



ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту Артемову Владиславу Ивановичу, имеющему высшее образование, оценщику I категории, стаж работы в области оценочной и экспертной деятельности 20 лет в связи с поручением провести судебную экспертизу по делу № А40-200095/14-24-264Б, разъяснены права и обязанности эксперта, изложенные в ст. 55, 83 АПК РФ. Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со ст. 55 АПК РФ и ст. 307 УК РФ предупрежден.

Эксперт

Артемов В.И.

16 февраля 2018 года



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № А40-200095/14-24-264Б**

г. Москва

02 апреля 2018 года

**I ВВОДНАЯ ЧАСТЬ**

**1.1. Время и место проведения судебной экспертизы**

Судебная экспертиза проводилась в период с 16 февраля 2018 года по 02 апреля 2018 года в офисе ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ» по адресу: 115093, г. Москва, ул. Б. Серпуховская, д.25, стр.1.

**1.2. Основание для производства судебной экспертизы**

Определение от 14 марта 2018 года (результативная часть объявлена 16 февраля 2018 года) по Делу № А40-200095/14-24-264Б судьи Мироненко Э.В. Арбитражного суда города Москвы.

**1.3. Вопрос, поставленный перед экспертом**

Какова совокупная рыночная стоимость по состоянию на текущую дату:

1. помещения, назначение: нежилое, общая площадь 886,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II – комната 3; чердак – комнаты Б, В, Г; помещение I – комнаты с 1 по помещение II – комнаты с 1 по 6; помещение III – комнаты с 1 по 8; этаж 1 – комнаты В, помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 9, 9а, 10, помещение III – комнаты с 1 по 14; помещение IV – комната 1; этаж 2 – комнаты В, Г; помещение II – комнаты с 1 по 8; помещение III – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер 77:01:0001069:4988; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, стр.2;
2. помещения, назначение: нежилое, общая площадь 490,3 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты А, Б, В; помещение I – комнаты 1, 2; помещение II – комнаты 1, 2, с 4 по 13а, с 14 по 17; этаж 1 – комната Б; помещение I – комнаты с 1 по 17; этаж 2 – комната Б, помещение I – комнаты с 1 до 12, 12а; кадастровый номер 77:01:0001069:4989; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, строен.2;
3. права аренды сроком до 08 сентября 2030 года земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001069:142; площадь 555 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания под административные цели; адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый ориентир: г.Москва, пер.Леонтьевский, вл.2А, стр.2?

**1.4. Сведения об эксперте и экспертном учреждении**

Артемов Владислав Иванович - заместитель генерального директора, ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ», Оценщик I категории (Член Ассоциации оценщиков «Кадастр»



оценка», Диплом о профессиональной переподготовке ПП №328621 МИПК РЭА им. Плеханова от 20 июня 2001 г., полис страхования гражданской ответственности оценщика (физического лица) № 160D0B40R1440, выдан САО «ВСК» 12 апреля 2016 г., срок действия с 27.04.2016 г. по 26.04.2017 г. страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, полис страхования гражданской ответственности оценщика (физического лица) № 170D0B40R1554, выдан САО «ВСК» 24 апреля 2017 г., срок действия с 27.04.2017 г. по 26.04.2018 г. страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей), **Заместитель председателя Экспертного совета Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка»** (Выписка из Протокола №9 от 25.04.2013 г. Годового (отчетно-выборного) Общего собрания членов НП «Кадастр-оценка»<sup>1</sup>, Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков №000193-001 на основании Протокола от 15.10.2013г. №0206). **Инженер-строитель** (Диплом с отличием № 654028 рег. № 19396 С-Пб ВВИСУ), **сертифицированный экономист** (Диплом ВСГ 1305698 от 09 декабря 2006 г. ГОУ высшего профессионального образования «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики (МЭСИ)»), **негосударственный судебный эксперт** (Реестр РОСС.RU.И597.04НЯ00) по экспертным специальностям: 16.1 Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости. Стаж экспертной и оценочной деятельности 20 лет.

Оценщиком (экспертом) заключен трудовой договор с **ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ»**. Юридический адрес: 129110, Москва, ул. Гиляровского, д. 39. Фактический адрес: 115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1. ИНН 7720174109, КПП 770201001. ОГРН 1027700479674 от 02 декабря 2002 г. Свидетельство о членстве ООО «Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ» в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная организация оценщиков» № 0190 от 27 января 2005 г.

#### 1.5. Материалы, предоставленные в распоряжение эксперта

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР №122151 от 04.03.2014 г.
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР №123658 от 04.03.2014 г.
3. Копия Договора долгосрочной аренды земельного участка №М-01-029811 от 07.12.2005 г. с дополнительными соглашениями.
4. Копия Выписки из ЕГРН №77/100/002/2017-6174 от 21.11.2017 г.
5. Копия Выписки из ЕГРН №77/100/002/2017-6172 от 21.11.2017 г.
6. Копия Выписки из ЕГРН №77/100/002/2017-6178 от 21.11.2017 г.
7. Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 12.10.2007 г.
8. Копия Справки БТИ о состоянии здания от 18.10.2007 г.
9. Копия Экспликации по состоянию на 24.10.2002 г.
10. Копия поэтажного плана.
11. Копия Технического паспорта по состоянию на 12.10.2007 г.
12. Копия поэтажного плана по состоянию на 29.06.2016 г.
13. Копия Справки об изменении площади и нумерации помещения от 27.06.2017 г. №76 98 307811.

