменте ритейла пока не повлияло на складской рынок. При этом стоит отметить рост интереса к складским площадям со стороны производственных компаний, продавцов и производителей товаров для дома. Не снижается спрос и со стороны розничных сетей. После высоких темпов нового строительства в 2014-2015 годах, в 2017 году темпы строительства заметно снизятся. В этом году в Московском регионе будет введено в эксплуатацию 460 000 кв. м качественных складских площадей, что на 40% меньше, чем в 2016 году. В 2017 году будет построено в два раза меньше, чем арендовано и куплено. Из-за традиционно слабой активности на складском рынке в первой половине года и низкого спроса ситуация на рынке в ближайшие полгода будет оставаться стабильной. Доля вакантных площадей на складском рынке и ставки аренды не изменятся. Однако, в конце года дисбаланс между низкими темпами строительства и восстанавливающимся спросом приведет к небольшому сокращению доли вакантных площадей и предпосылок к росту ставки аренды.

#### Доля вакантных складов класса «А» (Москва и область)



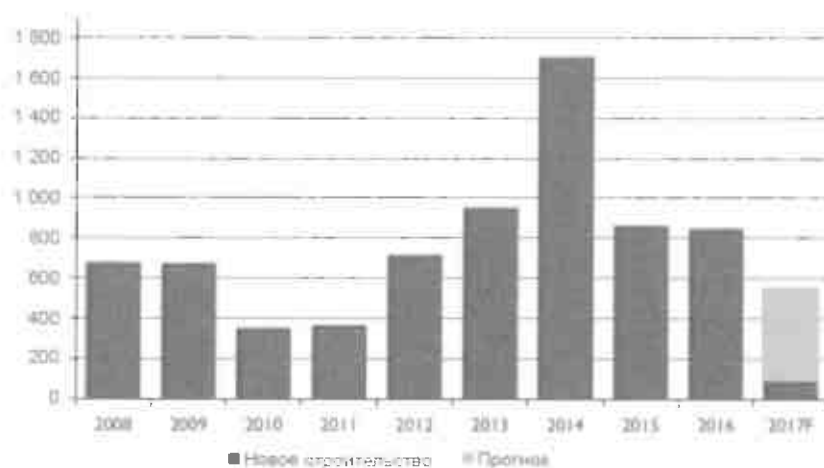
**Рублевые ставки аренды складов класса «А» (кв.м в год)**



\* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

В московском регионе наблюдается снижение темпов строительства складов и объема заключенных с ними сделок. Темпы строительства в 2017 году будут на 40% ниже показателей 2016 года. Будет построено около 500 000 качественных складских площадей. При этом за первый квартал года предложение увеличилось на 101 000 кв.м, что в два раза больше аналогичного показателя 2016 года. Объем заключенных со складами сделок аренды и покупки составил 171 000 кв.м, что ниже аналогичного показателя прошлого года почти в два раза. Размер средней сделки составил 9 000 кв.м. Большинство сделок со складами заключено с компаниями, занимающимися производством и продажей товаров для дома.

**Ввод в эксплуатацию новых складов класса «А» и «В» в московском регионе (тыс. кв.м)**

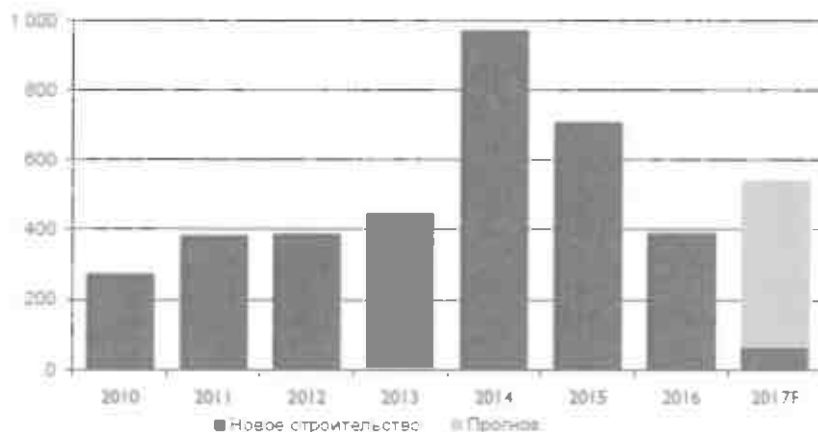


На складском рынке регионов России темпы строительства и объем заключенных сделок выросли. По прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield за год предложение увеличится на 541 000 кв.м, что на 30% больше аналогичного показателя прошлого года. В I квартале 2017 года в регионах РФ было построено 69 000 кв.м складских площадей, что на 10% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Новые складские площади появились в Ленинградской области и Приморском крае. В I квартале 2017 года в регионах России было



арендовано и куплено 196 000 кв.м складов, что в 2,5 раза больше аналогичного показателя прошлого года. Средний размер сделки составил около 10 000 кв.м. Большинство сделок, как и в московском регионе, заключено с компаниями сегмента розничной торговли.

**Ввод в эксплуатацию новых складов класса «А» и «В» в регионах России (тыс. кв.м)**



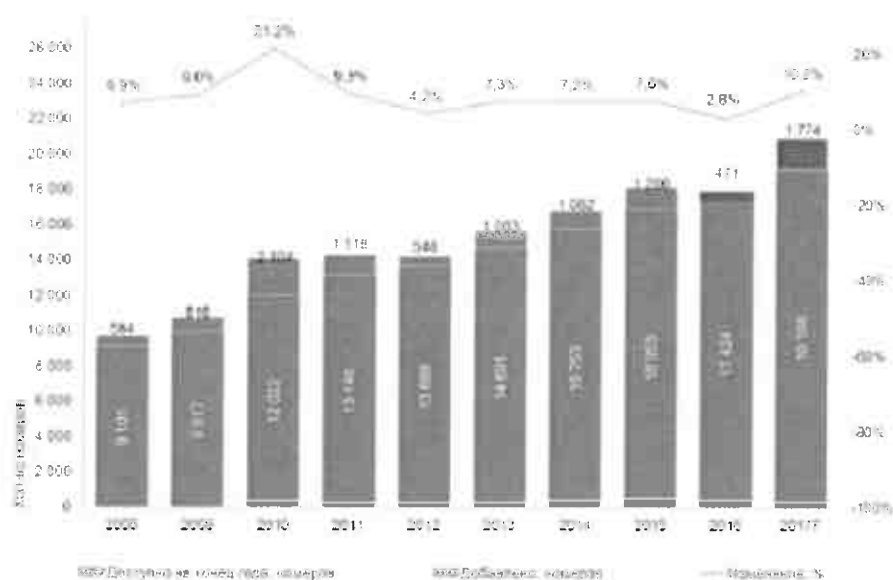
**Ключевые складские проекты 2017 года**

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города (км)	Общая площадь (тыс. кв.м)	Ввод в эксплуатацию
FM Электроугли	Logisitic Горьковское	Москва	29	50	I квартал
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	46,97	II-III квартал
Технопарк Успенский	Горьковское	Москва	44	48,23	II квартал
ЛК Внуково-II	Киевское	Москва	17	49,18	IV квартал
Логопарк Сыньково	Симферопольское	Москва	28	28,91	II-III квартал
СК Октавиан	Токковское	Санкт-Петербург	18	18,11	I квартал
Янковский	Авиаполис Владивосток-порт Восточный	Владивосток	48	46,82	I, III квартал
А Плюс Парк Казань	Мамадышский тракт	Казань	3	58,31	III-IV квартал
А Плюс Парк Пермь	Краснокамская обьездная дорога	Пермь	19	26,37	II квартал

**Гостиничная недвижимость в I квартале 2017 года**

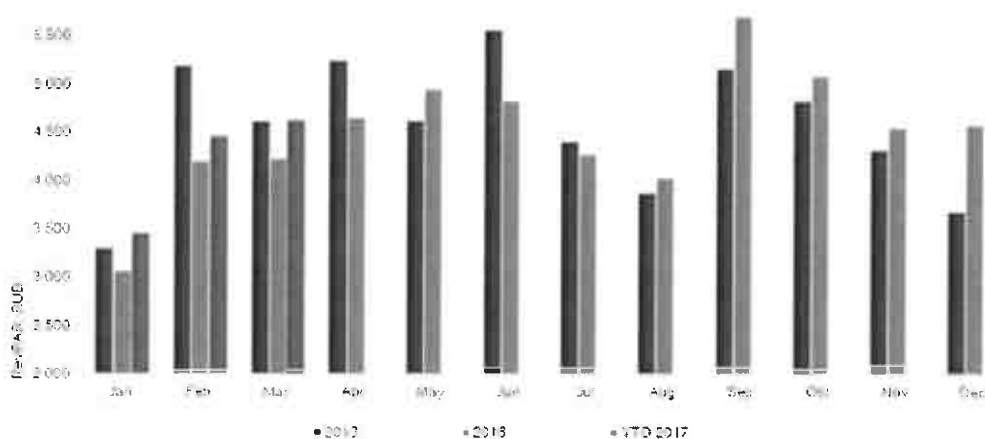
На гостиничном рынке темпы ввода новых объектов в 2017 году выше, чем средний показатель за последние 10 лет. В 2017 году ожидается, что прирост номерного фонда современного стандарта будет на 10,2% выше, чем средний темп роста за последние 10 лет наблюдений (составивший 8,6%). Основной причиной подобного подъема, по мнению отдела исследований Cushman&Wakefield, являются отложенные сроки завершения гостиничных проектов, начатых ещё до кризиса. Подобный скачок в увеличении объемов введенных гостиничных номеров (21,2%) наблюдался в 2010 году, на фоне постепенного восстановления рынка от кризисных 2008-2009 годов.

### Динамика изменения качественного номерного фонда гостиниц



Но результаты I квартала 2017 года не подтвердили уверенность отельеров о полном преодолении кризиса, которая сформировалась у них в конце 2016 года. Рост уровня загрузки отелей произошел в основном за счет сокращения средней цены на номер. Однако если сравнить результаты изменения доходности для рынка в целом с показателями I квартала предкризисного 2013 года, то положительная динамика видна достаточно явно. Эксперты прогнозируют ускорение роста во II квартале года, когда привычно фиксируется весенний пик бизнес-спроса, а в 2017 году на этот же период запланировано ещё и проведение четырех матчей Кубка конфедерации.

### Динамика изменения доходности отелей в 2013-2017 гг.



Обзор подготовлен отделом исследований компании Cushman & Wakefield

<https://zdanie.info/2393/2467/news/10291>

### 3.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а так же при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В результате анализа доступной ценовой информации, представленной в интернет-изданиях, [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), и некоторых других, Оценщиком был изучен достаточно большой объем предложений, соответствующих рынку недвижимости района расположения объекта оценки.

Установлено, что наиболее информативной и систематизированной является информация, представленная на ресурсе [www.cian.ru](http://www.cian.ru).

В результате было отобрано более 50 предложений по продаже помещений.

Критерии отбора: помещения коммерческого назначения общей площадью более 300 кв. м., расположенные на 1- этаже или в подвале здания, расположенного в районе нахождения объекта оценки.

Карта расположения зоны поиска объектов представлена ниже.



[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&engine\\_version=2&in\\_polygon%5B1%5D=37.52705790405272\\_55.73187893835255\\_37.55795695190428\\_55.73962722751284\\_37.59898402099607\\_55.7183157151456\\_37.5713465\\_3930662\\_55.70164584889756\\_37.54559733276365\\_55.71453654606132\\_37.52705790405272\\_55.73187893835255&is\\_basement=1&is\\_first\\_floor=1&minarea=300&offer\\_type=offices&office\\_type%5B0%5D=1&office\\_type%5B1%5D=2&office\\_type%5B2%5D=3&office\\_type%5B3%5D=5&office\\_type%5B4%5D=6&p=3&polygon\\_name%5B1%5D=%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0%201](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&in_polygon%5B1%5D=37.52705790405272_55.73187893835255_37.55795695190428_55.73962722751284_37.59898402099607_55.7183157151456_37.5713465_3930662_55.70164584889756_37.54559733276365_55.71453654606132_37.52705790405272_55.73187893835255&is_basement=1&is_first_floor=1&minarea=300&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=3&office_type%5B3%5D=5&office_type%5B4%5D=6&p=3&polygon_name%5B1%5D=%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0%201)

[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=rent&distance%5B1%5D=37.5677774775455\\_55.719466677327176\\_894&engine\\_version=2&maxfloor=1&minarea=200&offer\\_type=offices&office\\_type%5B0%5D=1&office\\_type%5B1%5D=2&office\\_type%5B2%5D=3&office\\_type%5B3%5D=5&polygon\\_name%5B1%5D=%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0%201](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=rent&distance%5B1%5D=37.5677774775455_55.719466677327176_894&engine_version=2&maxfloor=1&minarea=200&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=2&office_type%5B2%5D=3&office_type%5B3%5D=5&polygon_name%5B1%5D=%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0%201)

Выборка предложений по продаже/аренде помещений аналогичного с оцениваемыми назначения представлена ниже:.

Табл. 3.2

Предложения по продаже помещений

ИД объ явл ени я	Тип	Пло щадь , м2	Метро	Адрес	Здание	Эта ж	Цена	Теле фон ы	Описание
130 176 139	Прода жа торгов ой площа ди	1136 0.0	м. Фрунзе нская (4 мин пешко м)	Москв а, улица Ефрем ова, 10	Жилой дом	1/1 2	6994352 0 \$, Свободн ая продажа	+792 6537 1423	Актуальная информация: Предлагаю на продажу арендный бизнес - здание с арендатором МОЭК у метро Фрунзенская. Договор аренды действует с 2013 по 2020 год с правом продления. Чистый доход с аренды 9.200.000 долларов в год по курсу ЦБ с НДС. Валютный нерасторгаемый договор аренды. Объект в кредите у Сбербанка, с умма кредита 63 млн долл под 6,75% до сентября 2020. Форма сделки - продажа компании-собственника. Номер лота на нашем сайте: 18394., 10 фото
154 556 215	Прода жа торгов ой площа ди	363 0	м. Спорт ивная (4 мин пешко м)	Москв а, улица Хамов ническ ий Вал, 36	Жилой дом	1/8	1200000 00 руб., Свободн ая продажа	+749 5989 9869	Предлагается на продажу торговое помещение свободного назначения, расположенное по адресу ул.Хамовнический Вал, д.36. Основные характеристики Помещение располагается на 1-ом этаже элитного дома, первая линия, угловое. Чистовая отделка, не эксплуатировалось. 1-й этаж - 294 кв.м., антресоль - 69 кв.м. Возможно использование под торговую точку, кафе, ресторан, отделение банка и т.д. Коммерческие условия Общая площадь - 363 кв.м Стоимость помещения - 120 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения на ул.Хамовнический Вал, д.36. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.. 10 фото
156 843 099	Прода жа помещ ения свобод ного назнач ения	384 0	м. Фрунзе нская (5 мин пешко м)	Москв а, улица Ефрем ова, 10с1к4 /7	Офисн о- жилой компле кс, ЖК Салов ые кварта лы, Действ ующее	1/1 1	1267200 00 руб.	+792 5506 2211	Просторное трехуровневое нежилое помещение свободного назначения. Панорамное остекление и второй свет (с высотой потолков до 4,8 м). Минимум несущих конструкций внутри помещения. Без отделки. Корпус 4.7 (первая линия). Возможно спланировать 9-11 комнат. Жилой комплекс нового уровня в Хамовниках рядом с парком. Идеальное сочетание комфортабельности работы и отдыха в центре города. На территории уютные скверы. В центре комплекса расположен живописный пруд. Движение автотранспорта осуществляется строго в подземной части., 9 фото



158 247 935	Продажа торговой площади	1207,7	м. Ленинский проспект (13 мин пешком)	Москва, Андреевская набережная, 1	Административное здание	1/1	127363350 руб., Свободная продажа	+74952368629	014571 Продажа помещения под фитнес в жилом комплексе "Green Hills" между Нескучным садом и Андреевским монастырем в 30 метрах от реки Москвы. Помещение со стеклянным куполом над чашей бассейна, расположенное в центральной части жилого комплекса напротив въездных ворот. Площадь: 1207,7 кв.м. Возможное использование: спортивно-оздоровительные цели, частный бассейн, сауна, спортклуб, салон красоты., 2 фото
156 618 315	Продажа торговой площади	302,0	м. Спортивная (6 мин пешком)	Москва, Лужнецкий проезд, 1А	Административное здание	1/1	173884956 руб., Свободная продажа	+79261108377	Продажа торгового здания от собственника в ЦАО под свой или арендный бизнес. Потенциальный арендный поток 1,700.000 руб. в месяц. Сейчас арендует ресторан, текущий поток по запросу. Здание в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Площадь в 3-х уровнях. Отличное расположение, перспективный бизнес, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 18914., 6 фото
154 556 849	Продажа торговой площади	302,0	м. Спортивная (4 мин пешком)	Москва, Лужнецкий проезд, 1А		1/2	175000000 руб., Свободная продажа	+74959899869	Предлагается на продажу готовый арендный бизнес - отдельно стоящее здание с арендатором, расположенное по адресу Лужнецкий проезд, д.1А. Основные характеристики Здание располагается на первой линии Лужнецкого проезда и улицы 10-летия Октября. Представляет собой капитальное строение, подключены все центральные коммуникации. Высота потолков - 3 м., выделенная электрическая мощность - 105 кВт. Здание расположено в проходном месте, постоянный поток людей и туристов, вблизи находится одно из достопримечательностей Москвы Новодевичий монастырь. Коммерческие условия Общая площадь - 302 кв.м. Стоимость здания - 175 000 000 руб. Арендатор - ресторан Мята. Работает с 2006 года. Возможна и пролонгация договора аренды с рестораном (по желанию нового собственника). Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения отдельно стоящего здания с арендатором на Лужнецком проезде, д.1А. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут по... 5 фото
155 545 903	Продажа офиса	497,4	м. Фрунзенская (7 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 10к1	Жилой комплекс, ЖК Садовые кварталы, Действующее	1/1 4	224000000 руб.	+79852411823	Продается нежилое помещение на первом этаже площадью 497,4 кв.м., 4 фото