<sup>1</sup> С 19 декабря 2016 г. изменено наименование, полное наименование - Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка», сокращенное наименование - Ассоциация «Кадастр-оценка»



## II ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

По поставленному вопросу:

Какова совокупная рыночная стоимость по состоянию на текущую дату:

1. помещения, назначение: нежилое, общая площадь 886,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II – комната 3; чердак – комнаты Б, В, Г; помещение I – комнаты с 1 по 6; помещение II – комнаты с 1 по 8; этаж 1 – комнаты В, помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 9, 9а, 10, помещение III – комнаты с 1 по 14; помещение IV – комната 1; этаж 2 – комнаты В, Г; помещение II – комнаты с 1 по 8; помещение III – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер 77:01:0001069:4988; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, стр.2;
2. помещения, назначение: нежилое, общая площадь 490,3 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты А, Б, В; помещение I – комнаты 1, 2; помещение II – комнаты 1, 2, с 4 по 13а, с 14 по 17; этаж 1 – комната Б; помещение I – комнаты с 1 по 17; этаж 2 – комната Б, помещение I – комнаты с 1 до 12, 12а; кадастровый номер 77:01:0001069:4989; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, строен.2;
3. права аренды сроком до 08 сентября 2030 года земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001069:142; площадь 555 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания под административные цели; адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый ориентир: г.Москва, пер.Леонтьевский, вл.2А, стр.2?

Исследование проведено в пределах специальных познаний в соответствии с данными, установленными в ходе разбирательства по Делу, изложенными в предоставленных материалах, относящихся к предмету экспертизы. Все представленные для разрешения поставленных вопросов материалы рассмотрены и исследованы по существу исследуемых вопросов.

Настоящее Заключение не является Отчетом об оценке, но исходя из поставленного вопроса и вида экспертизы, для ответа на поставленный вопрос эксперт руководствовался требованиями законодательства и стандартов, относимых к оценочной деятельности.

### 1.6. Стандарты оценки для определения стоимости объекта исследования

Исследовательская часть выполнялась в соответствии с требованиями, установленными стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности в части не противоречащей требованиям Федерального закона от 31.05.2001 №73-ФЗ и Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

Кроме того, при оценке использовались стандарты саморегулируемых организаций в которой состоит эксперт (оценщик).

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».



### 1.7. Нормативные источники информации и используемая литература. Перечень используемых при проведении экспертизы объекта нормативных документов, литературы и данных

В рамках настоящего Заключения использовались источники информации актуальные на дату определения стоимости.

- ✦ Гражданский Кодекс Российской Федерации. Закон Российской Федерации от 30.11.1994 №52-ФЗ.
- ✦ Федеральный закон от 31.05.2001 №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
- ✦ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ.
- ✦ Методические рекомендации по проведению стоимостных и преобразовательных исследований при производстве судебных строительно-технических экспертиз. Под общей редакцией доктора юридических наук А. Ю. Бутырина. Утверждена научно-методическим советом ФБУ РФЦСЭ при Минюсте РФ, 2016.
- ✦ «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., издательство «Маросейка», М. 2009 год.
- ✦ «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества С.В. Грибовский, С.А. Сивец, издательство «Финансы и статистика», М. 2008 год.
- ✦ «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А., издательство «Финансы и статистика» г.Москва, 2003 год.
- ✦ «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» Фридман Д., Ордуэй Н., издательство «Дело Лтд» г. Москва, 1995 год.
- ✦ «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017 г.
- ✦ «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017 г.
- ✦ Справочник рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД) №21, СРК №20 под ред. Яскевича, 2017 г.
- ✦ Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
- ✦ Справочно-информационные интернет-издания и интернет-страницы (приведены по тексту Заключения).

Помимо приведенных в настоящем перечне источников в Заключении использовались и иные источники информации, ссылки на которые приведены по тексту.

Кроме того, в тексте Заключения присутствуют ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. К Заключению приложены копии соответствующих материалов в случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату определения стоимости или после даты определения стоимости либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании.

### 1.8. Дата определения стоимости

В соответствии с определением суда определение рыночной стоимости объекта исследования



производится на 27 марта 2018 года (дата обобщения рыночной информации).

### 1.9. Определение рыночной стоимости

**Рыночная стоимость объекта** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### 1.10. Определение вида оцениваемых прав на объект

Определялась стоимость права собственности на помещения и право аренды на земельный участок.

### 1.11. Допущения и ограничительные условия, используемые при производстве экспертизы

- ✦ Настоящее заключение достоверно в полном объеме лишь для указанных в настоящем тексте целей, т.е. проведенный анализ и данные Экспертом заключения не содержат (полностью или частично) предвзятых мнений, допущений и предпосылок.
- ✦ Мнение Эксперта относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта исследования. Эксперт не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, юридических, физических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость.
- ✦ Заключение эксперта содержит профессиональное мнение относительно стоимости исследуемого объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в заключении (сумма денежного выражения ценности собственности, указанная в Заключении эксперта, является рекомендуемой).
- ✦ Эксперт не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества объекта исследования и любые утверждения относительно юридических аспектов прав



собственности на Объект в целом или его части. Эти права (права собственности на имущество и недвижимость, а также имущественные права) предполагаются полностью соответствующими требованиям действующего Законодательства РФ, если иное не оговорено специально.

- ✦ В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении исследуемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения определение стоимости объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- ✦ Эксперт не проводил никаких измерительных работ на местности с применением специального оборудования и инструмента и не принимает на себя ответственность за таковые.
- ✦ Эксперт не несет ответственности за оценку состояния тех частей Объекта, которые невозможно обнаружить иначе, как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.
- ✦ Все расчеты стоимости исследуемого объекта произведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ». При пересчете указанных в тексте Экспертизы данных, результаты расчета могут отличаться от приведенных результатов в тексте Экспертизы. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты определения рыночной стоимости.