148 053 632	Продажа торговой площади	510.0	м. Фрунзенская (8 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 10с1х4 /5	Жилой дом	1/1 0	2244000 00 руб., Свободная продажа	+749 5236 8721	022444 Продажа помещения свободного назначения в ЖК "Садовые кварталы". Общая площадь 510 кв.м. 1 этаж. Отдельный вход. Состояние отделки Shell&Core. Панорамное остекление. Гостевой паркинг с возможностью приобретения дополнительных м/м. Назначение: офис, отделение банка, стоматология, ресторан., 2 фото
155 102 421	Продажа торговой площади	473.0	м. Фрунзенская (2 мин пешком)	Москва, улица Ефремова	Жилой комплекс	1/8	2900000 00 руб.	+749 5151 9414	Ефремова ул. [Лот #5378], 7 фото
149 070 008	Продажа торговой площади	1136 0.0	м. Фрунзенская (4 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 10	Жилой дом	1/1 2	6994352 0 \$, Свободная продажа	+792 6110 8377	Актуальная информация: Предлагаю на продажу арендный бизнес - здание с арендатором МОЭК у метро Фрунзенская. Договор аренды действует с 2013 по 2020 год с правом продления. Чистый доход с аренды 9.200.000 долларов в год по курсу ЦБ с НДС. Валютный нерасторгаемый договор аренды. Объект в кредите у Сбербанка, сумма кредита 63 млн долл под 6,75% до сентября 2020. Форма сделки - продажа компании-собственника. Номер лота на нашем сайте: 18394., 10 фото
158 812 893	Продажа офиса	2700 0.0, 300.0	м. Киевская (15 мин пешком)	Москва, Бережковская набережная, 38С2	Бизнес-центр	1/1 5	6291000 000 руб.	+7(49 5) 432- 40-33	Предлагается офисный блок БЦ класса "В+" на Бережковской набережной. Отличные видовые характеристики и транспортная доступность. Блоки от 300 кв. м. до 5000 кв. м., есть блоки с отделкой. Центральные инженерные системы (:786160.), 25 фото
158 953 686	Продажа торговой площади	367.0	м. Фрунзенская (6 мин пешком)	Москва, 2-я Фрунзенская улица, 10		1/8	5300000 0 руб., Свободная продажа	+749 9647 4673	Лот 15396. Продаётся торговое помещение.Общей площадью 367 кв.м. Помещение состоит из 8 кабинетов, 2 залов, склада, кухни, 2 санузлов, имеет 2 входа. Во всех кабинетах и залах есть окна. Возможна перепланировка кабинетов в залы., 5 фото



157 700 684	Продажа помещения свободного назначения	1000.0	м. Спортивная (12 мин пешком)	Москва, Комсомольский проспект, 41	Действующее	1/7	60000000 руб.	+792 6084 3348, +790 9155 7773	Продаётся помещение свободного назначения. Расположено на первой линии домов Комсомольского проспекта. Отдельный вход + вход к жилому подъезду. Первое помещение сразу около входной арки. Есть автономная вытяжная и приточная вентиляция. Продаётся как торговое помещение так же подходит под салон красоты, химчистку, фитнес зал, офис и т.д. Только что закончен современный евро ремонт Исторически жилой район, все в шаговой доступности: метро 5 мин, торговый центр, школа, сады и т.д. В этом доме у нас 5 подвалов, один из них под чистовую, другой отделочный ремонт. А остальные подлежат ремонту.. 5 фото
158 942 954	Продажа торговой площади	363.29998 779, 363.29998 779		Москва, улица Хамовнический Вал, 36	Жилой дом, ЖК Лужники Хаус, Действующее	1/8	90000000 руб.	+749 5637 8261	Торговая площадь на продажу 363.29998779 метров. Жилой дом. На 1 этаже расположены помещения свободного назначения. Высота потолков - 4,7-5,4 м. Расположение на первой линии домов, в густонаселенном районе, в шаговой доступности от станции метро Спортивная. Предлагается помещение торгового назначения в ЖК Лужники Хаус, это элитный монолитно-кирпичный дом в престижном районе Москвы. Общая площадь помещения составляет 363,30 кв.м. (1й этаж и антресоль), выполнена черновая отделка. Электрическая мощность 70 кВт, высота потолков 4,7 м., есть два отдельных входа, витринное остекление. Id: 10781. 5 фото
158 388 990	Продажа торговой площади	300.0	м. Спортивная (14 мин пешком)	Москва, улица Хамовнический Вал, 10	Административное здание	1/9	90000000 руб., Свободная продажа	+792 6537 1423	ПСН на первой линии. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Качественный ремонт. Идеально подойдет под аптеку, магазин, любую торговую деятельность, салон и т.д. Номер лота на нашем сайте: 17777., 2 фото
107 666 088	Продажа офиса	309.4	м. Фрунзенская (7 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 7/1	Жилой дом, Садовые кварталы, Строящееся	1/1	92832000 руб.	+749 5231 4400, +791 7555 5332	Офисное помещение в ЖК Садовые кварталы, корпус 3 9, 1-2 этажи. Без отделки. Вторая очередь строительства. Грандиозный проект в Хамовниках. Первая очередь сдана, вторая очередь - сдача 2017 год. Площадь всего комплекса 11 га, на которых разместятся 4 жилых квартала со своей развитой инфраструктурой: школой, детскими садами, деловым центром, кафе и ресторанами, большим велнесс-центром, великолепной зеленой зоной., 6 фото
155 102 041	Продажа торговой площади	309.44	м. Фрунзенская (5 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 7/1	Жилой дом	1/2	94410144 руб.	+749 5151 9414	Усачева, 11. ЖК Садовые Кварталы [Лот #11812], 6 фото



159 045 270	Продажа офиса	309.4	м. Фрунзенская (5 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 10С1	Жилой дом	1/6	9441014 4 руб., Свободная продажа	+749 5660 9393, +749 5374 9066	Предлагается к продаже офисное помещение в строящемся элитном жилом комплексе Садовые Кварталы (вторая очередь строительства, срок сдачи - III квартал 2017 г.), расположенное по адресу г. Москва, ул. Усачева, д.10, стр.1, корп.3/9. Основные характеристики Общая площадь помещения составляет 309,44 кв.м. Расположено в двух уровнях, на первом и втором этажах. Планировка свободная. Отделка Shell&Core. Окна выходят на обе стороны дома, входная группа - во двор. В комплексе можно приобрести в собственность машиноместа на подземном паркинге, а также планируется наличие платных гостевых парковочных мест. Коммерческие условия Стоимость продажи за 1 кв.м 305 100 руб., общая стоимость за помещение составляет 94 410 144 руб.
159 056 561	Продажа помещения свободного назначения	522.0 321.0	м. Фрунзенская (7 мин пешком)	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 10	Жилой дом	1/9	9900000 0 руб., Свободная продажа	+749 5363 5505	Лот: кн-0916063 ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ на ПРОДАЖУ м. Фрунзенская, 7 минут пешком, ул. 3-я Фрунзенская д.10 Предлагается на продажу нежилое помещение общей площадью 522 кв. м, расположенное на первом этаже (площадь 108 кв. м) и в подвале (площадь 413 кв. м) 9-ти этажного жилого дома. Интересное местоположение, удобные подъездные пути, площадка для парковки перед входом в помещение. Два отдельных входа с улицы: один вход с фасада здания, второй вход - со двора. На первом этаже располагается арендатор - медицинский центр. Подвальное помещение свободно. Ранее располагался интернет-магазин, склад. Погрузка-выгрузка товара осуществлялась через люк с торца здания. Выделенная электрическая мощность 15 кВт. Рассматривается продажа части помещения площадью 321 кв. м. Стоимость 99 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.  Департамент Коммерческой недвижимости. Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05. 12 фото
133 072 974	Продажа помещения свободного назначения	521.0	м. Фрунзенская (6 мин пешком)	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 10	Жилой дом	1/9	1059182 58 руб., Свободная продажа	+792 6537 1423	Продается помещение: 1 этаж 108 кв.м. + подвал 413 кв.м. Два отдельных входа (с фасада и со двора). Отдельный вход в подвал. На первом этаже располагается медицинский центр. Подвал - в рабочем состоянии. Рядом несколько лечебных учреждений, идеально под мед. центр, аптеку. Номер лота на нашем сайте: 9347., 11 фото





107 666 211	Продажа офиса	362.9	м. Фрунзенская (7 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 7/1	Жилой дом, Садовые кварталы, Строение	1/1	1088760 00 руб.	+749 5231 4400, +791 7555 5332	Офисное помещение в ЖК Садовые кварталы, корпус 3.9, 1-2 этажи. Без отделки. Вторая очередь строительства. Грандиозный проект в Хамовниках. Первая очередь сдана, вторая очередь - сдача 2017 год. Площадь всего комплекса 11 га, на которых разместятся 4 жилых квартала со своей развитой инфраструктурой: школой, детскими садами, деловым центром, кафе и ресторанами, большим веллнесс-центром, великолепной зеленой зоной., 6 фото
154 558 575	Продажа торговой площади	310.0	м. Спортивная (7 мин пешком)	Москва, улица Хамовнический Вал, 8	Жилой дом	1/9	1100000 00 руб., Свободная продажа	+749 5989 9869	Предлагается на продажу торговое помещение, расположенное по адресу - ул.Хамовнический Вал, д.10 Основные характеристики Помещение располагается на первом этаже жилого, девяти этажного дома. Сделан качественный ремонт, подключены все центральные коммуникации. Идеально подойдет под аптеку, магазин, любую торговую деятельность. Хорошие рекламные возможности, налажены все коммуникации. Удобная транспортная доступность. Выделенная электрическая мощность - 15 кВт. Коммерческие условия Общая площадь - 300 кв.м. Стоимость помещения - 110 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения на ул.Хамовнический Вал, д 10 * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру., 2 фото
159 033 422	Продажа торговой площади	441.0 , 441.0		Москва, улица Косыгина, 10	Действующее	1/8	1100000 00 руб.	+749 5637 8261	Торговая площадь на продажу 441 метров. Первая линия домов. Продажа арендного бизнеса! Площадь торгового помещения составляет 441 кв.м., расположено на первом этаже жилого дома. Арендатор супермаркет "Гале". Помещение двухуровневое: подвал 252 кв.м., 1 этаж 180 кв.м. Мощность - 35 (100) кВт. МГТС, интернет. Импортное оборудование. Два грузовых лифта. Дебаркадер. Люк для разгрузки продуктов. Три входа в помещение. Охранная и пожарная сигнализация. Id: 20652. 5 фото
155 102 040	Продажа торговой площади	362.9 2	м. Фрунзенская (5 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 7/1	Жилой дом	1/2	1107268 92 руб.	+749 5151 9414	Усачева, 11 ЖК Садовые Кварталы [Лот #11813], 6 фото



159 045 269	Продажа офиса	362.9	м. Фрунзенская (5 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 10С1	Жилой дом	1/6	110726892 руб., Свободная продажа	+74956609393, +74953749066	Предлагается к продаже офисное помещение в строящемся элитном жилом комплексе Садовые Кварталы (вторая очередь строительства, срок сдачи - III квартал 2017 г.), расположенное по адресу г. Москва, ул. Усачева, д.10, стр.1, корп.3/9. Основные характеристики Общая площадь помещения составляет 362,92 кв.м. Расположено на 1-м этаже. Планировка свободная. Отделка Shell&Core. Входная группа выходит во двор. В комплексе можно приобрести в собственность машиноместа на подземном паркинге, а также планируется наличие платных гостевых парковочных мест. Коммерческие условия Стоимость продажи за 1 кв.м 305 100 руб., общая стоимость за помещение составляет 110 726 892 руб.
158 425 337	Продажа помещения свободного назначения	350.0	м. Фрунзенская (6 мин пешком)	Москва, Комсомольский проспект, 40	Жилой дом	1/8	120000000 руб., Свободная продажа	+74957767579, +79191040660	Лот 12448 Помещение класса А. Назначение: под сферу услуг, клиентский офис, магазин на первом этаже кирпичного жилого дома. Два отдельных входа с первой линии и со двора, современное витринное остекление фасада, длина фасада 16 м, высота потолков 1 этаж - 3,75 м. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Отдельный вход. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Банк. Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Круглосуточный доступ. Свободные площади: I вариант - 350 кв.м. (левый зал: 1 этаж + подвал) 120 млн руб. II вариант 250 кв.м. (правый зал: 1 этаж + подвал) 110 млн руб., 4 фото
118 510 637	Продажа торговой площади, Street retail	310.0	м. Спортивная (14 мин пешком)	Москва, улица Хамовнический Вал, 10	Жилой дом, Действующее	1/9	120000000 руб.	+74952564094, +79253243364	Номер: Т-1852. На продажу предлагается торговое помещение, расположенное в престижном районе Хамовники, на улице Хамовнический вал.  Отличная транспортная доступность - прямой выезд на Третье Транспортное кольцо, Фрунзенскую набережную и Комсомольский проспект. Ближайшие станции метро "Спортивная" и "Фрунзенская" (10-12 минут пешком).  Общая площадь - 310 кв.м  Помещение расположено на 2-х уровнях: подвал и 1 этаж подвал - 110 кв.м 1 этаж - 200 кв.м  Витринные окна, 1 фото



150 534 777	Продажа торговой площади	1207,0	м. Ленинский проспект (12 мин пешком)	Москва, Андреевская набережная, 1	Жилой дом	1/5	128925705 руб., Свободная продажа	+792 6537 1423	Продается помещение под фитнес в жилом комплексе "Green Hills" между Нескучным садом и Андреевским монастырем в 30 метрах от реки Москвы. Помещение со стеклянным куполом над чашей бассейна, расположенное в центральной части жилого комплекса напротив въездных ворот. Площадь: 1207,7 кв.м. Возможное использование: <b>спортивно-оздоровительные</b> цели, частный бассейн, сауна, спортклуб, салон красоты, ресторан. Номер лота на нашем сайте: 20409., 2 фото
158 942 981	Продажа торговой площади	350,0 350,0		Москва, Комсомольский проспект, 40	Жилой дом, Действующее	1/7	13500000 руб.	+792 6227 7462	Торговая площадь на продажу 350 метров. Находится в зоне интенсивного транспортного и пешеходного потоков. Фасад помещения отлично виден с проезжей части. Продажа Арендного бизнеса в престижном районе Москвы. Помещение расположено на первом этаже жилого дома. Общая площадь торгового помещения составляет 350 кв.м. (1 эт. - 200 м., подвал - 150 м.). Большие витринные окна, потолки до 3,70 м, 2 отдельных входа. Арендатор "Мосхозторг (товары для дома)" Id: 13320, 7 фото
158 958 714	Продажа офиса	1454,0	м. Спортивная (15 мин пешком)	Москва, улица Лужники, 24С14	Другое	1/1	15000000 руб.	+749 9394 3847, +796 8919 0234	Лот 5146 Часть здания от собственника под частную резиденцию в центре Москвы, площадью 1454,1 кв.м., на территории СК Лужники, открытая планировка, зеленая зона, 50 метров от набережной Москва-реки. Этажность: 1 этаж Год постройки: 1965, Мощность: 150 кВт. Помещение нуждается в капитальном ремонте. Торг уместен., 5 фото
156 750 067	Продажа торговой площади, Street retail	441,0	м. Ленинский проспект (10 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 34	Жилой дом, Действующее	1/8	16000000 руб.	+791 6705 0510	Продажа от собственника ПСН/торгового помещения общей площадью 441 м2 (Продуктовый магазин) или как готовый действующий бизнес. метро Ленинский проспект/Площадь Гагарина Ленинский проспект дом 34. Первый этаж. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Первая линия домов. Высокие потолки 3-3,5 метра. Помещение двухуровневое: 252 м2 и 180 м2. Центральные коммуникации. МГТС, интернет. Импортное оборудование. Два грузовых лифта. Дебаркадер. Люк для разгрузки продуктов. Три входа в помещение. Охранная и пожарная сигнализация. Продажа от юридического лица по дкп или как действующий бизнес. Возможно репрефилирование помещения. Дополнительная информация по запросу., Помещение занято. 8 фото
139 119 623	Продажа торговой площади	302,0	м. Спортивная (6 мин пешком)	Москва, Лужнецкий проезд, 1А	Административное здание	1/1	173884956 руб., Свободная продажа	+792 6537 1423	Продажа торгового здания от собственника в ЦАО под свой или арендный бизнес. Потенциальный арендный поток 1.700.000 руб. в месяц. Сейчас арендует ресторан, текущий поток по запросу. Здание в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Площадь в 3-х уровнях. Отличное расположение, перспективный бизнес, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 18914., 6 фото



111 905 438	Продажа помещения свободного назначения	302.0	м. Спортивная (5 мин пешком)	Москва, Лужнецкий проезд, 1А	Отдельно стоящее здание, Действующее	1/1	1800000 00 руб.	+749 5542 2353	ID 1658, Максим. Уникальное предложение!!! Продается отдельно стоящее здание (готовый рентабельный бизнес), в самом престижном районе Москвы Хамовники, рядом с Новодевичьим Монастырем. В данный момент в здании находится очень популярное и раскрученное место ресторан Мята. Здание расположено в самом проходном месте, постоянный поток людей и туристов, приезжающих посмотреть одну из главных достопримечательностей Москвы Новодевичий монастырь круглый год. Хамовники один из самых престижных районов Москвы всего в 15 минутах езды от центра, с очень удобной транспортной доступностью. Самая главная достопримечательность района это Новодевичий монастырь, куда круглый год приезжают тысячи туристов со всего мира и России. Район очень развит во всех отношениях и всегда притягивает своей красотой. Прямая продажа от собственника. ДКП более 3 лет., 14 фото
111 903 866	Продажа помещения свободного назначения	302.0	м. Спортивная (5 мин пешком)	Москва, Лужнецкий проезд, 1А	Административное здание, Действующее	1/1	1800000 00 руб.	+749 5542 2353	ID1658, Максим. Уникальное предложение!!! Продается отдельно стоящее здание (готовый рентабельный бизнес), в самом престижном районе Москвы Хамовники, рядом с Новодевичьим Монастырем. В данный момент в здании находится очень популярное и раскрученное место ресторан Мята. Здание расположено в самом проходном месте, постоянный поток людей и туристов, приезжающих посмотреть одну из главных достопримечательностей Москвы Новодевичий монастырь круглый год. Хамовники один из самых престижных районов Москвы всего в 15 минутах езды от центра, с очень удобной транспортной доступностью. Самая главная достопримечательность района это Новодевичий монастырь, куда круглый год приезжают тысячи туристов со всего мира и России. Район очень развит во всех отношениях и всегда притягивает своей красотой. Прямая продажа от собственника. ДКП более 3 лет., 14 фото
158 959 356	Продажа помещения свободного назначения	470.0	м. Фрунзенская (5 мин пешком)	Москва, Трубевская улица, 12	Административное здание, Действующее	1/1 3	2210000 00 руб.	+792 6508 2409	Лот 139457. Объектом занимается Альберт. ОТ Собственника!!! Продается помещение свободного назначения на 1-м этаже жилого дома. 2-я линия, 3 отдельных входа, в пешей доступности от метро Фрунзенская. Многоуровневое помещение, витринные окна. Вокруг много элитного жилья. Более подробно по телефону, 6 фото



107 322 486	Продажа помещения свободного назначения	497.4	м. Фрунзенская (4 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 10	Жилой дом, Строящееся	1/1	2238300 руб.	+749 5231 4400, +791 7555 5332	Нежилое помещение свободного назначения в ЖК Садовые кварталы, корпус 4.5 Панорамное остекление, высота потолка 3,3м. Минимум несущих конструкций внутри помещения. Вознаграждение агентам.
158 041 561	Продажа торговой площади	880.0	м. Киевская (13 мин пешком)	Москва, Саввинская набережная, 12с10а	Административное здание	1/1	25723540 руб., Свободная продажа	+792 6537 1423	Продажа Ночного действующего клуба. земля в аренде на 49 лет с 2008 года Номер лота на нашем сайте: 24613., 2 фото
158 135 759	Продажа офиса	666.0	м. Спортивная (3 мин пешком)	Москва, улица 10-летия Октября, 9	Отдельно стоящее здание	1/5	4528800 \$, Свободная продажа	+792 6917 7627	Готово к показу! Дополнительная информация: 3-х этажное отдельно стоящее здание, без подвала и чердака. Сдается в аренду более 10-ти лет одному арендатору клиник высокоточной медицины, 5 фото
158 429 452	Продажа офиса	368.0	м. Спортивная (8 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 19к1	Жилой комплекс, Действующее	1/7	5708650 \$	+749 5256 4094, +792 5324 3364	Лот О-4620 Продажа офисного помещения в элитном жилом комплексе Knightsbridge Private Park.  Элитный жилой комплекс Knightsbridge Private Park расположен в престижном районе Хамовники Центрального административного округа г. Москвы. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Спортивная" займет около 5-ти минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением ТТК, Комсомольского проспекта, моста Лужники. Жилой комплекс Knightsbridge Private Park это четыре жилых особняка, английский парк площадью 2 га и развитая инфраструктура.  Продажа офисных помещений в элитном жилом комплексе Knightsbridge Private Park.  Элитный жилой комплекс Knightsbridge Private Park расположен в престижном районе Хамовники Центрального административного округа г. Москвы. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Спортивная" займет около 5-ти минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением ТТК, Комсомольского проспекта, моста Лужники. Жилой комплекс Knightsbridge Pri 3 фото



152 289 246	Продажа торговой площади	499.0	м. Спортивная (8 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 19к1	Жилой дом	1/7	4450002 16 руб., Свободная продажа	+792 6537 1423	Продажа от собственника, без комиссии. Уникальный формат помещения формата ритейл на первом этаже жилого дома премиум-класса в элитном квартале Knightsbridge Private Park на улице Ефремова в Хамовниках. Рядом Комсомольский проспект и Хамовнический Вал. Помещение имеет два отдельных входа. Зальная планировка. Продаётся без отделки. В двух уровнях первый 290.1 кв.м и антресоль 209.3 кв.м. Высота потолков 3.62 м. Витринные окна, возможность разместить рекламу на фасаде. Помещение в жилом фонде. Квартал состоит из четырех жилых семизэтажных корпусов. Большой парк во внутреннем дворе. Архитектура, отделка фасадов и общих зон зданий выполнены в едином стиле английского неоклассицизма. В комплексе будут частный детский сад, wellness-центр с бассейном, кафе. Жилой комплекс расположен в удалении от дорог, в глубине жилого квартала и характеризуется исключительно приватной атмосферой. Соседние строения закрывают от шума. В пешей доступности ближайшая станция метро Спортивная. Номер лота на н ... 4 фото
154 963 826	Продажа торговой площади	1057.0	м. Киевская (10 мин пешком)	Москва, Большой Саввинский переулок, 9С7	Административное здание	1/4	4497873 24 руб., Свободная продажа	+792 6537 1423	Предлагается к продаже четырехэтажное здание бизнес-центра на второй линии Саввинской набережной. Удобный выезд на основные магистрали города - Садовое и Третье транспортное кольцо. Сложившийся деловой квартал столицы, рядом крупный БЦ SAVINSKY. Здание с подвалом и эксплуатируемой кровлей общей площадью 1057 кв.м. Современный фасад стилизован под застройку строений начала XX века. Планировка помещений открытая, зальная. Пассажирский лифт Schindler. Все коммуникации центральные. Современная инженерия приточно-вытяжная система с рекуперацией, центральное кондиционирование, системы диспетчеризации и автоматизации здания. Электрообеспечение с установленной мощностью более 1000 кВт собственная трансформаторная подстанция с двумя трансформаторами 630 кВт. Две оптоволоконные линии связи 300 Мбит/с. Кабельная и локальная вычислительные сети. Системы видеонаблюдения и контроля доступа. Всё оборудование импортное, ведущих европейских производителей (Siemens, ABB, Rehan, Hewlett-Packard, etc.). ... 10 фото
107 323 038	Продажа помещения свободного назначения	1131.0	м. Фрунзенская (5 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 10	Жилой дом, Строящеся	1/1	5089500 00 руб.	+749 5231 4400, +791 7555 5332	Нежилое помещение свободного назначения в ЖК Садовые кварталы на 1-2 этажах корпуса 4.5 Панорамное остекление, высота потолка 3,3м. Минимум несущих конструкций внутри помещения. Вознаграждение агентам.



154 663 184	Продажа торговой площади	39970	м. Воробьевы горы (15 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 38А	Административное здание	1/3	9200014 81 руб., Свободная продажа	+792 6537 1423	Продается бизнес центр наполненный арендаторами. Офисный ремонт, своя наземная и подземная парковки, есть кафе, вход по картам, зона ресепшн. Номер лота на нашем сайте: 21915., 2 фото
155 815 011	Продажа офиса	33990, 33990	м. Фрунзенская (10 мин пешком)	Москва, Малая Пироговская улица, 6/4	Жилой комплекс, ЖК Bagrin House	1/1 2	271420 руб.	+749 5646 1346, +7(96 7)095 6044	ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с долгосрочным арендатором в элитном жилом комплексе "Bagrin House" в районе хамовники. Фитнес клуб с бассейном расположен на 4-х уровнях (1 этаж, -1 этаж, -2 этаж, -3 этаж). Вход в помещение с улицы Малая Пироговская., 11 фото
158 424 165	Продажа офиса	30470	м. Киевская (5 мин на машине)	Москва, Бережковская набережная, 28	Отдельно стоящее здание	1/3	1249452 820 руб., Свободная продажа	+749 5776 7579, +791 9104 0660	Лот 11162 Помещение класса В+. Полная реконструкция и реставрация была произведена в 2009 году. Особняк идеально подходит под банк (есть хранилище, операционная зона с кассами), представительство компании, галерею, офисный центр. Высота потолков от 3,5 до 4 м, выделенная мощность 380 кВт. Современные инженерные системы. Особняк находится на огороженной и охраняемой территории площадью 0,40 Га, паркинг на 47 м/мест. Удобный подъезд с ТТК и Бережковской набережной. Отдельный вход. Кабинетная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Развитая инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк. Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, круглосуточный доступ. Лифты: 1шт. Провайдеры: Коммерческий провайдер, Свободные площади: 3 этажа - 3047 м2. Стоимость продажи 7 000 долл\м2., 9 фото



152 601 243	Продажа офиса	2650,0	м. Воробьевы горы (15 мин пешком)	Москва, улица Лужники, 24С18	Отдельно стоящее здание	1/3	1300000 000 руб., Свободная продажа	+792 6917 7627	Помещение готово к просмотрам уже сегодня! Местоположение здания: Неподалеку от особняка находятся транспортные развязки магистралей - Комсомольский проспект, Проспект Вернадского, Третье Транспортное Кольцо, Мичуринский проспект. Дополнительная информация: Особняк Лужники 24с 20 - это старинное трехэтажное здание с цоколем на Воробьевых горах, с первого взгляда поражающее красотой классических линий. Общая площадь бизнес-центра составляет 2 638 квадратных метров. В данный момент в нем продаются и сдаются в аренду различные по площади офисные помещения от 129 квадратных метров. Располагается бизнес-центр Лужники 24с 20 прямо на набережной Москвы-реки, на территории знаменитого Олимпийского комплекса "Лужники". Бизнесмены, расположившие здесь офисы своих компаний, получают быстрый доступ к главным магистралям столицы, в том числе к Третьему транспортному кольцу. Бизнес-центр имеет и дополнительные плюсы: рядом - центральные объекты города, удобный подъезд к зданию, близость к двум ..., 11 фото
154 182 348	Продажа торговой площади	2648,0	м. Воробьевы горы (15 мин пешком)	Москва, улица Лужники, 24С18	Административное здание	1/3	1499999 320 руб., Свободная продажа	+792 6537 1423	Продается 2-этажный особняк с цоколем. Общая площадь 2 647,8 кв. м. Свободная планировка. Высота потолков - 3 м. Особняк располагается на набережной Москвы-реки на территории Олимпийского комплекса "Лужники". Отдельный вход. Открытая планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Круглосуточный доступ. Провайдеры. Коммерческие провайдеры. Парковка на 20-25 и/мест на прилегающей обособленной территории. Окончательные финансовые условия обсуждаются на переговорах. Номер лота на нашем сайте! 21859, 2 фото
152 606 890	Продажа офиса	2650,0	м. Воробьевы горы (15 мин пешком)	Москва, улица Лужники, 24С18	Отдельно стоящее здание	1/3	1700000 000 руб., Свободная продажа	+792 6917 7627	Торг возможен! Местоположение здания: Неподалеку от особняка находятся транспортные развязки магистралей - Комсомольский проспект, Проспект Вернадского, Третье Транспортное Кольцо, Мичуринский проспект. Дополнительная информация: 2-этажный особняк с мансардой общей площадью 2 557,80 кв. м. Расположен на набережной. Особняк располагается на набережной Москвы-реки на территории Олимпийского комплекса "Лужники". Удобный доступ на Третье транспортное кольцо и другие основные магистрали города., 14 фото
154 456 352	Продажа офиса	11360,0	м. Фрунзенская (4 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 10	Отдельно стоящее здание	1/1 2	7000000 0 \$, Свободная продажа	+792 6917 7627	Готово к показу! Местоположение здания: Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу и Комсомольскому проспекту. Дополнительная информация: Здание полностью сдано в долгосрочную аренду крупному энергетическому холдингу, NOI = \$9 200 000., 11 фото





158 424 410	Продажа офиса	1136 0.0	м. Фрунзенская (3 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 10	Отдельное стоящее здание	1/1 2	4100600 000 руб., Свободная продажа	+749 5776 7579, +791 9104 0660	<p>Лот 13227</p> <p>БЦ класса А "Ефремова 10". Бизнес центр расположен в одном из престижных районе центра Москвы - Хамовники. Район расположения объекта обладает высокоразвитой инфраструктурой, кроме того, Хамовники считается одним из наиболее престижных жилых районом. Объект расположен вблизи Салового кольца и ТТК, что обеспечивает удобный подъезд к объекту. Земельный участок 0,52 га в аренде до 2061 года, парковка на огороженной территории 105 мм, арендатор крупная российская компания, занимает 100% площади. Полная реконструкция здания была в 2012 году. Презентабельный фасад здания и входной группы. Отделка выполнена из дорогих высококачественных материалов.</p> <p>Открытая планировка С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Ресторан, Фитнесс. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Лифты: 6шт. КОНЕ. Провайдеры: МГТС. Свободные площади: Общая площадь 11360 м2.</p> <p>Цена ... 6 фото</p>
114 848 417	Продажа помещения свободного назначения	300.0	м. Спортивная (14 мин пешком)	Москва, улица Хамовнический Вал, 10	Жилой дом, Действующее	1/9	1020000 00 руб.	+792 6399 3836, +790 3725 8305	<p><b>СРОЧНО ПРОДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ В ЦАО. ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К СДЕЛКЕ. ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНО ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ДОМОВ, ВИТРИННЫЕ ОКНА, ОГРОМНЫЙ ПЕШЕХОДНЫЙ И АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАФИК.</b> Дом КИРПИЧНЫЙ, построен по индивидуальному проекту в 1959 году. Высота потолков 3 метра. Презентабельный вид дома - только после капремонта, заменены все коммуникации, перекрытия Ж/Б, мощность 15 кВт - есть возможность увеличения мощности. СВОБОДНАЯ ПАРКОВКА - места для парковки достаточно, перед домом увеличено место для парковки. Помещение с качественным ЕВРОРЕМОНТОМ, подключены все центральные коммуникации. Идеально подойдет под аптеку, магазин, любую торговую деятельность, салон и т.д. Стоимость 110 000 000 рублей., 2 фото</p>
112 690 718	Продажа торговой площади, Street retail	350.0	м. Фрунзенская (7 мин пешком)	Москва, Комсомольский проспект, 40	Жилой дом	1/9	1350000 00 руб.	+798 5410 7498	<p><b>СОБСТВЕННИК!</b> Арендный бизнес. Надежный арендатор. Помещение находится в 7 мин. пешком от станции м. Фрунзенская, в зоне интенсивного транспортного и пешеходного потоков, на первом этаже жилого дома. Рядом отделение Сбербанка и элитные жилые комплексы (La Defense, Knightsbridge Private Park, Саловые кварталы). Большие витринные окна, фасад помещения отлично виден с проезжей части. Площадь первого этажа - 200 кв.м. (высота потолков - 3,75 м.), подвал - 150 кв.м (высота потолков - 3,20 м.). Электрическая мощность - 50 кВт. Два входа с фасада и со двора под разгрузку. Назначение: офисно-торговое.. 3 фото</p>



157 622 120	Продажа помещения свободного назначения	441.0	м. Ленинский проспект (9 мин пешком)	Москва, Ленинский проспект, 34/1	Действующее	1/9	16300000 руб.	+791 6758 2628	<p>Нежилое помещение свободного назначения. 441,1 кв.м. ( 261.6 кв.м Первый этаж и 179.5 кв.м Цокольный). Потолки 4 метра. В настоящее время функционирует продуктовый супермаркет. При необходимости Супермаркет прекратит свою деятельность, сразу после продажи помещения. Два входа: основной с ул. Косыгина и второй со двора для разгрузочных/погрузочных работ. 4 склада, 3 холодильных камер, подсобные помещения. Все коммуникации центральные. Используемые мощности эл-ва 30 кВт, есть возможность увеличить до 100 кВт. Окна витринные. Реклама на фасаде. Наличие алкогольной лицензии. Парковка. Помещение в собственности более 3-х лет. Продажа помещения со всем действующим оборудованием. Технические коммуникации и установленное оборудование:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Независимые от жилых помещений принудительные вытяжные системы.</li> <li>2. Грузовые лифты по 100 кг 2 шт. для спуска и подъема товара из подвала на 1-ый этаж.</li> <li>3. 2 запасных выхода из помещений имеют дебаркадеры для приема продукции со стороны двора.</li> <li>4. Для приема кр .... 9 фото</li> </ol>
158 088 287	Продажа торговой площади	677.0	м. Спортивная (4 мин пешком)	Москва, улица Усачева, 29К1	Жилой дом	1/5	67116000 руб., Свободная продажа	+749 5181 3104	<p>Лот 20562. Помещение расположено на первой фасадной линии в прямой видимости и нескольких метрах от выхода из станции метро Спортивная. Пешеходные и автомобильные потоки рядом с помещением всегда интенсивны. Деление от 10,5 кв.м до 677,2 кв. м, 1 фото</p>
158 815 155	Продажа торговой площади	1207.7	м. Ленинский проспект (13 мин пешком)	Москва, Андреевская набережная, 1	Административное здание	1/1	127363350 руб., Свободная продажа	+749 5181 1261	<p>014571 Продажа помещения под фитнес в жилом комплексе "Green Hills" между Нескучным садом и Андреевским монастырем в 30 метрах от реки Москвы. Помещение со стеклянным куполом над чашей бассейна, расположенное в центральной части жилого комплекса напротив въездных ворот. Площадь: 1207,7 кв.м. Возможное использование: спортивно-оздоровительные цели, частный бассейн, сауна, спортклуб, салон красоты., 2 фото</p>
158 815 177	Продажа торговой площади	510.0	м. Фрунзенская (8 мин пешком)	Москва, улица Ефремова, 10с1к4/5	Жилой дом	1/10	22440000 руб., Свободная продажа	+749 5181 1261	<p>022444 Продажа помещения свободного назначения в ЖК "Садовые кварталы". Общая площадь 510 кв.м. 1 этаж. Отдельный вход. Состояние отделки Shell&amp;Core. Панорамное остекление. Гостевой паркинг с возможностью приобретения дополнительных м/м. Назначение: офис, отделение банка, стоматология, ресторан., 2 фото</p>



155 251 541	Продажа торговой площади, Street retail	1136 0.0	м. Парк Культу ры (2 мин на машине)	Москва, улица Ефремова, 10	Жилой дом, Действ ующее	1/1 2	3740000 000 руб.	+796 4788 5577, +798 5887 7888	НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Продаём ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 6-7 ЛЕТ - здание с арендатором МОЭК у метро Фрунзенская. Договор аренды действует с 2013 по 2020 год с правом продления. Чистый доход с аренды 9.200.000 долларов в год по курсу ЦБ с НДС. Валютный нерасторгаемый договор аренды. Объект в кредите у Сбербанка, с умма кредита 63 млн долл под 6,75% до сентября 2020. Форма сделки - продажа компании-собственника. Офисное здание класса "А" в Хамовниках. Количество этажей: 12. Земельный участок: 0,52 Га ( в аренде до ноября 2061 года). Здание БЦ было полностью реконструировано в 2013 году. Здание полностью сдано в долгосрочную аренду крупному энергетическому холдингу г. Москва, ЦАО, ул. Ефремова, 10. Тип: Офисная недвижимость, Арендный бизнес. Округ: Центр. Метро: Фрунзенская. Площадь: 11360,2 м². БЦ "Ефремова 10" общей площадью 11 360 кв.м. 22 фото
-------------------	---	-------------	--	----------------------------------	----------------------------------	----------	---------------------	---	---