#### 1.12. Описание последовательности определения стоимости объекта исследования

- ✦ Анализ предоставленной информации, необходимой для определения рыночной стоимости.
- ✦ Применение подходов к определению рыночной стоимости (затратного, сравнительного, доходного<sup>2</sup>), включая набор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- ✦ Согласование (обобщение) результатов применения подходов к определению рыночной стоимости и определение итоговой величины стоимости.
- ✦ Составление Заключения.

#### 1.13. Сведения о проведенном осмотре и лицах, участвовавших в производстве экспертизы

Осмотр объекта исследования был произведен 13 марта 2018 года в присутствии Малышева Михаила Александровича.

#### 1.14. Общие сведения об объекте исследования

Согласно определению суда, объект исследования представляет собой:

1. помещения, назначение: нежилое, общая площадь 886,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II – комната 3; чердак – комнаты Б, В, Г; помещение I – комнаты с 1 по 6; помещение II – комнаты с 1 по 8; этаж 1 – комнаты В, помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 9, 9а, 10, помещение III – комнаты с 1 по 14; помещение IV – комната 1; этаж 2 – комнаты В, Г; помещение II – комнаты с 1 по 8; помещение III – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер 77:01:0001069:4988; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, стр.2;
2. помещения, назначение: нежилое, общая площадь 490,3 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты А, Б, В; помещение I – комнаты 1, 2; с 4 по 13а, с 14 по 17; этаж 1 – комната Б; помещение I – комнаты с 1 по 17; этаж 2 – комната Б, помещение I – комнаты с 1 до 12, 12а; кадастровый номер 77:01:0001069:4989; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, строен.2;
3. права аренды сроком до 08 сентября 2030 года земельного участка с кадастровым номером

Применение подходов должно быть обосновано так же как и отказ от применения того или иного подхода к оценке



77:01:0001069:142; площадь 555 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания под административные цели; адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый ориентир: г.Москва, пер.Леонтьевский, вл.2А, стр.2.

Согласно технической документации, перечисленные помещения представляют собой единое отдельно стоящее здание общей площадью 1 377,1 кв. м. В связи с тем, что рыночную стоимость объекта исследования необходимо определить совокупно, объект исследования рассматривается Экспертом как единый объект недвижимости, состоящий из нежилого здания общей площадью 1 377,1 кв. м и права долгосрочной аренды на земельный участок площадью 555 кв. м, выделенный для его эксплуатации.

Ниже в таблицах приведены характеристики нежилого здания и земельного участка.

Таблица 1. Общие сведения о здании

Объект	<p>Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0001069:1084, площадью 1 377,1 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, пер. Леонтьевский, д 2А, строен 2.</p> <p>Юридически оформлено как два блока помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>помещения, назначение: нежилое, общая площадь 886,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II – комната 3; чердак – комнаты Б, В, Г; помещение I – комнаты с 1 по помещение II – комнаты с 1 по 6; помещение III – комнаты с 1 по 8; этаж 1 – комнаты В, помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 9, 9а, 10, помещение III – комнаты с 1 по 14; помещение IV – комната 1; этаж 2 – комнаты В, Г; помещение II – комнаты с 1 по 8; помещение III – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер 77:01:0001069:4988;</li> <li>помещения, назначение: нежилое, общая площадь 490,3 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты А, Б, В; помещение I – комнаты 1, 2; помещение II – комнаты 1, 2, с 4 по 13а, с 14 по 17; этаж 1 – комната Б; помещение I – комнаты с 1 по 17; этаж 2 – комната Б, помещение I – комнаты с 1 до 12, 12а; кадастровый номер 77:01:0001069:4989</li> </ul>										
Функциональное назначение	Офисное здание										
Права на объект исследования, учитываемые при определении стоимости	Право собственности										
Субъект права	ООО «Юнипрофиль»										
Правоподтверждающий документ	<p>Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР №122151 от 04.03.2014 г.</p> <p>Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР №123658 от 04.03.2014 г.</p> <p>Копия Выписки из ЕГРН №77/100/002/2017-6174 от 21.11.2017 г.</p> <p>Копия Выписки из ЕГРН №77/100/002/2017-6172 от 21.11.2017 г.</p>										
Ограничение права	<p>Залог в силу закона.</p> <p>Определение рыночной стоимости производилось без учета ограничений (обременений) права</p>										
Этажность	Два этажа, чердак и подвал										
Высота этажа	Подвал, первый и второй этажи – 2,88 м., чердак – 3,0 м.										
Распределение общей площади по этажам	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование этажа</th> <th>Площадь, кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Подвал</td> <td>232,7</td> </tr> <tr> <td>Первый этаж</td> <td>379,4</td> </tr> <tr> <td>Второй этаж</td> <td>380,1</td> </tr> <tr> <td>Чердак</td> <td>384,9</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование этажа	Площадь, кв. м	Подвал	232,7	Первый этаж	379,4	Второй этаж	380,1	Чердак	384,9
Наименование этажа	Площадь, кв. м										
Подвал	232,7										
Первый этаж	379,4										
Второй этаж	380,1										
Чердак	384,9										



Год постройки / ремонта	Год постройки – 1890 Год капитального ремонта - 2002
Строительный объем, куб. м	6 349
Площадь застройки, кв. м	588,9
Основные конструктивные характеристики	Здание кирпичное с металлической скатной кровлей. Внутренняя отделка: в помещениях выполнена стандартная отделка (стены - окраска, плитка, полы – плитка, линолеум, ламинат, потолок окраска, подвесной со встроенными светильниками, окна деревянные, двери – деревянные, ДСП/ДВП заводского изготовления, металлические). Помещения находятся в нормальном состоянии. Помещения пригодны к использованию по функциональному назначению без проведения значительного ремонта, имеют незначительные дефекты отделки (так называемое «рабочее состояние»)
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электроосвещение - центральные
Общее техническое состояние здания (экспертно по методу непосредственного осмотра)	Здание находится в удовлетворительном состоянии

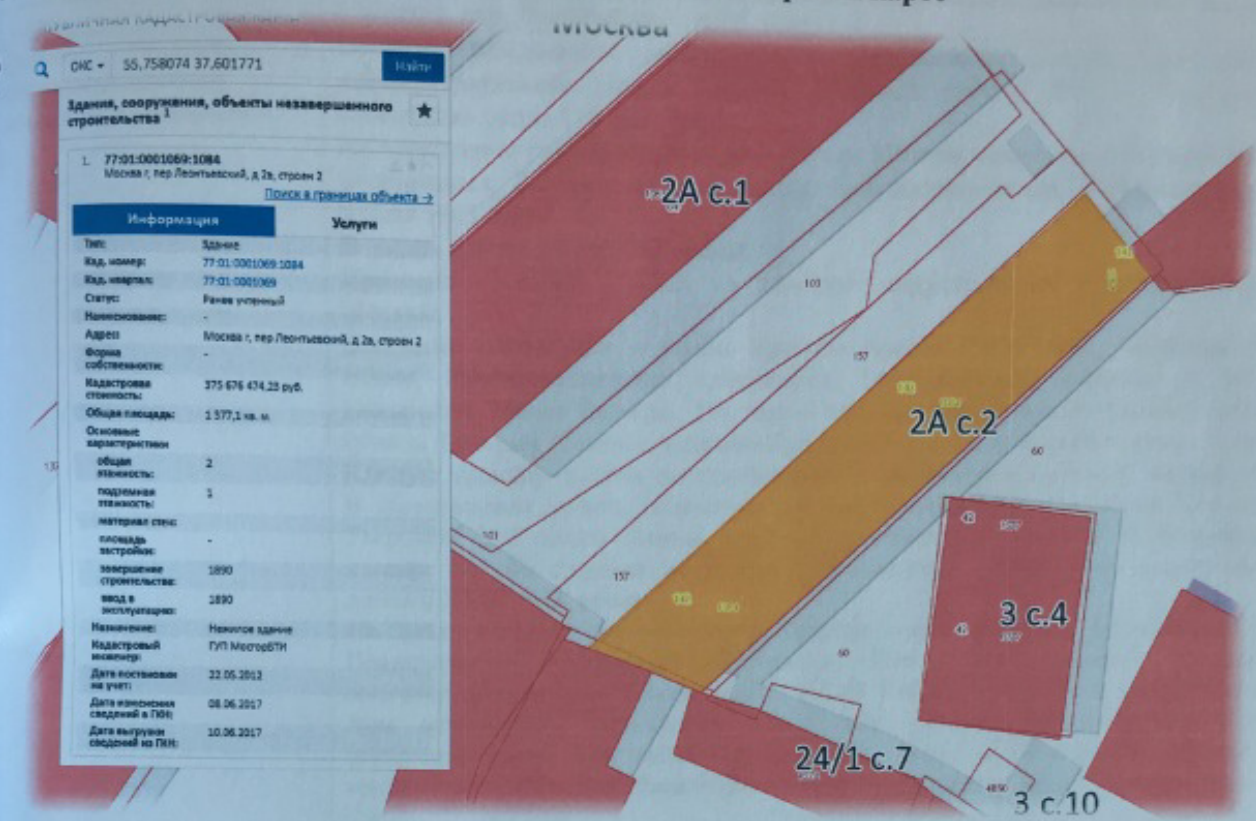
Таблица 2. Общие сведения о земельном участке

Объект	Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001069:142, площадью 555 кв. м, расположенный по адресу: г.Москва, пер.Леонтьевский, вл.2А, стр.2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, по документу - эксплуатации здания под административные цели
Права на объект исследования, учитываемые при определении стоимости	Долгосрочная аренда
Субъект права	ООО «Юнипрофиль»
Правоподтверждающий документ	Копия Договора долгосрочной аренды земельного участка №М-01-029811 от 07.12.2005 г. с дополнительными соглашениями. Копия Выписки из ЕГРН №77/100/002/2017-6178 от 21.11.2017 г.
Ограничение права	Ипотека. Определение рыночной стоимости производилось без учета ограничений (обременений) права
Кадастровый номер	77:01:0001069:142
Площадь	555,0 кв. м
Форма участка, рельеф	Территория имеет форму, близкую к прямоугольной трапеции, ровный рельеф
Информация о наличии технических условий на подключение коммуникаций и сроках их действия	Участок полностью обеспечен инженерными коммуникациями
Наличие застройки на участке	На участке расположено нежилое здание общей площадью 1 377,1 кв. м, кадастровый номер 77:01:0001069:1084