Предложения по аренде помещений

ИД объявления	Тип	Площадь, м2	Адрес	Этаж	Цена	Телефоны	Описание
150 641 753	Аренда офиса	285.0, 285.0	Москва, Комсомольский проспект, 42С3	1/5	546250 руб./ За месяц. Срок аренды - Длительный	+7495 96086 56	Сдается офис. Метраж: 285 м. Цена: 23000 Р за кв.м. в год. В ставку включено: НДС, эксплуатация, коммунальные платежи, электричество. Отдельно оплачивается: уборка, телефония, интернет. Метро: Спортивная, 5 мин пешком, Фрунзенская, 8 мин пешком. Коммуникации / инженерия: Современные. Электричество: 65 Вт на 1 кв.м., 15 фото
158 980 516	Аренда офиса	450.0, 213.0	Москва, Учебный переулок, 4С1	1/2	806250 руб./ За месяц. Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 800000, НДС включен	+7495 22388 88, +7985 27021 00	Сдается особняк в пешей доступности от м. Спортивная. 2 этажа, своя парковка на территории. Кабинетная планировка, офисная отделка. Тихое место. Собственная, зеленая территория., 4 фото



158 673 770	Аренда офиса	400,0, 255,0	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 19	1/10	1166667 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+7925 00405 60, +7926 81795 41	Офисные помещения: от 255 кв.м до 400 кв.м, кабинетная планировка, ремонт представительского класса, здание класса А, кондиционирование и вентиляция! Элитный жилой комплекс, охрана подземный паркинг, дизайнерский ремонт в современном стиле, высокие потолки 5 м, фасад отделан гранитом, большие окна, двери и лестница отделаны - шпоном из натурального дерева - зебрано, пол - натуральное дерево., 1 фото
158 673 199	Аренда торговой площади, Street retail	500,0, 255,0	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 19	1/10	1875000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+7925 00405 60, +7926 81795 41	3-я фрунзенская 19, торговые помещения от 255 до 500 кв.м в офисно - жилом комплексе класса А, высота потолков 5 м, центральное кондиционирование, приточно - вытяжная вентиляция! Пересечение двух улиц: Ефремова и 3-й Фрунзенской 1, 1 фото
153 808 340	Аренда помещения свободного назначения	245,0	Москва, Комсомольский проспект, 48/22	-1/6	124950 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 125000	+7925 50756 42	аренда подвального помещения 245 кв.м. с отдельным входом: Есть офис на 1-м этаже 14 кв.м. + склад - в подвале 230 кв.м.Вход - со двора.Идеально: шоу-рум, офис-склад, квест.2 отдельных входа в помещение со двора, парковочные места, удобная транспортная и пешеходная доступность. МГТС и интернет., Помещение занято, 6 фото
153 853 399	Аренда помещения свободного назначения	254,0	Москва, Комсомольский проспект, 48/22	-1/8	149987 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7905 75678 18, +7495 79770 74	Предлагается в аренду помещение свободного назначения, имеет 2 отдельных входа со двора.На первом этаже 14 кв.м и подвал без окон, высота потолка в подвале 2,2 м. Хорошая транспортная доступность, удобный подъезд с ТТК. В пешей доступности от метро. Помещение имеет 2 уровня: 1 этаж 14 кв.м, подвал 240 кв.м. Все коммуникации центральные. Электрическая мощность до 25 кВт. Подходит под организацию квестов, либо офиса-склада интернет продаж и т.п. Помещение готово к въезду. На 1 этаже находятся: магазин Немецкая мебель, отделение банка ВТБ24 Оперативные показы., 4 фото



159 161 025	Аренда склада	413.0	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 10	-2/9	206500 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 36355 05	<p>Лот: кп-0016064 ПОМЕЩЕНИЕ под СКЛАД в АРЕНДУ м. Фрунзенская, 7 минут пешком, ул. 3-я Фрунзенская д.10.</p> <p>Предлагается в аренду нежилое помещение общей площадью 413 кв м, расположенное в подвале 9-ти этажного жилого дома. Интересное местоположение, удобные подъездные пути, площадка для парковки перед входом в помещение. Отдельный вход со двора здания. Помещение теплое, сухое, без ремонта. Высота потолка от 2,1 м до 2,9 м. Возможность погрузки-выгрузки товара через люк с торца здания. Помещение свободно. Ранее располагался интернет-магазин, склад. Цена 6 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.</p> <p>Департамент Коммерческой недвижимости.                  Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05, 6 фото</p>
159 012 292	Аренда помещения свободного назначения	226.0, 150.0	Москва, улица Доватора, 7/8	-1/5	260000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	74952 13801 4	<p>Центральный округ Москвы, 1-я линия домов по ул. Доватора. Активная пешеходная зона порядка 1000 человек в час. Место обладает высоким рекламным потенциалом для размещения вывесок, баннеров и других видов outdoor-рекламы.</p> <p>Помещение располагается в крупном и престижном районе Хамовники. Плотная жилая застройка в окружении большого количества вузов и бизнес-центров. Рядом находятся ЖК Дом в Хамовниках, ЖК Спорт Хаус, ЖК Knightsbridge Private Park, гостиницы Арена и Юность, СК Лужники, Новодевичий монастырь, а также Усачёвский рынок. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Свободная парковка.</p> <p>Помещение светлое, с отделкой и готово к въезду, располагается на цокольном этаже жилого дома, в непосредственной близости от станции метро Спортивная. Подведены все коммуникации. Внутренняя планировка на усмотрение арендатора. Свободное использование - ограничений нет. В помещении отдельный вход со стороны проезжей части улицы Доватора, второй пожарный выход в подъезд. Два санузла, неско ..., 12 фото</p>
158 942 318	Аренда офиса	387 70 001221 , 387 70 001221	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С1	1/5	273799 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 64862 84	<p>Офис в аренду 388 метров. Офисный комплекс, состоящий из 65 разноэтажных зданий, прошедших полную реконструкцию. Общая площадь комплекса составляет 40 000 кв. м. Собственная охраняемая территория на набережной Москва-реки. Развитая инфраструктура. Бизнес-парк "Союз" - также это комплекс складских и производственных помещений В и С класса. Расположен в 100 м от ТТК. Центральное расположение. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость. Id: 7881, 17 фото</p>



159 002 288	Аренда помещения свободного назначения	275.0	Москва, Комсомольский проспект, 48/22	-2/9	300003 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7926 02069 60	<p>Жилой Дом                  ЦАО / Хамовники / ИФНС 4                  Сдается в аренду ПСН 275м2 в Подвальном этаже под Офис, Склад, Спорт-зал, Услуги и т.д.                  в 5 м/п от м. Спортивная и 10 м/п от м. Фрунзенская.</p> <p>Помещение с частичной отделкой, смешанной планировки.                  БОНУС: Пристройка 56м2 не включена в стоимость аренды.</p> <p><b>ХАРАКТЕРИСТИКИ:</b>                  Отдельный вход.                  Мощность 50 кВт.</p> <p>ЦЕНА: 13 091 руб. кв.м./год (300 000 руб. в мес.).</p> <p>Вся недвижимость в ХАМОВНИКАХ! По вопросам аренды звоните: 8-926-020-6960 2039. 22 фото</p>
159 093 423	Аренда офиса	217.0	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4	1/4	307416 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	74952 13801 4	<p>Находится на территории бизнес парка Союз, удобно расположен на пересечении ТТК и Лужнецкой набережной (100м до ТТК, 3 км до Садового кольца), неподалеку от Садового кольца и Хамовнической набережной. Поблизости три станции метро! Воробьевы горы 900м, Ленинский проспект 1,1 км, Спортивная 1,2 км. Помещения кабинетной планировки, находится на первом этаже, готово к выезду. Услуги охраны 5000 рублей в месяц. Лот: 71607. 3 фото</p>
157 842 941	Аренда офиса	219.0	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4с4	1/6	324796 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 66656 93	<p>Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Арт Плаза класса В+, здание расположено по адресу набережная Лужнецкая 2/4с4, доступность до ближайшей станции метро Лужники составит 15 минут пешком.</p> <p>Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 219 кв.м. Номер налоговой 7704.</p> <p>В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка. НДС не включен в ставку.</p> <p>Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды.                  На фото представлены общие фотографии центра. 2 фото</p>
158 742 975	Аренда торговой площади	275.0, 275.0	Москва, Комсомольский проспект, 48/22	-1/9	330000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7916 69411 81	<p>Лот 418. Сдается ПСН на Комсомольском проспекте д.48. Подвал - 275 кв.м. с отдельным входом со двора. Под чистовую отделку. Высота потолка 2,7 м.</p> <p>Под: шоурум, офис продаж, выставочный зал, услуги, магазин и т.д. Каникулы на въезд. Возможна вывеска на Комсомольский проспект.</p> <p>Парковка, разгрузка-погрузка машин. Прямая аренда от собственника. ЦЕНА: 330 000 руб/мес + КП. БЕЗ КОМИССИИ. АЛЛА, 2 фото</p>



158 942 317	Аренда офиса	299,0	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С1	1/5	337853 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 64862 84	Офис в аренду 299 метров. Офисный комплекс, состоящий из 65 разноэтажных зданий, прошедших полную реконструкцию. Общая площадь комплекса составляет 40 000 кв. м. Собственная охраняемая территория на набережной Москва-реки. Развитая инфраструктура. Бизнес-парк "Союз" - также это комплекс складских и производственных помещений В и С класса. Расположен в 100 м от ТТК. Центральное расположение. Удобный доступ к Третьему транспортному кольцу. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость. Id: 7881, 17 фото
149 441 377	Аренда офиса	414,6, 114.1	Москва, улица Хамовническ ий Вал, 24	-1/9	518250 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+7495 63736 81, +7903 18525 46	Предлагаем в аренду помещения свободного назначения в 5 мин. пешком от метро Спортивная и Лужники. Помещение на 1-й линии домов на углу Комсомольского проспекта и Хамовнического вала. Отдельный вход. Высокий рекламный потенциал. Густонаселенный жилой массив, проходное место, интенсивный автомобильный трафик. У входа бесплатная парковка. Выполнен современный ремонт. Удобная планировка, высокие потолки, свой санузел, отдельный вход. Возможна аренда как всего помещения, так и его части. В здании телефония МГТС, выделенная линия Интернет, система кондиционирования и вентиляции. Помещение идеально подходит под офис, магазин, интернет-магазин, различные услуги, офис-склад, фитнес-центр и т.п. Готовы к сотрудничеству с агентами. Собственник.. 5 фото
158 951 185	Аренда офиса	280,0	Москва, Комсомольск ий проспект, 42С3	1/5	536200 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 13236 80	ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 2476) БЦ "Комсомольский" представляет собой 5-этажное здание класса В. Объект расположен в центральной округе Москвы в районе с богатой инфраструктурой и оживленным трафиком. Хорошую транспортную доступность обеспечивает удобный выезд на ТТК. Основные преимущества: шаговая доступность метро, ухоженный внутренний двор, аккуратная внешняя отделка, большие окна и высокие потолки, современные инженерные системы, наличие не менее 2-х провайдеров телекоммуникационных услуг, эффективная планировка и привлекательная отделка офисов, удачное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой. Этаж: 1. Высота потолков: 3.5 метра. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: Акадо, Билайн, МГТС, Виртон. Арендная площадь: 280 кв.м. Арендная ставка: 22980 рублей за кв.м./год. УСН. ... 10 фото



155 638 182	Аренда офиса	285.0	Москва, Комсомольский проспект, 42С3	1/4	545989 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+7495 37478 37	В аренду предлагается офисное помещение площадью 285 кв. м. Помещение находится по адресу: Москва, Комсомольский проспект, 42с3. От метро "Спортивная" семь минут пешком. Здание класса В, оснащено всеми современными системами отопления и кондиционирования. Работает автоматическая система пожаротушения. В здании есть Кафе, рядом банки Сбербанк ,ОТП Банк, Юни Кредит банк , Кредит Европа банк, идр. Парковка стихийная. Коммерческие условия: 22 989 руб. за кв. м. в год. УСН, НДС не облагается. Коммунальные и эксплуатационные платежи включены в стоимость арендной ставки. Помещение готово к въезду. 13 фото
158 941 358	Аренда офиса	285.0, 285.0	Москва, Комсомольский проспект, 42С3	1/5	546000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 64862 84	Офис в аренду 285 метров. 4-этажное офисное здание с цоколем общей площадью 4 155,1 кв. м. Офисная отделка помещений. Коридорно-кабинетная планировка. Непосредственный доступ на ул. Хамовнический Вал и Третье транспортное кольцо. Удобный доступ к Садовому кольцу и другим частям города. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость. Id: 4515, 21 фото
158 936 850	Аренда офиса	285.0	Москва, Комсомольский проспект, 42С3	1/5	546000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, НДС включен	+7495 76847 44, +7916 83151 40	Офис. 8 мин. пешком от м. Фрунзенская. Предлагается в аренду блог на первом этаже 285 м2 офисного административного здания, с хорошим ремонтом, своей серверной, кухней, сан узлами. Потолки 3,5 м2. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: 2. Провайдеры: МГТС. Инфраструктура: кафе, банк, химчистка, фитнес центр. Лот 28912, 4 фото
158 922 614	Аренда офиса	285.0	Москва, Комсомольский проспект, 42С3	1/5	546000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 41074 87	Лот 1760 БЕЗ КОМИССИИ! ПРЯМАЯ АРЕНДА! 8-964-593-38-82 Бизнес-центр расположен в престижном р-не Хамовники. Удобная транспортная доступность к основным магистралям города. Офис с хорошим ремонтом ,своей серверной, кухней, сан узлами. Высокие потолки, пластиковые окна, качественная отделка. В здании есть кафе, банки и т.д. Парковка: стихийная. Вентиляция: Приточно-вытяжная ; Кондиционирование: Сплит-системы ; Планировка: Смешанная Отделка: С отделкой, Этаж 1 - 285 м2. Арендная ставка: 22.989 руб/м2/год. УСН. В арендную ставку включены: коммунальные и эксплуатационные расходы, охрана. 18 фото
128 106 187	Аренда офиса	300.0, 80.0	Москва, Комсомольский проспект, 42С1	1/9	546000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 2 мес	+7926 37861 54	Готовый к заезду офис. Без комиссии. Сдается помещение на первом этаже административного здания, отдельный блок, кабинетной планировки, кухонка, серверная, с/у. Телефония, интернет (несколько провайдеров), кондиционер. Договор аренды с собственником. На других этажах есть офис : восемьдесят ( два смежных кабинета) кв. метров - 150 тыс. рубл. в месяц. Состояние после ремонта. Просмотр в удобное время , по договоренности., 19 фото





159 002 397	Арен да офис а	285,0	Москва, Комсомольск ий проспект, 42С3	1/4	546013 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7929 62905 06	Аренда офиса 285 кв.м. 1 этаж. Адм. здание класса В в 7 мин. пешком от м. Фрунзенская и 5 мин. пешком от м. Спортивная. Коридорно-кабинетная планировка-ресепшн, 8 кабинетов, два зала, серверная, 2с/у. Помещение готово к въезду. Налоговая ИФНС 4. ЦЕНА: 22 000 руб. кв.м./год (522 500 руб. в мес.) все включено. Возможно дополнительно арендовать 94 кв.м.  Вся недвижимость в ХАМОВНИКАХ! По вопросам аренды звоните: 8-929-629-0506, ID 251. 42 фото
155 815 010	Арен да офис а	285,0, 285,0	Москва, Комсомольск ий проспект, 42С3	1/4	546250 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 64613 46, +7(968 )86746 55	Предложение без комиссии. Лот 2735 В аренду предлагается офисное помещение общей площадью 285 кв. м расположенное на 1 этаже в административном здании на Комсомольском пр-те 42. Арендная ставка составляет 546 000 рублей в месяц УСН (НДС не облагается) в ставку включены коммунальные платежи. В офисе выполнена стандартная отделка. Планировка кабинетная, серверная, с/у, кухня, офис готов к въезду. Заведено 4 провайдера, парковка стихийная и небольшое количество мест во дворе., 16 фото
152 601 374	Арен да офис а	285,0	Москва, Комсомольск ий проспект, 42С3	1/5	546250 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7926 91776 27	Готово к показу! Местоположение здания: Рядом со зданием пролегают улицы Хамовнический вал, Усачева, Большая Пироговская. Расстояние до МКАД составляет 17 километров, до ТТК менее километра. От станции метро Спортивная дорога пешком займет 5 минут., Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: Стихийная, 15 фото
158 936 463	Арен да офис а	285,0	Москва, Комсомольск ий проспект, 42С3	1/9	546250 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 15041 02	Лот: 358395, бизнес-центр Комсомольский, 42. Сдается в аренду офис площадью 285 м2 на 1 этаже в бизнес-центре класса В+ Комсомольский, 42, расположенном в 7 минут пешком от метро Спортивная. Планировка: смешанная. Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: провайдеры: АКАДО. Техническое оснащение: приточно-вытяжная вентиляция, сплит-системы, система пожаротушения. Безопасность: круглосуточная охрана, система контроля доступа, система видеонаблюдения, 12 фото
158 931 868	Арен да офис а	285,0	Москва, Комсомольск ий проспект, 42С3	1/4	546250 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7749 56460 719	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Комсомольский класса В, здание расположено по адресу проспект Комсомольский 42с3, доступность до ближайшей станции метро Спортивная составит 9 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 285 кв.м. Номер налоговой 7704. В помещении стандартная офисная отделка, смешанная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра., 10 фото



125 227 061	Аренда офиса	285.0	Москва, Комсомольский проспект, 42С3	1/5	546250 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+7495 70830 57, +7916 08194 67	<p>СОБСТВЕННИК , Компания АРС! ПРЯМАЯ АРЕНДА! Предлагаются в аренду офис в административном офисном здании на Комсомольском проспекте 42 с3. Офис на первом этаже, в отличном состоянии со своими сан узлами и помещением под кухню и серверную. Высокие потолки ,пластиковые окна, кондиционеры. Ремонт не требуется. Интернет есть. не далеко от метро фрунзенская , Спортивная, хорошая транспортная доступность в связи с расположением офиса. В здании есть Кафе, рядом банки Сбербанк ,ОТП Банк, Юни Кредит банк , Кредит Европа банк, идр.</p> <p>Парковка стихийная.                  Цена 285 кв.м.- 546 000 рублей в месяц                  В сумму входят:                  коммунальные платежи (отопление, электричество, вода), охрана (круглосуточная, видео наблюдение), эксплуатационные расходы. Парковка стихийная. От метро Фрунзенская 8 минут пешком, от метро Спортивная 5 минут пешком.                  Адрес:                  Комсомольский проспект д.42 стр.3 Договор прямой аренды.</p> <p>Так же предлагаются не большие офисы - комната по 43,5 кв.м., Стоимость: 43,5 кв.м.-83350руб в месяц 2-й этаж.                  Пом ... 27 фото</p>
157 537 675	Аренда помещения свободного назначения	230.0	Москва, Комсомольский проспект, 41	1/5	575000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+7965 22239 14, +7495 50069 20	<p>Без комиссии. Прямая аренда. Сдается в аренду двухуровневое помещение свободного назначения. Помещение находится на первой этаже, первой линии зданий, с выходом и витринами на Комсомольский проспект, рядом с Помещения есть оборудованные паковочные места. Рассматриваем Помещение, также под офис или дополнительный офис Банка, салон красоты и т.д. Рядом станции метро Фрунзенская и Спортивная. Мимо здания где расположено помещение, большой поток людей, 7 фото</p>



158 935 743	Аренда офиса	280.0, 196.0	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4	1/2	583334 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, НДС включен	+7495 76847 44, +7916 83151 40	Офис. 10 мин. пешком от м. Спортивная. Особняк Императорского Монетного Двора - это уникальный комплекс мирового уровня, который воплощает в себе все лучшие представления о комфортности для работы. Место расположения особняка - недалеко от метро Фрунзенская на берегу Москвы-реки. Шесть этажей Особняка Императорского Монетного Двора, по 2300 квадратных метров каждый, вмещают в себя полную инфраструктуру особняка класса премиум. В особняке предусмотрено все: конференц-залы, оборудованные в соответствии с высочайшими эксплуатационными требованиями светотехнической и звуковой аппаратурой, элитный ресторанный комплекс с закрытыми ВИП переговорными и клубными кафе. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 5 (MONITOR). Провайдеры: Комстар, возможен ..., 7 фото
159 053 350	Аренда помещени я свобо дного назна чени я	230.0	Москва, Комсомольск ий проспект, 41	1/9	599917 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Обеспечительный платеж 599917	+7495 23488 59	Лот: 362968. Сдается помещение под салон красоты, возможна аренда под офис, 2-х уровневое., рабочее состояние, кабинетная планировка, с оборудованием и мебелью, телефон, интернет, витринные окна, возможна наружная реклама, отдельный вход с улицы, 1-я линия домов коммунальные услуги оплачиваются отдельно, 11 фото
158 961 603	Аренда помещени я свобо дного назна чени я	231.0	Москва, Комсомольск ий проспект, 41	1/11	600000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7499 39438 47, +7968 91902 34	Лот 5039 Сдается в аренду двухуровневый Салон красоты. Помещение находится на первой этаже, первой линии зданий, с выходом и витринами на Комсомольский проспект, рядом с Помещения есть оборудованные паковочные места. В данной момент в Помещении расположен Салон красоты, со всем оборудованием, однако готовы сдать Помещение, также под офис или дополнительный офис Банка. Рядом станции метро Фрунзенская и Спортивная. Мимо здания где расположено помещение, большой поток людей, 11 фото



155 589 018	Аренда помещения свободного назначения	210.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 36	1/7	699900 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 699900, НДС включен	+7925 44909 06, +7967 07996 85	БЕЗ КОМИССИИ! Помещение в престижном доме ЖК Лужники хаус Входная группа выходит на улицу Хамовнический вал. До метро Спортивная 3 минуты пешком. Закрытая бесплатная парковка! Новый, качественный ремонт. Панорамные окна. Рассматриваем под любой вид деятельности магазин, продукты, алкоголь, одежда и обувь, спорттовары, хоз товары, промтовары, салон красоты, спорт ставки, столовая, офис продаж и прочее. Звоните, обсудим Ваши предложения!, 10 фото
156 219 005	Аренда офиса	210.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 36	1/8	699930 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+7968 61293 52, +7495 64151 55	Шикарный офис в престижном доме ЖК "Лужники хаус" Входная группа выходит на улицу Хамовнический вал. До метро "Спортивная" 3 минуты пешком. Закрытая бесплатная парковка! Площадь 210 кв. м. Высота потолков 5,4 метра. Новый, качественный ремонт. Панорамные окна. Мощность 45 кВт, 10 фото
158 959 909	Аренда офиса	210.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 36	1/8	700000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7499 39438 47, +7968 91902 34	Лот 3851 Шикарный офис в престижном доме ЖК "Лужники хаус". Входная группа выходит на улицу Хамовнический вал. До метро "Спортивная" 3 минуты пешком. Закрытая бесплатная парковка! Площадь 210 кв. м. Высота потолков 5,4 метра. Новый, качественный ремонт. Панорамные окна. Мощность 45 кВт. Возможные варианты назначения: офис, интернет-магазин, приемный пункт, шоурум, юридическая консультация, консалтинговые услуги, адвокатская контора, проектное бюро, ателье, дизайнерская мастерская, административный персонал, офис продаж, учебный центр, фотостудия, кабинет для психолога, call-центр, дистанционное образование, помещение под мастер-класс, 10 фото
158 776 453	Аренда помещения свободного назначения	270.0	Москва, улица Ефремова, 10к1	1/14	742500 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 750000	+7916 46747 47	Предлагается двухуровневое помещение свободного назначения в элитном Жилом Комплексе "Садовые Кварталы". Под отделку, арендные каникулы до 3-х месяцев. Идеально под ресторан, поликлинику, медицинский центр, представительский офис, детский сад. Два уровня, нижний - 150 метров, верхний - 120 метров., 4 фото



157 442 204	Аренда торговой площади	210.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 36	1/20	750000 руб./ За месяц. Срок аренды - Длительный	+7499 65362 13	Сдается помещение на 1 этаже в престижном ЖК Лужники хаус. Отдельный вход на улицу Хамовнический вал. Высота потолков 5.4м, эл. мощность 45квт, сделан новый качественный ремонт. Большие панорамные окна, имеется бесплатная закрытая парковка. ЗВОНИТЕ! Принимаем звонки КРУГЛОСУТОЧНО и БЕЗ ВЫХОДНЫХ!, 7 фото
158 935 838	Аренда офиса	210.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 36	1/8	750000 руб./ За месяц. Срок аренды - Длительный	+7495 76837 33, +7915 23696 78	Офис. 3 мин. пешком от м. Спортивная. Элитный жилой комплекс "Лужники Хаус" расположен на первой линии в районе Хамовники в непосредственной близости от Саввинской набережной, улицы Усачева, Пироговской улицы и ТТК. Входная группа выходит на улицу Хамовнический вал. До метро "Спортивная" 3 минуты пешком. Закрытая бесплатная парковка. Количество этажей: 8, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, химчистка. Лот 26545, 10 фото
153 501 018	Аренда помещения свободного назначения	210.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 36	1/12	750000 руб./ За месяц. Срок аренды - Длительный	+7903 21152 92, +7903 21194 72	Николай. БЕЗ КОМИССИИ. КОЛЛЕГАМ БОНУС. Шикарный офис в престижном доме ЖК Лужники хаус. Входная группа выходит на улицу Хамовнический вал. До метро Спортивная 3 минуты пешком. Закрытая бесплатная парковка! Площадь 210 кв.м. Высота потолков 5,4 метра. Новый, качественный ремонт. Панорамные окна. Мощность 45 кВт. 1471., 9 фото
159 012 315	Аренда помещения свободного назначения	216.0, 160.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 36	1/8	750000 руб./ За месяц. Срок аренды - Длительный	74952 13801 4	Сдаваемое в аренду помещение находится в ультрасовременном здании класса В+ в престижном жилом комплексе Лужники хаус. Разветвленная транспортная сеть. Богатая и разнообразная инфраструктура старинного столичного района Хамовники. Плотная жилая застройка в окружении большого количества вузов и бизнес-центров, магазинов и предприятий бытсервиса. Рядом находятся ЖК Дом в Хамовниках, ЖК Спорт Хаус, ЖК Knightsbridge Private Park, гостиницы Арена и Юность, СК Лужники, Новодевичий монастырь, а также Усачевский рынок. Офис находится в 3 минутах ходьбы от ст. метро Спортивная. Имеется своя бесплатная парковка! Офис располагается на первом этаже, имеет двухуровневую структуру. Есть два независимых, отдельных входа. В помещении недавно произведен евроремонт, в аренду оно еще не сдавалось. Витринные окна. НДС включен. Коммунально-эксплуатационные расходы также включены. Мощность 40 кВт. Лот: 114049, 11 фото



154 462 609	Аренда помещения свободного назначения	210.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 36	1/8	749998 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 750000	+7968 56100 07	Предлагается в аренду отличное ПСН в престижном доме ЖК "Лужники хаус" Входная группа выходит на улицу Хамовнический вал. До метро "Спортивная" 3 минуты пешком. Закрытая бесплатная парковка! Площадь 210 кв. м. Высота потолков 5,4 метра. Новый, качественный ремонт. Панорамные окна. Мощность 45 кВт., 10 фото
158 942 953	Аренда торговой площади	363.29 998779 363.29 998779	Москва, улица Хамовнический Вал, 36	1/8	769703 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 63782 61	Торговая площадь в аренду 363.29998779 метров. Жилой дом. На 1 этаже расположены помещения свободного назначения. Высота потолков - 4,7-5,4 м. Расположение на первой линии домов, в густонаселенном районе, в шаговой доступности от станции метро Спортивная. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи не включены в стоимость. Предлагается помещение торгового назначения в ЖК Лужники Хаус, это элитный монолитно-кирпичный дом в престижном районе Москвы. Общая площадь помещения составляет 363,30 кв.м.( 1й этаж и антресоль), выполнена черновая отделка. Электрическая мощность 70 кВт, высота потолков 4,7 м., есть два отдельных входа, витринное остекление. Id: 10781, 5 фото
157 311 972	Аренда помещения свободного назначения	281.0	Москва, Фрунзенская набережная, 54	1/7	786800 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 786800	+7903 72518 14, +7495 54558 54	Помещение свободного назначения в центре, район Хамовники. 1 линия Фрунзенской набережной. 1 этаж 7-ми этажного жилого 1939 г.п. дома. Огромные витрины. 2 входные группы, 1 с фасада и 1 со двора. Помещение в трех уровнях: 1 этаж, антресоль, подвал. Высокие потолки 5,4 м. Зальная планировка. Все коммуникации в помещении. Собственник юр. лицо с НДС. Возможен долгосрочный договор., 7 фото



155 925 688	Аренда торговой площади	343.9	Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/17	999900 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7925 34164 64, +7967 07996 85	БЕЗ КОМИССИИ!!! Предлагается в аренду торговое помещение 344 м2 на Хамовническом Валу ( 10 минут от метро Спортивная). 1-я линия! 1 этаж - 230м2, подвал 54м2 и антресоль-60м2, 2 отдельных входа, большие витрины, потолки 4-5 метров, витринное остекление, мощность 25 кВт, стихийная парковка перед фасадом. Сейчас располагается салон сантехники и керамической плитки. Освобождается 20 апреля. Сверхинтенсивные пешеходные и автомобильные потоки, напротив пешеходный переход и остановка общественного транспорта. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Удобный подъезд из центра и от третьего кольца. Крупный густонаселенный престижный жилой район Хамовники. Окружение Сбербанк, магазин Мебель-Кухни, Почта России. 6 фото
158 954 967	Аренда торговой площади	344.0	Москва, улица Хамовнический Вал	1/10	1000000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7965 13520 20	Москва, Хамовники, улица Хамовнический Вал, м. Ленинский проспект, м. Спортивная, сдается Торговая площадь, общ. пл. 344 кв.м., 1/10 этаж, Сдается в аренду торговое помещение. Без комиссии. Рядом Фрунзенская набережная. Мощность 25 кВт. В стоимость аренды включены коммунальные услуги. Идеально под магазин, офис, торговую площадь, салон красоты, банк, аптеку и т. д. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Удобный подъезд из центра и от третьего кольца. Крупный густонаселенный престижный жилой район "Хамовники". Отдельный вход с фасада. Высота потолков 4-5 м. Помещение после капитального ремонта, с заменой всех коммуникаций, водоснабжение, отопление. Парковка перед фасадом здания и во дворе. Звоните! Оперативный показ., 18 фото
158 182 419	Аренда торговой площади	344.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/12	1000000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7499 65362 13	Сдается торговое помещение на 1 этаже жилого дома в пешей доступности от МЦК Лужники/ м. Спортивная. Два отдельных входа (с фасада и со двора), высота потолков 4м, эл. мощность 25 кВт. Помещение после капитального ремонта, с заменой всех коммуникаций, водоснабжение, отопление. Парковка перед фасадом здания и во дворе. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Удобный подъезд из центра и от третьего кольца. Крупный густонаселенный престижный жилой район Хамовники. Подойдет под офис, торговую площадь, салон красоты, банк, аптеку и т.д. 6 фото
156 803 652	Аренда помещения свободного назначения	344.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/8	999980 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7905 75444 58, +7495 79770 74	ID 36667 Предлагаем в аренду ПСН площадью 344 м2 Первый этаж жилого дома, отдельный вход с фасада, витринное остекление, высота потолков 4-5 м., электричество - 25 кВт. Помещение после капитального ремонта, с заменой всех коммуникаций. Парковка около здания. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Удобный подъезд из центра и от третьего кольца. Крупный густонаселенный престижный жилой район "Хамовники". Идеально подойдет под офис, торговлю, салон красоты, банк, аптеку и т.д. В стоимость аренды включены коммунальные услуги. УСН *Предложение не является публичной офертой Оперативные показы., 6 фото



159 135 323	Аренда торговой площади, Street retail	344.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/10	999980 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+7929 92476 68, +7929 96592 22	Предлагается в аренду торговое помещение площадью 344 кв. м на 1-м этаже жилого дома. Дом 10-ти этажный. Шаговая доступность от м. Спортивная (10 минут ходьбы). 1 этаж - 254 кв. м., антресоль - 40 кв. м, подвал - 50 кв. м. Высокие потолки. Витринные окна. Отдельный вход. Возможность разместить рекламу на фасаде помещения. Коммунальные платежи и эксплуатация включены в арендную ставку. Звоните!, 1 фото
158 729 623	Аренда торговой площади	344.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/10	1000000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 25852 23, +7495 41560 35	Аренда торгового помещения, общей площадью 344 м2. Первая линия домов, отдельный вход с фасада, первый этаж жилого дома. Планировка: 1 этаж, цоколь и антресоль. Витринные окна, высота потолка 3,5 -4 метра. Мощность: 25 кВт. Помещение после капитального ремонта. Парковка перед фасадом здания и во дворе. Ставка включает коммунальные расходы. УСНО. Номер лота 67896, 9 фото
158 980 113	Аренда помещения свободного назначения	344.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/10	1000000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7967 01080 30, +7495 22032 06	Алсу. Прямая аренда. Сдается помещение на 1-й линии с 2-мя отдельными входами (с фасада и со двора). Высокий автомобильный трафик, удобные подъездные пути. Возможность размещения рекламы на фасаде. 344 кв.м. (1-й этаж - 230 кв.м., антресоль - 60 кв.м., подвал - 54 кв.м) Помещение после капитального ремонта с заменой всех коммуникаций. Мощность 25 кВт, есть возможность увеличения. Кабинетная планировка. Интернет, телефон, кондиционер, сан. узел. Стихийная парковка перед домом и во дворе. Рассмотрим под все - банк, офис, общепит, салон красоты, аптека, магазин и т.п. Окружение - Сбербанк, Почта России, м-н Мебель-Кухни. в сумму 1.000.000 руб. входят все коммунальные платежи, в т.ч. свет и вода. Договор долгосрок. Лот: 80-601-962, 11 фото
158 966 384	Аренда торговой площади	344.0	Москва, улица Хамовнический Вал	1/10	1000000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 78214 60	Предлагается в аренду торговое помещение общей площадью 344 кв.м расположенное на 1 этаже жилого дома. Шаговая доступность от м Спортивная (10 минут пешком). 1 этаж - 254 кв.м, антресоль - 40 кв.м, подвал - 50 кв.м. Высокие потолки. Витринные окна. Отдельный вход. Возможность сделать рекламу на фасаде помещения. Коммунальные платежи и эксплуатация включены в арендную ставку УСН. Номер объекта: 1/548531/180, 1 фото