110

Рисунок 1. Расположение объекта исследования на кадастровой карте



Тел.: (495) 984-22-15  
Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1



lll

## 1.15. Месторасположение Объекта исследования (Таблица 3)

Адрес	г.Москва, пер. Леонтьевский, д 2А, строен 2
Общие сведения о месторасположении объекта исследования <sup>3</sup>	<p>Объект исследования расположен в Пресненском районе Центрального административного округа Москвы. Площадь района 890 га. Численность населения - около 116 тыс. чел.</p> <p>На территории района Пресненский города Москвы находятся 6 станций метро: Баррикадная, Беговая, Деловой центр, Краснопресненская, Международная и Улица 1905 года.</p> <p>В состав района входят 143 улицы.</p> <p>Пресненский район - один из наиболее индустриально развитых районов Москвы.</p> <p>Основные магистрали – улицы Красная Пресня, 1905 года, Звенигородское шоссе, Краснопресненская набережная, Мантулинская, Большая и Малая Никитские, Малая Бронная. По территории района проходит Садовое кольцо (улицы Большая Садовая, Садовая-Кудринская) и Третье транспортное кольцо. Южную границу района на протяжении 5 километров омывает Москва-река.</p> <p>В Пресненском районе находится первый появившийся в Москве бульвар – Тверской. Это самый старый и самый протяженный бульвар на Бульварном кольце. По обе стороны он застроен дворянскими особняками и доходными домами XVIII- XIX веков.</p> <p>На Пресне расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Центр международной торговли, выставочный комплекс «Экспоцентр», ИТАР-ТАСС, Дом кино, Дом литераторов, Дом архитектора, Киноцентр, Московский зоопарк, реконструируемый в настоящее время Московский планетарий. Здесь же ведется строительство крупнейшего в Европе Московского международного делового центра «Москва-Сити».</p> <p>В районе почти 900 жилых домов. В основном жилищный фонд построен в 1900-1962 годах. До 15 процентов жилых строений в нем относятся к категории ветхого жилья, построенного до 1900 года.</p> <p>Особенностями Пресненского района являются высокая концентрация учреждений науки, культуры и образования, а также наличие множества историко-архитектурных памятников.</p> <p>Один из крупнейших зеленых массивов в районе – парк культуры и отдыха «Красная Пресня», сохранившийся на месте старинной усадьбы «Студенец». От парка и до Звенигородского шоссе протянулась зона отдыха на Красногвардейских прудах. Не менее популярен в районе Детский парк «Пресненский» – тихое, уютное место отдыха, расположенное рядом с Домом Правительства Российской Федерации. В Детском парке работает много спортивных секций для детей.</p> <p>Одной из важных отличительных характеристик Пресненского района является наличие на его территории большого числа промышленных предприятий, научных учреждений, и административно-управленческих организаций. Еще одна особенность Пресни - высокая концентрация большого количества учреждений культуры, памятников архитектуры, а также историко-архитектурных памятников</p>
Плотность застройки окружения	Плотность застройки не менее 50%
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилые дома, нежилые здания, объекты городской и социальной инфраструктуры
Транспортная доступность	Подъездные пути к объекту исследования удобные: здание расположено в 650 м от м. Арбатская, в 760 м от м.Тверская (примерно в 12-13 минутах пешком), внутри от Бульварного кольца (150 метров), в 100 метрах от Большой Никитской

<http://gorod-moskva.ru/>

Тел.: (495) 984-22-15  
Тел./Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1



Интенсивность движения транспорта	улицы Средняя
Вид подъездных путей	Асфальтированные дороги
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве. Уровень шума средний
Экономическая характеристика района	Район с высоким уровнем спроса и цен на недвижимость
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Развитость инженерной инфраструктуры	Объект исследования обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, организованы проезды и тротуары, парковка автотранспорта стихийная
Выводы	Месторасположение объекта можно оценить как удачное и выгодное, что связано с его расположением в центре города, внутри Бульварного кольца, в 150 м от Тверского бульвара и в 100 м от Большой Никитской улицы, в пешей доступности от ст.м. Арбатская, Тверская, Пушкинская