158 958 059	Аренда торговой площади	344.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/17	1000000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 37490 77	Предлагается в аренду торговое помещение 344 м2 на Хамовническом Валу ( 10 минут от метро Спортивная). 1-я линия! 1 этаж - 230м2, подвал 54м2 и антресоль-60м2, 2 отдельных входа, большие витрины, потолки 4-5 метров, витринное остекление, мощность 25 кВт, стихийная парковка перед фасадом. Сейчас располагается салон сантехники и керамической плитки. Освобождается 20 апреля. Сверхинтенсивные пешеходные и автомобильные потоки, напротив пешеходный переход и остановка общественного транспорта. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Удобный подъезд из центра и от третьего кольца. Крупный густонаселенный престижный жилой район Хамовники Окружение: Сбербанк, магазин Мебель-Кухни, Почта России. Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор. Цена 1 000 000 рублей в месяц. 6 фото
158 937 422	Аренда помещения свободного назначения	680.0	Москва, Фрунзенская набережная, 46	1/7	1200000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 76847 44, +7916 83151 40	Помещение свободного назначения. 10 мин. пешком от м. Фрунзенская. В аренду предлагается помещение с видом на Фрунзенскую набережную. Имеются: сертифицированы кассы, депозитарий, хранилище. Возможно размещение банка, магазина, шоу-рума, офисов и др. В помещении 7 входов: 2 - со двора и 5 входов со стороны набережной. 2 ввода электрической мощности на 150 кВт и 55 кВт. Количество этажей: 7, здание: жилое. Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 29929_10 фото
158 693 377	Аренда помещения свободного назначения	680.0	Москва, Фрунзенская набережная, 46	1/12	1199974 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7905 75444 58, +7495 79770 74	ID 37872 Предлагаем в аренду помещение свободного назначения площадью 680 м2, находящееся в жилом доме на первой линии домов по Фрунзенской набережной. Помещение на трех уровнях: первый этаж - 230 м2, антресоль - 143 м2, подвал с окнами - 307 м2) Полностью оборудовано под размещение банка. 6 санузлов, душевая комната, комнаты для переговоров, 4 кассы, 16 кабинетов (кабинеты в подвале с окнами) Два ввода электрической мощности: 120 кВА и 55 кВА. Помещение с двумя входами с Фрунзенской набережной: центральный с тамбуром и большим холлом и второй, через комнату с банкоматом. Освобождается с 01.11.2017. Ставка аренды указана с учетом НДС. *Предложение не является публичной офертой. Оперативные показы, 9 фото



158 937 170	Аренда торговой площади	344.0	Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/9	1200000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 76837 33, +7915 23696 78	Торговая площадь. 12 мин. пешком от м. Спортивная. Помещение расположено на первой линии домов в пешей доступности от метро. 2 отдельных входа (с улицы и со двора), потолки 4-5 метров, витринное остекление, мощность 25 кВт, наличие большой парковки перед фасадом. Количество этажей: 9, здание: жилое. Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: Коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 29502, 3 фото
156 949 434	Аренда торговой площади	255.0	Москва, Комсомольский проспект, 40	1/8	1300000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7916 69411 81	Лот 1254 Предлагаем в аренду ПСН на Комсомольском проспекте д.40. Сейчас салон: "Дом Кухни", 255 кв.м. Отдельный вход с Комсомольского проспекта. Освободят по необходимости. Площадь на 1-м этаже жилого дома. 50 кВт. Вся площадь полезная. Большие витрины по фасаду, вывеска на трассу. Цена аренды: 1 300 000 рублей в месяц + КП. Долгосрочный договор. Без комиссии. Алла., 4 фото
158 950 373	Аренда офиса	932.0	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 19	1/9	1553334 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 25574 71	ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 747) Жилой дом "3-я Фрунзенская 19" представляет собой девятиэтажное здание, в котором на первых этажах расположены офисные помещения. Объект расположен в Центральном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны ТТК и Садового кольца. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, помещения полностью готовы к эксплуатации, развитая инфраструктурная насыщенность района. Этаж: 1. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: Оптико-волоконные коммерческие линии. Арендная площадь: 932 кв.м. Арендная ставка: 20 000 рублей за кв.м./год, УСН. Эксплуатационные расходы: включены. Коммунальные расходы: оплачиваются по факту. Ии ... 10 фото



154 376 683	Аренда торговой площади	200.0	Москва, улица Усачева, 29К1	1/9	1600000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7499 65362 13	Street-retail-помещения торгового или свободного назначения площадью 200 кв.м в аренду на 1-м этаже кирпичного жилого дома. Отдельные входные группы с фасада в каждый блок. Планировка-сетка колонн. Высота потолков-3,05м. Помещения подготовлены под чистовую отделку. Большая разрешённая парковка перед фасадом дома. Высокий рекламный потенциал, места для вывесок. Дом НЕ памятник и не подлежит сносу или расселению. Исторически нежилые помещения на 1-м этаже дома с даты его постройки (ввода)-НЕ бывшие квартиры! (+) ЗВОНИТЕ! Принимаем звонки КРУГЛОСУТОЧНО и БЕЗ ВЫХОДНЫХ!, 4 фото
157 921 652	Аренда торговой площади	473.0	Москва, улица Ефремова	1/2	2000002 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 15194 14	Ефремова ул. [Лот #7721], 8 фото
115 517 590	Аренда торговой площади	473.0	Москва, улица Усачева, к4/4	1/15	2000000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес	+7495 15194 14	Помещение свободного назначения с отдельным входом с первой линии улицы Ефремова. Помещение расположено на первом и втором этажах одного из корпусов элитного ЖК Садовые кварталы. Витринное остекление. Предлагается без отделки. [Лот #7721], 10 фото



156 940 396	Аренда офиса	1334.0, 1334.0	Москва, улица Усачева, 33С4	1/4	2334500 руб./ За месяц. Срок аренды - Длительный	+7495 25574 71	<p>ОТ СОБСТВЕННИКА! (при звонке сообщите ID 3431)</p> <p>Административное здание "Спектр Хамовники стр.4" представляет собой четырехэтажное строение, расположенное в Центральном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны ТТК и Комсомольского проспекта. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, развитая инфраструктурная насыщенность, охраняемая парковка на прилегающей территории..</p> <p>Этаж: 1-4                  Планировка: смешанная.                  Состояние отделки: готово к въезду.                  Вентиляция: приточно-вытяжная.                  Кондиционирование: центральное.                  Охрана: круглосуточная охрана здания.                  Пожаротушение: датчики пожаротушения.                  Телефония: Билайн, МТС, Акадо.                  Арендваемая площадь: 1334 кв.м.                  Арендная ставка: 21 000 рублей за кв.м./год, не включая НДС.                  Эксплуатационные расходы: включены.                  Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии.                  Парковка: охраняемая - 5000 рублей/мес.                  Наз ... 13 фото</p>
-------------------	-----------------	-------------------	--------------------------------------	-----	---	----------------------	---



159 002 529	Аренда помещения свободного назначения	1454.0	Москва, Лужнецкая набережная, 24с5	1/2	2423334 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7925 67612 88	<p>ОС3/Особняк класса С "Лужнецкая набережная 24 стр. 14" ЦАО / Хамовники / ИФНС 4                  Аренда ПСН 1454 м2 на 1 этаже в 5 м/п от м. Спортивная и 10 м/п от м. Студенческая.</p> <p>Помещение готово к въезду, смешанной планировки.</p> <p>ХАРАКТЕРИСТИКИ:</p> <p>Безопасность: Круглосуточная охрана здания.</p> <p>ЦЕНА: 20 000 руб. кв.м./год (2 423 333 руб. в мес.).</p> <p>По вопросам аренды звоните: 8-925-676-1288.                  ID1394, 6 фото</p>
158 693 378	Аренда помещения свободного назначения	1470.0	Москва, Фрунзенская набережная, 46	1/12	2499980 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7905 75444 58, +7495 79770 74	<p>ID 37873 Предлагаем в аренду помещение свободного назначения площадью 1470 м2, находящееся в жилом доме на первой линии домов по Фрунзенской набережной. Помещение на трех уровнях: первый этаж - 396,3 м2, антресоль - 341,4 м2, подвал с окнами - 732,3 м2). Сертифицировано для банковской деятельности. 10 санузлов, две душевые комнаты, две электрощитовые комнаты, комната охраны, комнаты для переговоров, 41 кабинет (24 кабинета на 1-м этаже и на антресоли 1-го этажа, 17 кабинетов в подвале (кабинеты с окнами). Два ввода электрической мощности: 120 кВА и 55 кВА.</p> <p>Помещение имеет шесть входов: четыре с Фрунзенской набережной и два со двора. Освобождается с 01.11.2017.</p> <p>Возможное использование: банк, магазин, шоурум, офис и тп</p> <p>Ставка аренды указана с учетом НДС</p> <p>*Предложение не является публичной офертой Оперативные показы., 10 фото</p>



158 937 421	Аренда помещения свободного назначения	1696.0	Москва, Фрунзенская набережная, 46	1/7	3600000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 76847 44, +7916 83151 40	<p>Помещение свободного назначения. 10 мин. пешком от м. Фрунзенская. В аренду предлагается помещение с видом на Фрунзенскую набережную. Имеются: сертифицированы кассы, депозитарий, хранилище. Возможно размещение банка, магазина, шоу-рума, офисов и др.</p> <p>В помещении 7 входов: 2 - со двора и 5 входов со стороны набережной. 2 ввода электрической мощности на 150 кВт и 55 кВт. Количество этажей: 7, здание: жилое. Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 29928, 10 фото</p>
158 693 379	Аренда помещения свободного назначения	1696.0	Москва, Фрунзенская набережная, 46	1/12	3600043 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7905 75444 58, +7495 79770 74	<p>ID 37874 Предлагаем в аренду помещение свободного назначения площадью 1696 м2, находящееся в жилом доме на первой линии домов по Фрунзенской набережной. Помещение на трех уровнях: первый этаж - 622 м2, антресоль - 341,4 м2, подвал с окнами - 732,3 м2). Сертифицировано для банковской деятельности. 12 санузлов, три душевые комнаты, две электроцитовые комнаты, комната охраны, комнаты для переговоров, 48 кабинет (31 кабинет на первом этаже и на антресоли 1-го этажа, 17 кабинетов в подвале (кабинеты с окнами). Два ввода электрической мощности: 120 кВА и 55 кВА.</p> <p>Помещение имеет семь входов: пять с Фрунзенской набережной и два со двора. Освобождается с 01.11.2017.</p> <p>Возможное использование: банк, магазин, шоурум, офис и тп</p> <p>Ставка аренды указана с учетом НДС</p> <p>*Предложение не является публичной офертой</p> <p>Оперативные показы: 15 фото</p> <p>Лот 8683</p>
158 779 716	Аренда офиса	1694.0, 433.0	Москва, Комсомольский проспект, 32	1/12	3811500 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный	+7495 77675 79, +7919 10406 60	<p>Помещение класса В+ Элитный офисно-жилой комплекс "Камелот". Расположен в районе с богатой инфраструктурой. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Поблизости располагается парк. Большая парковка на территории МДМ.</p> <p>Отдельный вход. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Столовая, Супермаркет. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Лифты: 0шт.</p> <p>Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Возможно деление от 433м2. 1 и 2 этажи общей площадью 1690 м2.</p> <p>На 1 этаже расположен центральный ресепшн, рабочие кабинеты, переговорные, серверная, мини-кухня. На 2 этаже расположена ВИП-зона руководства с приемной, туалетом, комнатой отдыха, а так же рабочие кабинеты. Во всех помещениях выполнена дорогая отделка. Арендная ставка: 27000 руб/м2/год, включая НДС. оплачивается отдельно эксплуатационные и коммунальные расходы. 10 фото</p>



158 957 228	Аренда офиса	285.0, 285.0	Москва, Комсомольский проспект, 42С1	1/1	546000 руб./ За месяц. Срок аренды - Длительный	+7903 13098 67, +7495 75520 87	Москва, Хамовники, Комсомольский проспект 42с1, м. Фрунзенская, сдается Офис, общ. пл. 285 кв.м., 1/1 этаж, Сдается офисный блок 285кв.м., Офис на первом этаже офисного административного здания, с хорошим ремонтом. своей серверной, кухней, сан узлами. Стоимость 285 кв. м. - 546000 рублей в месяц (электричество, отопление, водоснабжение, охрана - включено). Помещение ремонта не требуют, в отличном состоянии, высокие потолки, пластиковые окна, кондиционеры, качественная отделка. Телефонные номера МГТС Интернет, кондиционер, сан узлы В здании есть Кафе, рядом банки/ Парковка стихийная. В сумму входят: коммунальные платежи (отопление, электричество, вода), охрана (круглосуточная, видео наблюдение), эксплуатационные расходы. Парковка стихийная. Офисный блок. 18 фото
157 653 154	Аренда офиса	218.1, 50.0	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4с81	1/4	71351415 руб./ За месяц. Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 3 27150, НДС включен	+7926 91171 54, +7977 26156 96	Офисное помещение, 218.1 м² для технических компаний. Сдается офисное помещение с новым ремонтом в офисном здании класса С. В холле рядом с офисом расположен красивый и презентабельный музей с двигателями для самолетов и газотурбинными установками. Помещение идеально для конструкторских бюро, технических фирм.  Транспортная доступность: Съезд с ТТК, Лужнецкая набережная. м. Воробьевы горы и м. Ленинский проспект - 10 мин. пешком.  Инфраструктура: БП "Союз", охраняемая территория. Кафе, рестораны, набережная, парки культуры и отдыха, спорткомплекс Лужники - все в шаговой доступности., 6 фото



### **Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже и аренде нежилых помещений**

При изучении выявленных предложений, установлено, что цены предложений к продаже за аналогичные объекты находятся в диапазоне от 60 000 руб. до 1 947 898руб. за 1м<sup>2</sup> общей площади объекта.

Цены предложений к аренде за аналогичные объекты находятся в диапазоне от 6000 руб. до 96 000 руб. за 1м<sup>2</sup> в год общей площади объекта.

Данный разброс цен связан с местоположением объектов, наличием коммуникаций, отделкой и оснащенностью помещений, общей площадью. В данном диапазоне не учитываются корректировки по ценообразующим факторам (возможное уторговывание, наличие/отсутствие отделки помещений и т.д.), в связи с чем, рыночная стоимость, ввиду корректировок, может не соответствовать усредненному диапазону стоимостей.



### **3.3.2. Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости**

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость офисной недвижимости.

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, в зависимости от передаваемых имущественных прав, обременений этих прав, влияние данного фактора может достигать 20%.

#### **Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Влияние фактора находится в диапазоне от 0% - 15%.

#### **Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)**

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

При продаже недвижимости стоимость объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидкой на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа от ликвидности объекта.

Различные условия рынка оказывают влияние в диапазоне 0%-30%.

### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)**

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

#### **Местоположение объекта**

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

#### **Назначение**

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Все объекты недвижимости условно можно разделить на 3 вида: торговые, офисные и складские. Есть еще так называемые помещения свободного назначения, которые могут быть отнесены как к одному, так и к другому виду, в зависимости от своих архитектурных и строительных особенностей а также вспомогательного назначения

Влияние данного фактора находится в диапазоне от 10-30%.

#### **Физические характеристики объекта**

К физическим характеристикам относятся:

**Состояние внутренней отделки.** Состояние объекта: от состояния недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект в хорошем и отличном состоянии может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта.

Влияние данного фактора находится в диапазоне от 5% до 30%.

**Тип объекта** (встроенное помещение, отдельно стоящее здание). Как правило, отдельно стоящее здание находится на открытой площадке, где много парковочных мест, отличная видимость наружной рекламы предприятия торговли, расположенного в помещении, как результат – доходность таких объектов выше, чем у встроенных помещений. Отдельно стоящие здания отличаются инвестиционной стоимостью более высокой, чем встроенные помещения.

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки находится в диапазоне от 0 до 10%.

**Этаж расположения** Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе корректировка на этаж объекта колеблется в пределах 30%.

**Общая площадь объекта.** Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.

**Инженерное оснащение.** Инженерное оснащение – один из важнейших факторов, влияющий на размер арендных ставок для офисной недвижимости, поскольку без наличия инженерных коммуникаций невозможно осуществление работы. Особенно следует обращать на этот фактор при подборе помещений для парикмахерской, салона красоты.

Уровень влияния данного фактора находится в диапазоне от 0 до 30%.

**Экономические характеристики** (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт.

По мнению экспертов, влияние данного фактора на размер арендных ставок находится в диапазоне 5-15%.

### 3.4. Оценка ликвидности

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

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

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

Табл. 3.3

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

*Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»)*

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, можно сделать вывод, что рассматриваемый объект оценки имеет показатель ликвидности низкий (учитывая площадь и расположение), срок реализации объекта оценки  $\approx 7-18$  месяцев.

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (здесь и далее - НЭИ), используемое в настоящем Отчете, 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.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

- **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных способов использования.
- **Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- **Экономическая и финансовая реализуемость:** рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С учетом пункта 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Таким образом, основываясь на предполагаемом использовании результатов оценки, принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки является его эксплуатация в качестве основных и вспомогательных помещений административно-офисного здания.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
  - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
  - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
  - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

## 5.2. Подходы к оценке

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки ФСО №1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. В п. 13, 14, 15 Федерального стандарта оценки ФСО №1 приводится определение подходов, применяемых 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 оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

В п. 7 Федерального стандарта оценки ФСО №1 дано определение метода оценки:

*Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов.

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

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

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

*Основные этапы оценки при этом подходе:*

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

*Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.*

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

*Основные этапы оценки при данном подходе:*

- оценка валового потенциального дохода приносимого объектом оценки;
- расчет потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- расчет операционных расходов по объекту недвижимости основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном сегменте рынка недвижимости. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются постоянные и переменные затраты, а именно: коммунальные платежи, затраты на рекламу, охрану территории, управленческие расходы и расходы на текущий ремонт, налог на имущество и пр. платежи, относящиеся к категории операционных расходов. Рассчитанная таким



образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом. При необходимости рассчитывается показатель денежного потока, который представляет собой разницу между чистым операционным доходом и расходами по обслуживанию ипотечного кредита (в случае его получения для приобретения и эксплуатации оцениваемого объекта);

- чистый операционный доход или денежный поток пересчитывается в текущую стоимость соответствующими методами в рамках доходного подхода.

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

Учитывая то, что объект оценки – встроенные помещения, затратный подход приведет к некорректному результату ввиду невозможности выделения доли затрат на воспроизводство оцениваемых помещений в структуре затрат на воспроизводство здания. Учитывая цель и задачу настоящей оценки, при определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик не использовал затратный подход.

Развитый характер рынка коммерческой недвижимости Москвы, наличие информации о ценах предложений по аренде/продаже сопоставимых объектов, обуславливают применение сравнительного и доходного подходов к оценке.

### 5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

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.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж оценщиком были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу и отбор объектов-аналогов сопоставимых с оцениваемыми объектами по всем основным параметрам;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемыми по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- анализ и сравнение объектов-аналогов с целью выявления репрезентативной выборки, требующейся для расчета;
- внесение окончательных корректировок;
- выведение итоговой величины стоимости объектов оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщики использовали данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектам, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

В результате исследования рынка было отобраны предложения по продаже недвижимости, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 кв.м площади помещения.