Рисунок 2. Расположение объекта исследования относительно Москвы

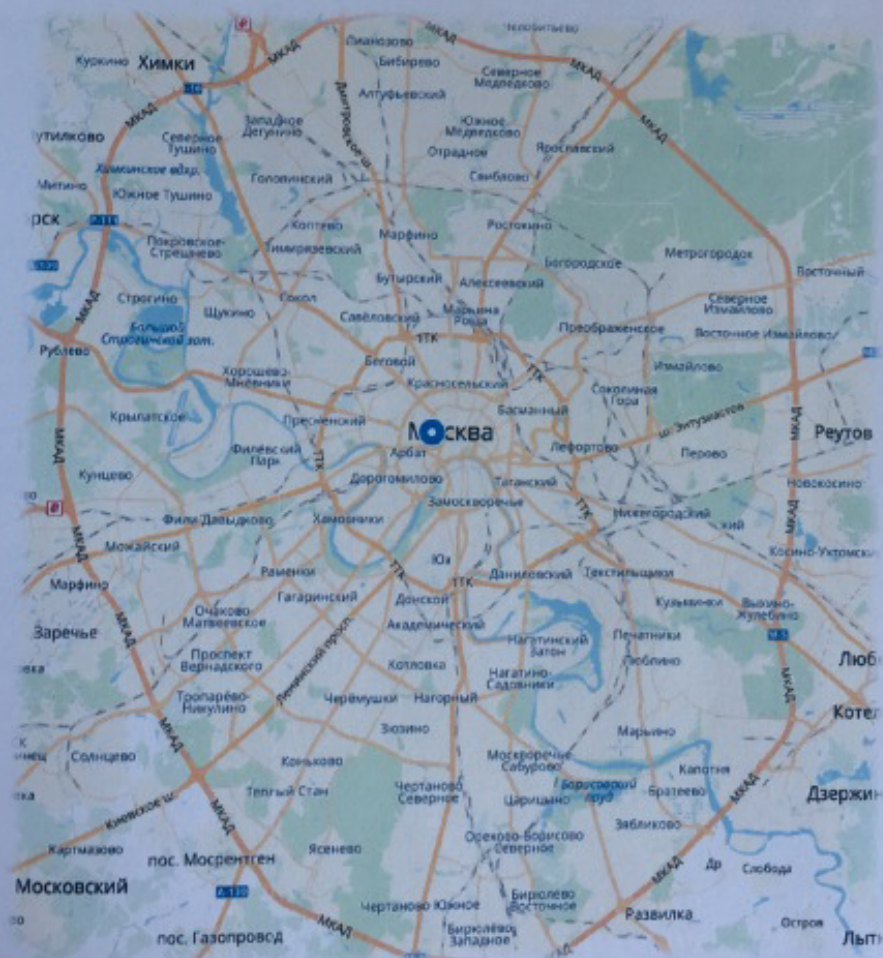




Рисунок 3. Локальное расположение объекта исследования





1.16. Фотографии Объекта исследования



Фасад здания



Фасад здания. Ближайшее окружение



Ближайшее окружение





**Внутренние помещения здания**

Тел: (495) 984-22-15  
Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1



116



**Внутренние помещения здания**

Тел: (495) 984-22-15  
Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1



114



Внутренние помещения здания



### 1.17. Выводы из анализа характеристик объекта

- Согласно определению суда, объект исследования представляет собой:
1. помещения, назначение: нежилое, общая площадь 886,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II – комната 3; чердак – комнаты Б, В, Г; помещение I – комнаты с 1 по помещение II – комнаты с 1 по 6; помещение III – комнаты с 1 по 8; этаж 1 – комнаты В, помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 9, 9а, 10, помещение III – комнаты с 1 по 14; помещение IV – комната 1; этаж 2 – комнаты В, Г; помещение II – комнаты с 1 по 8; помещение III – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер 77:01:0001069:4988; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, стр.2;
  2. помещения, назначение: нежилое, общая площадь 490,3 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты А, Б, В; помещение I – комнаты 1, 2; помещение II – комнаты 1, 2, с 4 по 13а, с 14 по 17; этаж 1 – комната Б; помещение I – комнаты с 1 по 17; этаж 2 – комната Б, помещение I – комнаты с 1 до 12, 12а; кадастровый номер 77:01:0001069:4989; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, строен.2;
  3. права аренды сроком до 08 сентября 2030 года земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001069:142; площадь 555 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации здания под административные цели; адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый ориентир: г.Москва, пер.Леонтьевский, вл.2А, стр.2.

Согласно технической документации, перечисленные помещения представляют собой единое отдельно стоящее здание общей площадью 1 377,1 кв. м. В связи с тем, что рыночную стоимость объекта исследования необходимо определить совокупно, объект исследования рассматривается Экспертом как единый объект недвижимости, состоящий из нежилого здания общей площадью 1 377,1 кв. м и права долгосрочной аренды на земельный участок площадью 555 кв. м, выделенный для его эксплуатации.

- Внутренние помещения здания находятся в нормальном состоянии. В помещениях выполнена стандартная отделка. Помещения не требуют проведения ремонта (имеются незначительные дефекты отделки). Подобное состояние операторами недвижимости оценивается как «рабочее».
- Месторасположение объекта можно оценить как удачное и выгодное, что связано с его расположением в центре города, внутри Бульварного кольца, в 150 м от Тверского бульвара и в 100 м от Большой Никитской улицы, в пешей доступности от ст.м. Арбатская, Тверская, Пушкинская.

### 1.18. Обзор ситуации на рынке недвижимости

Обзор рынка недвижимости приведен в рамках информации, необходимой для определения стоимости объекта. Приведены обзоры актуальные на дату определения стоимости.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта исследования на рынок объекта исследования, в том числе тенденций, выявившихся на рынке, в период, предшествующий дате определения стоимости<sup>4</sup>

По итогам 2017 года общий объем инвестиций в российскую недвижимость остался на уровне предыдущего года и составил \$4,3 млрд. 2017 год выдался событийным как для рынка недвижимости, так и для экономики России в целом, причем эти события были как позитивного, так и негативного характера. К положительным факторам для рынка недвижимости можно отнести в первую очередь снижение Центральным банком ключевой ставки, что сделало заемные средства более доступными для инвесторов. Также положительным сигналом стало снижение вакансий и рост арендных ставок в торговом и офисном сегментах. В совокупности эти факторы благотворно влияют на инвестиционную привлекательность данных сегментов, в том числе и для иностранных



инвесторов. К негативным факторам можно отнести начало реализации планов некоторых крупных иностранных инвесторов по выходу с российского рынка, о которых они заявляли несколько лет назад. Позитивными экономическими факторами можно считать постепенный выход российской экономики из рецессии и рост ВВП около 2% по итогам года в совокупности с рекордно низкой инфляцией. На фоне этого в 2017 году Центральный банк дважды снижал ключевую ставку: сначала в марте на 0,25 процентных пункта, а затем в декабре еще на 0,50 процентных пункта – до уровня 7,75%. Однако произошел и ряд событий, негативно отразившихся на экономике страны. В первую очередь это введение в августе новых экономических санкций со стороны США. Также в этом году с серьезными проблемами столкнулся банковский сектор, вследствие чего Центральный банк был вынужден начать процедуру санации в нескольких крупных частных банках, таких как «Открытие», «БИНБАНК», «Промсвязьбанк» и др. Международные рейтинговые агентства S&P, Moody's и Fitch сдержанно отнеслись к перспективам России при составлении кредитных рейтингов. Например, агентство S&P подтвердило кредитный рейтинг России на уровне BB+, который считается неинвестиционным.

#### Основные показатели

	2015	2016	2017
Общий объем инвестиционных сделок, млрд \$	29	4,3	4,3
Общее количество инвестиционных сделок	34	52	57
Средний объем сделки, млн \$	86	81	75,4

Источник: Knight Frank Research, 2018

Наибольший объем инвестиций по итогам 2017 года был привлечен в торговый сегмент, доля инвестиций в торговый сегмент от общего объема инвестиционных сделок достигла 44%. На долю офисного сегмента пришлось 38% от общего объема инвестиций, складского – 6%. В 2017 году по сравнению с предыдущим годом доля иностранных инвестиций увеличилась на 2% и достигла 13%.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



Источник: Knight Frank Research, 2018

Для иностранных инвесторов российский рынок недвижимости остается одновременно высокодоходным, но вместе с тем и высокорисковым, что вынуждает их тщательно взвешивать все решения, вынужденно растягивая сроки сделок. Тем не менее общая стабилизация на рынке недвижимости (в первую очередь рост ставок аренды и снижение вакансий) привлекает все больше новых игроков, за счет которых может существенно увеличиться доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок.

Традиционно наиболее привлекательным с точки зрения инвестиций является московский регион, на долю которого пришлось более 80% от общего объема инвестиционных сделок. На московском рынке недвижимости наиболее востребованными были торговый и офисный сегменты, на долю которых пришлось соответственно 46% и 38% от общего объема инвестиций Московского региона. Инвестиции в недвижимость на рынке Санкт-Петербурга по итогам 2017 г. достигли максимального



за последние несколько лет значения. Общий объем инвестиционных сделок по результатам 2017 г. составил \$562 млн. По итогам года доля иностранных инвестиций в общем объеме сделок увеличилась и составила 22%. Увеличение инвестиционной активности связано с периодом стабилизации макроэкономических факторов, которые оказали значительное влияние на рынок коммерческой и жилой недвижимости. В сегментах коммерческой недвижимости ставки аренды демонстрируют рост в связи с уменьшением показателя вакансии и минимальным вводом новых площадей. Данные рыночные факторы повышают инвестиционную привлекательность существующих объектов недвижимости. К одной из самых крупных сделок можно отнести покупку компанией Raven Russia трех объектов недвижимости – БЦ «Премиум», БЦ «Келлерманн центр» и логопарк «Гориго».



Сохранение макроэкономических факторов и ожидание снижения ставок капитализации делают привлекательным инвестиции в рынок недвижимости. В 2018 году ожидается сохранение факторов, позитивно влияющих на дальнейшую стабилизацию рынка российской недвижимости, а также умеренного роста объемов инвестиций по итогам года на 15–20%.

#### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект исследования<sup>5</sup>

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры определения стоимости и требуют всестороннего учета характеристик исследуемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно



разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

*Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок с офисным зданием. Объект исследования можно классифицировать как готовую, доходную, широко распространенную недвижимость на активном рынке.*



Для сегментирования земельного рынка используется классификация, составленная аналитиками компании Vesco Consulting<sup>6</sup>.

Таблица 4. Сегментирование земельного рынка

Наименование характеристики	Описание
Категория земель	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота
Целевое назначение земель	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Вид права пользования земельным участком	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом, необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Местоположение и окружение	Для земельных участков коммерческого назначения наиболее важное значение имеют: близость жилой и общественно-деловой застройки, расположение относительно автодорог, транспортная доступность
Размер земельного участка	В зависимости от целей и предпочтения использования земли: малые участки до 0,5 га; средние участки 0,5 – 5 га; большие участки 5 – 50 га; крупные участки свыше 50 га.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже

Исходя из вида разрешенного использования, земельный участок, выделенный для эксплуатации здания, относится к освоенным землям населенных пунктов, выделенных для эксплуатации административного здания (коммерческая застройка) малого размера.

На земельном участке расположено нежилое здание офисного (административного) назначения.

#### Форматы офисной недвижимости<sup>7</sup>

Все объекты офисной недвижимости можно разделить по следующим форматам: офисные центры (бизнес-центры), бизнес-парки и особняки.

**Офисные центры (бизнес-центры).** Основная их особенность – нахождение в бизнес-зонах города. Характерной чертой является высокий спрос на помещения данного формата.

**Бизнес-парки** представляют собой, в основном, единые комплексы малоэтажных зданий расположенных недалеко от транспортных магистралей. Важное преимущество их расположения – меньшая стоимость земли, а, следовательно, и возможность аренды (покупки) помещений высокого качества по ценам (ставкам) ниже, чем аналогичные площади в традиционных деловых зонах города. Клиенты бизнес-парков – это в первую очередь те компании, бизнес которых (в отличие от банковских, финансовых, страховых, юридических фирм и пр.) не требует пребывания в престижном центре города. Наряду с этим существует понятие «Технопарк» - комплекс объектов коммерческой недвижимости, ориентированный на технологические предприятия. В нем, кроме офисов, предусматривается наличие жилых зданий для проживания сотрудников компаний-арендаторов, гостиниц, парковок, промышленных площадей, на которых можно разместить соответствующие специализации технопарка производственной мощности. Концепция бизнес-парка позволяет управляющему недвижимостью (девелоперу) в полной мере использовать стремление покупателей и арендаторов к персональным офисным объектам и реализации в них своей корпоративной индивидуализации. Клиенты могут взять отдельное небольшое здание, разместить на нем свой

Источник: <http://www.rview.ru/segment.html>  
<http://aknarenda.narod.ru/commerz.htm>



логотип, оформить в едином корпоративном стиле, что невозможно в офисных бизнес-центрах, где расположены различные компании и ни у одной из них нет преимущественных прав на общие площади и фасад.