- Аналоги отбирались таким образом, чтобы они были сопоставимы с объектом оценки по следующим ценообразующим характеристикам:
- местоположению;
- физическим характеристикам;
- состоянию;

- условиям продажи;
- набору передаваемых прав.

Полученная рыночная информация сегментировалась более детально, и выбирались объекты-аналоги, наиболее близкие к оцениваемому объекту, т.е. проводился отбор информации с целью повышения ее достоверности.

На заключительном этапе оцениваемые объекты сравнивались с отобранными аналогами с учетом различий между ними, и вносились необходимые корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемыми объектами и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились со знаком:

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость прав собственности на помещение определялась как среднее значение скорректированных цен объектов-аналогов.

Величина корректировок может определяться экспертным путем, на основании парных продаж или статистико-аналитическими методами. Корректировки вносятся на независимой основе (плюсовой или минусовой).

В результате исследования рынка было отобраны предложения по продаже помещений, расположенные в районе расположения оцениваемого помещения, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Характеристики найденных объектов-аналогов представлены в таблице.

#### Карта расположения объекта оценки и объектов аналогов

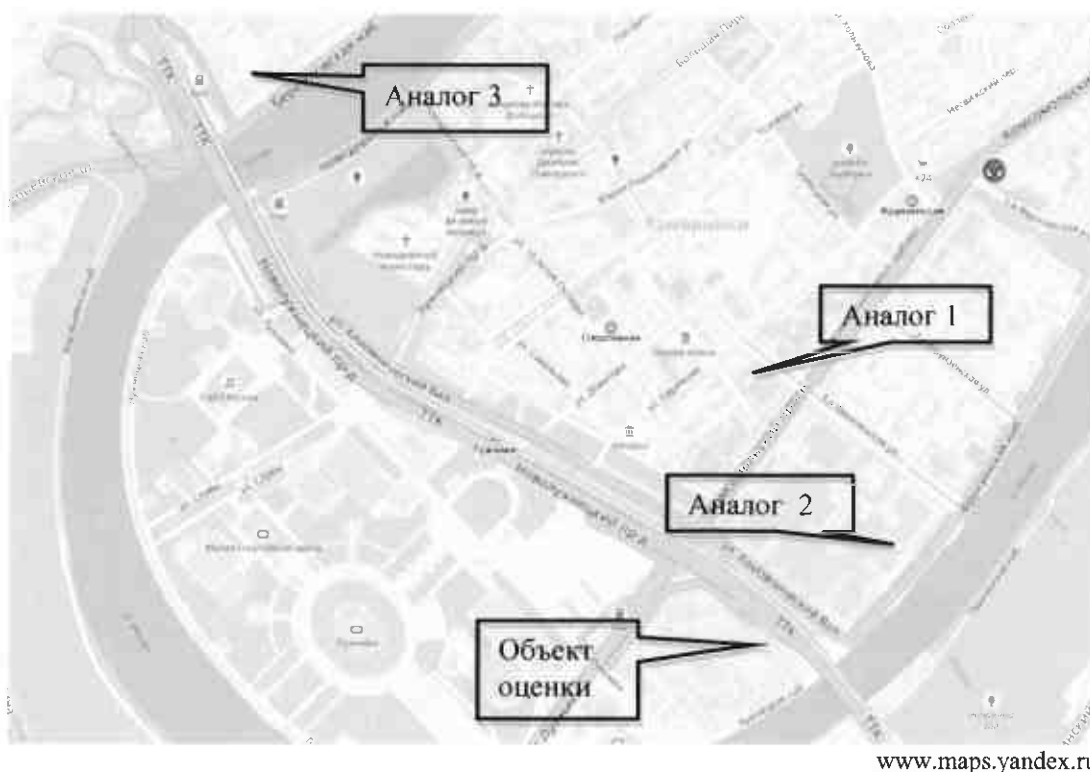


Табл. 5.1

Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	июн.17	июн.17	июн.17	июн.17
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Дорогомилово	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники
Адрес	Лужнецкая наб., д.2/4, корп. 4	3-я Фрунзенская, д. 19	Бережковская наб., д. 28	Фрунзенская наб., д.46
Ближайшая ст. метро	Спортивная, Воробьевы Горы	Фрунзенская	Киевская	Фрунзенская
Функциональное назначение	Основное помещение/ вспомогательное помещение	Основное помещение	Основное помещение	Основное помещение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, кв.м	1651,5/2160,1/138,7/189,8	252	3047	237
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное
Этаж расположения	подвал, первый, надстройка	1	1	1
Линия застройки	первая	первая	первая	первая
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	Высококачественная отделка/ стандартная отделка /Рабочее состояние	Стандартная отделка / Рабочее состояние	Стандартная отделка / Рабочее состояние	Стандартная отделка / Рабочее состояние
Цена предложения с учетом НДС, рубли		132 160 000	1 249 452 820	111 000 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		112 000 000	1 058 858 322	94 067 797
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		444 444	347 508	396 911
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477">https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/</a>

Источник: данные открытых источников



Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 77:01:0005019:1640 в рамках сравнительного подхода  
**Табл. 5.2**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	июн. 17	июн. 17	июн. 17	июн. 17
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Дорогомилово	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники
Общая площадь, кв. м	1651,5	252	3047	237
Этаж расположения	подвал	1	1	1
Функциональное назначение	Основное помещение	Основное помещение	Основное помещение	Основное помещение
Цена предложения с учетом НДС, рубли		132 160 000	1 249 452 820	111 000 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		112 000 000	1 058 858 322	94 067 797
Цена предложения 1 кв. м руб/м <sup>2</sup>		444 444	347 508	396 911
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477">https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/</a>
Корректировка на передаваемые права		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		444444	347508	396911
Корректировка на условия финансирования		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		444444	347508	396911
Корректировка на условия рынка		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		444444	347508	396911
Корректировка на торг		-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, рубли		391111	305807	349281
Корректировка на район расположения, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		391111	305807	349281
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		391111	305807	349281
Корректировка на состояние, рубли		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		391111	305807	349281
Корректировка на общую площадь, %		-12	0	-12
Скорректированная стоимость, рубли		344178	305807	307368



Корректировка на этаж расположения, %		-27	-27	-27
Скорректированная стоимость, рубли		251250	223239	224378
Средняя стоимость 1 кв.м, рубли		232956		
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рубли без НДС		<b>384 730 000</b>		

Источник: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 77:01:0005019:1637 в рамках сравнительного подхода

Табл. 5.3

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	июн.17	июн.17	июн.17	июн.17
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Дорогомилово	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники
Общая площадь, кв.м	2160,1	252	3047	237
Этаж расположения	1	1	1	1
Функциональное назначение	Основное помещение	Основное помещение	Основное помещение	Основное помещение
Цена предложения с учетом НДС, рубли		132 160 000	1 249 452 820	111 000 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		112 000 000	1 058 858 322	94 067 797
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		444 444	347 508	396 911
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477">https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/</a>
Корректировка на передаваемые права,		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		444444	347508	396911
Корректировка на условия финансирования		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		444444	347508	396911
Корректировка на условия рынка		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		444444	347508	396911
Корректировка на торг,		-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, рубли		391111	305807	349281
Корректировка на район расположения, %		0	0	0



Скорректированная стоимость, рубли	391111	305807	349281
Корректировка на функциональное назначение, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли	391111	305807	349281
Корректировка на состояние, рубли	22	22	22
Скорректированная стоимость, рубли	477156	373085	426123
Корректировка на общую площадь, %	-12	0	-12
Скорректированная стоимость, рубли	419897	373085	374988
Корректировка на этаж расположения, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли	419897	373085	374988
Средняя стоимость 1 кв.м, рубли	389323		
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рубли без НДС	<b>840 980 000</b>		

Источник: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 77:01:0005019:1638 в рамках сравнительного подхода

Табл. 5.4

Показатель	Объект оценки июн.17	Аналог 1 июн.17	Аналог 2 июн.17	Аналог 3 июн.17
Дата предложения	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Дорогомилово	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники
Местоположение	138,7	252	3047	237
Общая площадь, кв.м	надстройка	1	1	1
Этаж расположения	Вспомогательное помещение	Основное помещение	Основное помещение	Основное помещение
Функциональное назначение		132 160 000	1 249 452 820	111 000 000
Цена предложения с учетом НДС, рубли		112 000 000	1 058 858 322	94 067 797
Цена предложения без учета НДС, рубли		444 444	347 508	396 911
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477">https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/</a>
Источник информации		0	0	0
Корректировка на передаваемые права,				



Скорректированная стоимость, рубли	444444	347508	396911
Корректировка на условия финансирования	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли	444444	347508	396911
Корректировка на условия рынка	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли	444444	347508	396911
Корректировка на торг,	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, рубли	391111	305807	349281
Корректировка на район расположения, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли	391111	305807	349281
Корректировка на функциональное назначение, %	-32	-32	-32
Скорректированная стоимость, рубли	265956	207949	237511
Корректировка на состояние, рубли	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли	265956	207949	237511
Корректировка на общую площадь, %	0	14	0
Скорректированная стоимость, рубли	265956	237062	237511
Корректировка на этаж расположения, %	-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, рубли	231381	206244	206635
Средняя стоимость 1 кв.м, рубли	214753		
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рубли без НДС	29 790 000		

Источник: расчет Оценщика

Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 77:01:0005019:1639 в рамках сравнительного подхода

Табл. 5.5

Показатель	Объект оценки июн.17	Аналог 1 июн.17	Аналог 2 июн.17	Аналог 3 июн.17
Дата предложения	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Дорогомилово	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники
Местоположение	189,8	252	3047	237
Общая площадь, кв.м	надстройка	1	1	1
Этаж расположения				





Функциональное назначение	Вспомогательное помещение	Основное помещение	Основное помещение	Основное помещение
Цена предложения с учетом НДС, рубли		132 160 000	1 249 452 820	111 000 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		112 000 000	1 058 858 322	94 067 797
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		444 444	347 508	396 911
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477">https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/</a>
Корректировка на передаваемые права.		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		444444	347508	396911
Корректировка на условия финансирования		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		444444	347508	396911
Корректировка на условия рынка		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		444444	347508	396911
Корректировка на торг,		-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, рубли		391111	305807	349281
Корректировка на район расположения, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		391111	305807	349281
Корректировка на функциональное назначение, %		-32	-32	-32
Скорректированная стоимость, рубли		265956	207949	237511
Корректировка на состояние, рубли		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		265956	207949	237511
Корректировка на общую площадь, %		0	14	0
Скорректированная стоимость, рубли		265956	237062	237511
Корректировка на этаж расположения, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, рубли		231381	206244	206635
Средняя стоимость 1 кв.м, рубли		214753		
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рубли без НДС		40 760 000		

Источник: расчет Оценщика



## Обоснование вносимых корректировок

### Корректировка на передаваемые права

Объект оценки и объект – аналог оформлены на праве собственности. Корректировка не требуется.

### Корректировка на условия финансирования

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования.

Так, например можно выделить:

- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка;
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

Первый вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Во втором варианте поправка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег на дату продажи.

Так как условия финансирования одинаковые для предполагаемых сделок с объектом оценки и объектами – аналогами, т.е. соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами, поправка не проводилась.

### Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №17 (таблица 1.4.1, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже торговых или офисных помещений 9-13%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)

Для расчета принято близкое к максимальному значение диапазона 12%.

### Корректировка на условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Продажа объектов-аналогов актуальна на дату оценки объекта оценки, корректировка не требуется.

### Корректировка на район местоположения.

Местоположение - это один из первоочередных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. В городе Москве учитывается престижность района расположения, близость к метро, пешеходная проходимость, транспортная доступность. Объект оценки и объекты – аналоги расположены в ЦАО, в районах Хамовники и Дорогомилово. Корректировка не требуется.

**Корректировка на функциональное назначение.** Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том I. под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2014 г),

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71
	2,38	2,12	2,64

**Корректировка на состояние помещения.** Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г),

таблица 35

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

#### Корректировка на этаж расположения в здании.

Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том I. под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2014 г).

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

#### Корректировка на общую площадь

Корректировка на разницу в площадях была рассчитана по материалам издания Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том I. под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2014 г),

Таблица 11.1.1.

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

**5.3.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 20 июня 2017 года с учетом округления составляет:

Табл. 5.6

<i>Номер по порядку</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Рыночная стоимость, руб</i>
1	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал- комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;	384 730 000
2	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1- ком. 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;	840 980 000
3	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;	29 790 000
4	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;	40 760 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 296 260 000</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

## 5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

### 5.4.1. Методология расчета

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от ее последующей продажи.

#### Обоснование выбора метода оценки

Принимая во внимание, что объект оценки не требует капитальных затрат и способен приносить стабильный доход, Оценщик счел наиболее целесообразным использование метода прямой капитализации.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

#### Последовательность определения чистого операционного дохода

Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов резерва на замещение недвижимости.

Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для помещений Оцениваемого объекта были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями Оцениваемого объекта, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

#### Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта, Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с учетом анализа наиболее эффективного использования (раздел «Анализ наиболее эффективного использования»).

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год арендопригодной площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

### **Обоснование выбора элементов сравнения**

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

### **Расчет среднерыночной ставки аренды для объекта оценки**

В качестве объектов-аналогов были использованы объекты, расположенные в районе Хамовники Москве, наиболее приближенные по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

Табл. 5.7

Описание объектов-аналогов

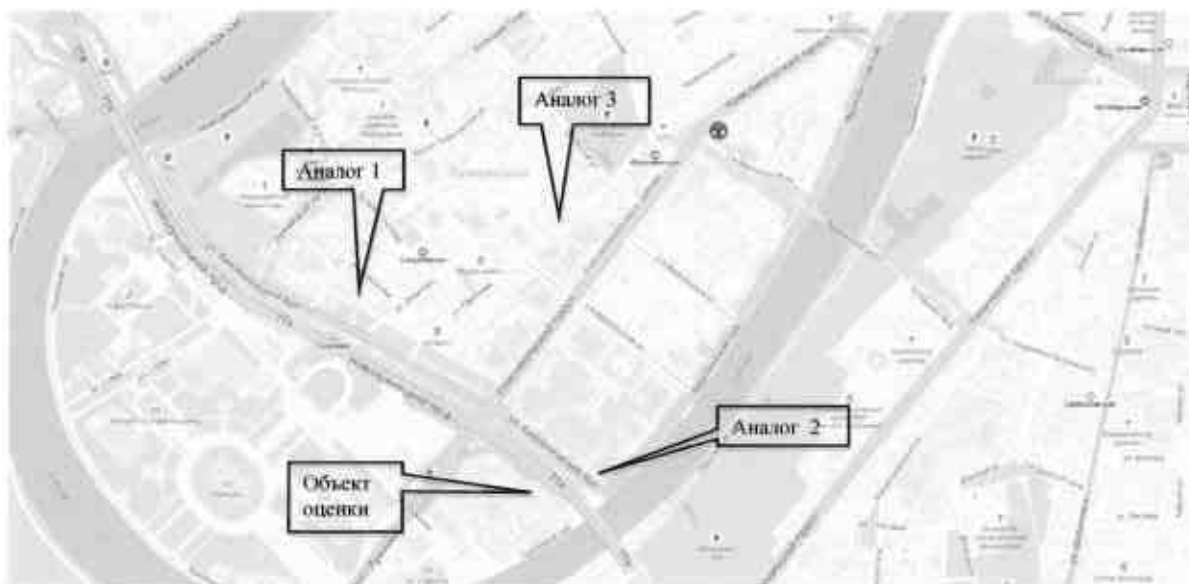
Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	июн.17	июн.17	июн.17	июн.17
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники
Адрес	Лужнецкая наб, д.2/4, корп. 4	ул. Хамовнический вал. 36	ул. Хамовнический вал. 2	ул. Ефремова, д. 10, к. 1
Ближайшая ст. метро	Спортивная, Воробьевы Горы	Спортивная	Спортивная	Фрунзенская
Функциональное назначение	Основное помещение/ вспомогательное помещение	Основное помещение	Основное помещение	Основное помещение
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Общая площадь, кв.м	1651,5/2160,1/138,7/189,8	210	344	270
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное
Этаж расположения	подвал, первый, надстройка	1	1	1
Линия застройки	первая	первая	первая	первая
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	Высококачественная отделка/ стандартная отделка /Рабочее состояние	Высококачественная отделка/Рабочее состояние	Высококачественная отделка/Рабочее состояние	Без отделки/ нерабочее состояние
Арендная ставка с учетом НДС, рубли		40 000	49 396	33 000
Арендная ставка без учета НДС, рубли		33 898	41 861	27 966
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/158959909/">https://www.cian.ru/rent/commercial/158959909/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/158937170/">https://www.cian.ru/rent/commercial/158937170/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/158776453/">https://www.cian.ru/rent/commercial/158776453/</a>

Источник информации: анализ рынка





### Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



www.maps.yandex.ru

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



Табл. 5.8

**Результат расчета рыночной арендной ставки для помещения с кадастровым номером 77:01:0005019:1640.**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Лужнецкая наб, д.2/4, корп. 4	ул. Хамовнический вал. 36	ул. Хамовнический вал. 2	ул. Ефремова, д. 10, к. 1
Площадь, предлагаемая к аренде, кв. м	1651,5	210	344	270
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Арендная ставка, рубли, кв.м/год	-	33 898	41861	27 966
Корректировка на торг, %		-8	-8	-8
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на масштаб, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на этаж расположения, %		-18	-18	-18
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		25 573	31 580	21 098
Корректировка на состояние отделки, %		-18	-18	28
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		20 970	25 896	27 005
Средняя арендная ставка, рубли/кв.м/год		24 623		

Источник информации: расчеты Оценщика



Табл. 5,9

**Результат расчета рыночной арендной ставки для помещения с кадастровым номером 77:01:0005019:1637.**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Лужнецкая наб, д.2/4, корп. 4	ул. Хамовнический вал. 36	ул. Хамовнический вал. 2	ул. Ефремова, д. 10, к. 1
Площадь, предлагаемая к аренде, кв. м	2160,1	210	344	270
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Арендная ставка, рубли, кв.м/год	-	33 898	41861	27 966
Корректировка на торг, %		-8	-8	-8
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на масштаб, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на функциональное назначение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на этаж расположения, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на состояние отделки, %		0	0	57
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	40 394
Средняя арендная ставка, рубли/кв.м/год		36 698		

Источник информации: расчеты Оценщика



Табл. 5.10

Результат расчета рыночной арендной ставки для помещений с кадастровым номером 77:01:0005019:1638 и 77:01:0005019:1639.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	Лужнецкая наб, д.2/4, корп. 4	ул. Хамовнический вал. 36	ул. Хамовнический вал. 2	ул. Ефремова, д. 10, к. 1
Площадь, предлагаемая к аренде, кв.м	138,7/189,8	210	344	270
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Арендная ставка, рубли, кв.м/год	-	33 898	41861	27 966
Корректировка на торг, %		-8	-8	-8
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на масштаб, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		31 186	38 512	25 729
Корректировка на функциональное назначение, %		-32	-32	-32
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		21 207	26 188	17 496
Корректировка на этаж расположения, %		-14	-14	-14
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		18 238	22 522	15 046
Корректировка на состояние отделки, %		-18	-18	28
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		14 955	18 468	19 259
Средняя арендная ставка, рубли/кв.м/год		17561		

Источник информации: расчеты Оценщика



## Обоснование вносимых корректировок

### Корректировка на передаваемые права

Объект оценки и объекты – аналоги предлагаются на правах аренды. Корректировка не требуется.

### Корректировка на торг

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №17 (таблица 1.4.1, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде торговых или офисных помещений 6-8%.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)

Для расчета принято близкое к максимальному значению диапазона 8%.

### Корректировка на условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Предложения по аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки объекта оценки, корректировка не требуется.

### Корректировка на район местоположения.

Местоположение - это один из первоочередных ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. В городе Москве учитывается престижность района расположения, близость к метро, пешеходная проходимость, транспортная доступность. Объект оценки и объекты – аналоги расположены в ЦАО, в районе Хамовники. Корректировка не требуется.

**Корректировка на функциональное назначение.** Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том I. под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2014 г),

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,55	0,71
	2,38	2,12	2,64

**Корректировка на состояние помещения.** Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г),

Таблица 59

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	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

### Корректировка на этаж расположения в здании.

Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г),

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1,02	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

### Корректировка на общую площадь

Корректировка на разницу в площадях не рассчитывалась, т.к., в соответствии с распространенной практикой, помещения общей площадью свыше 1000 кв. м разбиваются на несколько объектов меньшей площади, как правило, 150-300 м<sup>2</sup>, и сдаются в аренду нескольким различным арендаторам.

### Определение величины недозагрузки

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

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

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

Величина недозагрузки принята в размере 9% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том II, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (автор: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014г.).

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	10% 12%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	12% 14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9% 10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8% 10%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9% 11%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	14% 17%
4.1 Квартиры	7%	7% 8%

### Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Величина операционных расходов принята в размере 18% на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Том II, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (автор: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014г.).

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

### Определение коэффициента капитализации

Существует несколько методов определения ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции.
2. Метод кумулятивного построения (суммирования).
3. Метод связанных инвестиций заемного и собственного капитала.
4. Метод связанных инвестиций земли и здания.
5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

В целях данной работы ставка капитализации определена на основании метода рыночной экстракции, который реализован путем сравнения экспертных мнений участников рынка коммерческой недвижимости Москвы (более подробно описано в разделе «Анализ рынка»).

Ставка капитализации принята в размере 10,0% как среднее значение ставки капитализации для офисной и торговой недвижимости, приведенной в разделе «Анализ рынка».

Табл. 5.11

#### Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 77:01:0005019:1640 в рамках доходного подхода

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь объекта оценки, кв.м	1651,5
2	Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС	24 623
3	Потенциальный валовой доход, руб./ год	40 665 586
4	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	9,00%
5	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год	3 659 903
6	Действительный валовой доход (3-5), руб./год	37 005 684
7	Операционные расходы, руб./год	6 661 023
8	Чистый операционный доход (6-7), руб./ год	30 344 661
9	Коэффициент капитализации	10,00%
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	303 450 000

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 5.12

#### Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 77:01:0005019:1637 в рамках доходного подхода

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь объекта оценки, кв.м	2160,1
2	Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС	36 698
3	Потенциальный валовой доход, руб./ год	79 270 484
4	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	9,00%
5	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год	7 134 344
6	Действительный валовой доход (3-5), руб./год	72 136 141



7	Операционные расходы, руб./год	12 984 505
8	Чистый операционный доход (6-7), руб./ год	59 151 635
9	Коэффициент капитализации	10,00%
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	591 520 000

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 5.13

**Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 77:01:0005019:1638 в рамках доходного подхода**

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь объекта оценки, кв.м	138,7
2	Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС	17 561
3	Потенциальный валовой доход, руб./ год	2 435 670
4	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	9,00%
5	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год	219 210
6	Действительный валовой доход (3-5), руб./год	2 216 460
7	Операционные расходы, руб./год	398 963
8	Чистый операционный доход (6-7), руб./ год	1 817 497
9	Коэффициент капитализации	10,00%
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	18 170 000

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 5.14

**Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 77:01:0005019:1639 в рамках доходного подхода**

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь объекта оценки, кв.м	189,9
2	Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС	17 561
3	Потенциальный валовой доход, руб./ год	3 334 778
4	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	9,00%
5	Потери от неиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год	300 130
6	Действительный валовой доход (3-5), руб./год	3 034 648
7	Операционные расходы, руб./год	546 237
8	Чистый операционный доход (6-7), руб./ год	2 488 411
9	Коэффициент капитализации %	10,00%
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	24 880 000

Источник информации: расчет Оценщика

**5.4.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 20 июня 2017 года с учетом округления составляет:

Табл. 5.15

Номер по порядку	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал- комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;	303 450 000
2	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1- ком. 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;	591 520 000
3	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;	18 170 000
4	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;	24 880 000
	ИТОГО:	938 020 000

Источник информации: расчет Оценщика

## 5.5. Согласование результатов по определению стоимости недвижимости

Проведение оценки включает в себя, согласно пункту 23г ФСО №1, «согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки». В соответствии с пунктом 25 указанного ФСО «в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений».

Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком была рассмотрена возможность использования основных оценочных подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке объекта недвижимости Оценщик применил сравнительный и доходный подход из возможных подходов к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Полученные результаты при применении доходного и сравнительного подходов существенно отличаются.

В ходе выполнения данного отчета Оценщиком проанализированы факторы, порождающие неопределенность в результатах оценки.

В рамках доходного подхода были выявлены следующие факторы:

### *Операционные затраты.*

Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата персонала, и т.п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

В свою очередь, на рынке коммерческой недвижимости в г. Москве необходимо учитывать будущие ожидания инвесторов от инвестиций, что даст возможность учесть доходность вложений с учетом потенциальных доходов и затрат.

### *Показатели вакантности.*

Данные показатели имеют усредненный характер и не учитывают индивидуальные характеристики объекта оценки.

### *Показатель ставки капитализации.*

Ставка капитализации – рассчитывается как отношение между стоимостью актива и чистой операционной прибылью, которая создается этим активом. Вложения в недвижимость предполагают сравнительно длительные периоды окупаемости, допускающие многообразные варианты поступлений доходов. Использование аналитических данных усредняет полученный результат и не всегда отвечает реалиям рынка, которые сталкиваются с большим количеством рисков.

В рамках сравнительного подхода существенные отрицательные факторы выявлены не были.

Исходя из приведенного анализа, сравнительному подходу присваивается вес 1,0, доходному подходу присваивается вес 0,0.

Табл. 5.16

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес подхода	Итоговое значение рыночной стоимости руб. без учета НДС
1	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал-комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;	384 730 000	1,0	303 450 000	0,0	384 730 000
2	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1-ком. 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;	840 980 000	1,0	591 520 000	0,0	840 980 000
3	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;	29 790 000	1,0	18 170 000	0,0	29 790 000
4	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;	40 760 000	1,0	24 880 000	0,0	40 760 000
	ИТОГО:	1 296 260 000		938 020 000		1 296 260 000

Источник информации: расчет Оценщика

**5.5.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:**

Табл. 5.17

№ п/п	Наименование объекта	Итоговое значение рыночной стоимости руб. без учета НДС.
1	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 1651,5 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал- комнаты с 1 по 17, с 20 по 34, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1640;	384 730 000
2	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 2160,1 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1- ком. 1-36, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1637;	840 980 000
3	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 138,7 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 1 по 5, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1638;	29 790 000
4	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 189,8 кв.м, номера на поэтажном плане: надстройка- комнаты с 6 по 9, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д 2/4, строен. 4, кадастровый номер: 77:01:0005019:1639;	40 760 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 296 260 000</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Все факты, изложенные в настоящем заключении, проверены;

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

В отношении имущества, являющегося предметом настоящего заключения, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору;

Анализ, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, стандартами оценки ФСО 1 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №297), ФСО 2 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №298), ФСО 3 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №299), ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (утв. Приказом № 611 МЭРТ РФ 25.09.2014), Международными стандартами оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МСО), Сводом Стандартов РОО ССО РОО 2015.

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

**Глазырин Александр Васильевич**  
**Оценщик I категории,**  
**Действительный член СРО РОО**

## 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть I – Федеральный закон от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ, часть II – Федеральный закон от 26 января 1996 года №14-ФЗ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135 – ФЗ.
3. Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО 1)», №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО 2)» и №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО 3)» от 20 мая 2015 года, №611 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), 25 сентября 2014 г.
4. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, исправленное и дополненное. – СПб: Питер. 2001.
5. Бойко М.Д. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений: Справ.пособие.- М.: Стройиздат. 1993.
6. Оценка недвижимости // под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика. 2003.
7. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога. – М. Финансы и статистика. 2008.
8. Грибовской С. Методы капитализации доходов. Курс лекций – М. 1997.
9. Грибовской С. Оценка стоимости недвижимости. – М. Маросейка. 2009.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости – Санкт-Петербург: СПбГТУ. 1997.
11. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. 2-е издание, исправленное и дополненное – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости// под ред. В. Рутгайзера – М.: Дело. 1998.
13. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости – М., Дело Лтд. 1995 г.
14. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие – М.: Дело Лтд. 1994 г.
15. Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
16. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. – М.: РУТИ, 1995.
17. Финансирование инвестиций в недвижимость. Сост. Е.И.Тарасевич. - СПб.: ГТУ, 1996.



№ п/п	Наименование объекта недвижимости	С/кв. м	Площадь	Средняя стоимость	Средняя стоимость за кв. м
1	Объект недвижимости №1	100	100	1000000	10000
2	Объект недвижимости №2	200	200	2000000	10000
3	Объект недвижимости №3	300	300	3000000	10000
4	Объект недвижимости №4	400	400	4000000	10000
5	Объект недвижимости №5	500	500	5000000	10000
6	Объект недвижимости №6	600	600	6000000	10000
7	Объект недвижимости №7	700	700	7000000	10000
8	Объект недвижимости №8	800	800	8000000	10000
9	Объект недвижимости №9	900	900	9000000	10000
10	Объект недвижимости №10	1000	1000	10000000	10000

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	С/кв. м	Площадь	Средняя стоимость	Средняя стоимость за кв. м
11	Объект недвижимости №11	1100	1100	11000000	10000
12	Объект недвижимости №12	1200	1200	12000000	10000
13	Объект недвижимости №13	1300	1300	13000000	10000
14	Объект недвижимости №14	1400	1400	14000000	10000
15	Объект недвижимости №15	1500	1500	15000000	10000
16	Объект недвижимости №16	1600	1600	16000000	10000
17	Объект недвижимости №17	1700	1700	17000000	10000
18	Объект недвижимости №18	1800	1800	18000000	10000
19	Объект недвижимости №19	1900	1900	19000000	10000
20	Объект недвижимости №20	2000	2000	20000000	10000

Итого: 20 объектов недвижимости, общая площадь 20000 кв. м, средняя стоимость 200000000 руб., средняя стоимость за кв. м 10000 руб.













Сведения об объектах недвижимости

№ п/п	№ инв.	№ кадастр.	№ документа	Дата документа	Содержание
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

Итого за период: карточка на имущество

Г. Москва, наб. Луженцкая, д. 24, стр. 4

№ п/п	№ инв.	№ кадастр.	№ документа	Дата документа	Содержание
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					



II. Исходящие обязательства по договору купли-продажи (аренды) помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Бизнес Лига»

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Адрес	Площадь, кв. м	Срок действия договора, до	Сумма обязательств, руб.
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...
76	...	...	...	...	...
77	...	...	...	...	...
78	...	...	...	...	...
79	...	...	...	...	...
80	...	...	...	...	...
81	...	...	...	...	...
82	...	...	...	...	...
83	...	...	...	...	...
84	...	...	...	...	...
85	...	...	...	...	...
86	...	...	...	...	...
87	...	...	...	...	...
88	...	...	...	...	...
89	...	...	...	...	...
90	...	...	...	...	...
91	...	...	...	...	...
92	...	...	...	...	...
93	...	...	...	...	...
94	...	...	...	...	...
95	...	...	...	...	...
96	...	...	...	...	...
97	...	...	...	...	...
98	...	...	...	...	...
99	...	...	...	...	...
100	...	...	...	...	...

III. Прочие обязательства по договору купли-продажи (аренды) помещений, принадлежащих на праве собственности ООО «Бизнес Лига»

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Адрес	Площадь, кв. м	Срок действия договора, до	Сумма обязательств, руб.
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...
76	...	...	...	...	...
77	...	...	...	...	...
78	...	...	...	...	...
79	...	...	...	...	...
80	...	...	...	...	...
81	...	...	...	...	...
82	...	...	...	...	...
83	...	...	...	...	...
84	...	...	...	...	...
85	...	...	...	...	...
86	...	...	...	...	...
87	...	...	...	...	...
88	...	...	...	...	...
89	...	...	...	...	...
90	...	...	...	...	...
91	...	...	...	...	...
92	...	...	...	...	...
93	...	...	...	...	...
94	...	...	...	...	...
95	...	...	...	...	...
96	...	...	...	...	...
97	...	...	...	...	...
98	...	...	...	...	...
99	...	...	...	...	...
100	...	...	...	...	...



Назначение



№	МФУ № 160Ц/17	№	10
Стр.	Стороночная	Метр.	100
Вид	Ипотечная	Стороночная	100
Доп.	Ипотечная	Ипотечная	100
Уч. №	100/001	Территория	100
100/001	100/001	100/001	100

Назначение



№	МФУ № 160Ц/17	№	10
Стр.	Стороночная	Метр.	100
Вид	Ипотечная	Стороночная	100
Доп.	Ипотечная	Ипотечная	100
Уч. №	100/001	Территория	100
100/001	100/001	100/001	100













Элементарная



Элементарная	1/2
Площадь, кв. м	100,00
Объем, куб. м	1000,00
Эксплуатационный класс	1
Средняя стоимость, руб./кв. м	10000,00
Средняя стоимость, руб./куб. м	10000,00
Средняя стоимость, руб./куб. м	10000,00

Использованная



Использованная	1/2
Площадь, кв. м	100,00
Объем, куб. м	1000,00
Эксплуатационный класс	1
Средняя стоимость, руб./кв. м	10000,00
Средняя стоимость, руб./куб. м	10000,00
Средняя стоимость, руб./куб. м	10000,00



Таблица 1. Оценка стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Категория недвижимости	Дата оценки	Стоимость	
				Оценочная	Рыночная
1	Объект недвижимости №1	Жилая	01.01.2017	1000000	1000000
2	Объект недвижимости №2	Жилая	01.01.2017	2000000	2000000
3	Объект недвижимости №3	Жилая	01.01.2017	3000000	3000000
4	Объект недвижимости №4	Жилая	01.01.2017	4000000	4000000
5	Объект недвижимости №5	Жилая	01.01.2017	5000000	5000000
6	Объект недвижимости №6	Жилая	01.01.2017	6000000	6000000
7	Объект недвижимости №7	Жилая	01.01.2017	7000000	7000000
8	Объект недвижимости №8	Жилая	01.01.2017	8000000	8000000
9	Объект недвижимости №9	Жилая	01.01.2017	9000000	9000000
10	Объект недвижимости №10	Жилая	01.01.2017	10000000	10000000
Итого				50000000	50000000

Таблица 2. Оценка стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Категория недвижимости	Дата оценки	Стоимость	
				Оценочная	Рыночная
1	Объект недвижимости №1	Жилая	01.01.2017	1000000	1000000
2	Объект недвижимости №2	Жилая	01.01.2017	2000000	2000000
3	Объект недвижимости №3	Жилая	01.01.2017	3000000	3000000
4	Объект недвижимости №4	Жилая	01.01.2017	4000000	4000000
5	Объект недвижимости №5	Жилая	01.01.2017	5000000	5000000
6	Объект недвижимости №6	Жилая	01.01.2017	6000000	6000000
7	Объект недвижимости №7	Жилая	01.01.2017	7000000	7000000
8	Объект недвижимости №8	Жилая	01.01.2017	8000000	8000000
9	Объект недвижимости №9	Жилая	01.01.2017	9000000	9000000
10	Объект недвижимости №10	Жилая	01.01.2017	10000000	10000000
Итого				50000000	50000000















Общество с ограниченной ответственностью

Инициалы и фамилия	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись
Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы	Инициалы



Информация об использованных аналогах



<https://www.cian.ru/sale/commercial/157323477/>



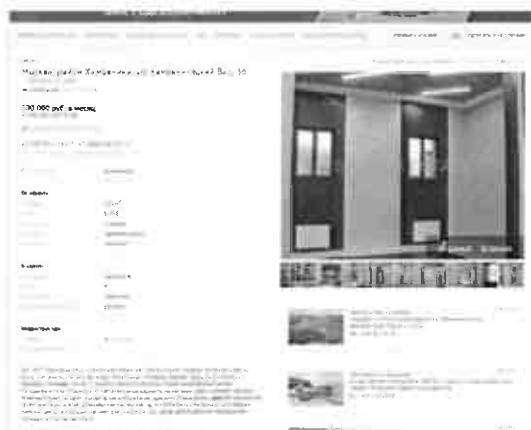


<https://www.cian.ru/sale/commercial/158424165/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/158957291/>





<https://www.cian.ru/rent/commercial/158959909/>





<https://www.cian.ru/rent/commercial/158937170/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/158776453/>