**Особняк** - наиболее элитный формат офисов. Как правило, это небольшое здание общей площадью, как правило, от 500 – 3000 кв. м, с высотой не более 5-ти этажей, расположенное в историческом районе и выполненное в архитектурных традициях прошлых столетий. В основном рынок особняков как сегмент офисной недвижимости очень мал и специфичен, является рынком «покупателя», поскольку объекты особнякового фонда рассматриваются в первую очередь в качестве корпоративных резиденций крупных компаний.

Единой системы классификации офисных особняков у риэлторов нет.<sup>8</sup> Обычно понятием «особняк» обозначают историческое или стилизованное под старину отдельно стоящее здание, не выше пяти этажей. Площадь таких зданий не меньше 300 кв. м, верхний предел - 5000 кв. м. Популярнее всего у арендаторов формат от 500 до 2500 кв. м. Обычно у особняка есть собственная огороженная территория.

Есть мнение, что особняки стоит выделить в отдельную категорию недвижимости и создать свою классификацию внутри сегмента, разделяя здания по времени постройки и по степени адаптации планировки помещений под современные нужды. Некоторые специалисты предпочитают не отделять особняки от остальной офисной недвижимости и включают их в стандартную классификацию по типам - А, В, С. Но нельзя говорить, что особняки укладываются в эту схему: у них слишком маленькая площадь и нет такого мощного технического оснащения, как в крупных офисных центрах. Если исходить из этих параметров, то особняки автоматически попадают в категорию В. А вот по степени престижности и по цене аренды соответствуют недвижимости класса А.

Согласно количественным и качественным характеристикам здания, оно относится к формату особняков.

Так как помещения в здании являются преимущественно офисными, далее приведена классификация офисной недвижимости главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника<sup>9</sup>.

Таблица 5. Классификация офисной недвижимости

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
1	Класс А	Приятое название	Бизнес - центры
		Возраст здания	Новое строительство
		Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом
		Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)
		Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами
		Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление
		Инженерия	Высококачественная зарубежная продукция. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)

<sup>8</sup> <http://www.pro-n.ru/articles/655.html>

<sup>9</sup> [http://www.realtymarket.org/docs/lib\\_58.htm](http://www.realtymarket.org/docs/lib_58.htm)



Индекс типа	Наименование	Характеристика		Описание	
				Значение	
		Инфраструктура и сервис		Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха	
		Паркинг		Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений.	
		Управление зданием		Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	
2	Класс B	Принятое название		Бизнес-центры, офисные здания	
		Возраст здания		Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки	
		Расположение		Несоответствие некоторым требованиям к классу A (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	
		Конструктивные решения		Монолитно-каркасные, металло-каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	
		Планировочные решения		Несоответствие некоторым требованиям к классу A (в связи с моральным устареванием объекта)	
		Архитектура и отделка			
		Инженерия		Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)	
		Инфраструктура и сервис		Менее широкий спектр услуг	
		Паркинг		Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест	
Управление зданием		Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием			
3	Класс C	Принятое название		Офисные здания	
		Возраст здания		Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения	
		Расположение		С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	
		Конструктивные решения		Возможность установки подвесных потолков	
		Планировочные решения		Достаточно эффективные поэтажные планы	
		Архитектура и отделка		Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам	
		Инженерия		Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха	
		Инфраструктура и сервис		Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	
		Паркинг		Недостаточное количество машиномест	
Управление зданием		Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель			
4	Класс D	Принятое название		Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы	
		Возраст здания		Более 10 лет	
		Расположение		Требования не предъявляются	
		Конструктивные решения			
		Планировочные решения			
		Архитектура и отделка		Более или менее качественный ремонт	
		Инженерия		Устаревшие инженерные коммуникации	
		Инфраструктура и сервис		Требования не предъявляются	
		Паркинг			
Управление зданием		Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения			
5	Класс E	Принятое название		Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывшие детские сады и т.д.)	
		Возраст здания		Требования не предъявляются	



Индекс типа	Наименование	Характеристика		Описание	
				Значение	
6	Класс F	Расположение			
		Конструктивные решения			
		Планировочные решения			
		Архитектура и отделка		Более или менее качественный ремонт	
		Инженерия		Устаревшие инженерные коммуникации	
		Инфраструктура и сервис			
		Паркинг			
		Управление зданием		Требования не предъявляются	
		Принятое название		То же, что класс E, но не приспособленные под офисы и не отремонтированные (неотделанные)	
		Возраст здания			
		Расположение			
		Конструктивные решения		То же, что класс E	
		Планировочные решения			
		Архитектура и отделка		Требуется реконструкция и ремонт (отделка)	
Инженерия					
Инфраструктура и сервис					
Паркинг					
Управление зданием		То же, что класс E			

Согласно классификации, нежилое здание относится к классу B.

Кроме того, объекты офисной недвижимости также можно классифицировать по зонам престижности расположения<sup>10</sup>. Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки<sup>11</sup>. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- Остоженка-Пречистенка
- Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом
- Старый Арбат и близлежащие переулки

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья.

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;
- вдали от станций Московского метрополитена.

<sup>10</sup> <https://garfilt.ru/content/view/8.html>

<sup>11</sup> Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2



Рисунок 4. Классификация зон престижности расположения Москвы



Согласно приведенной классификации, объект исследования расположен в первой зоне престижности.

#### Рынок офисных особняков в ЦАО по итогам февраля 2018 года<sup>12</sup>

Офисный особняк – отдельно стоящее старинное здание или новое, обладающее архитектурной ценностью, характеризующееся низкой этажностью до 5 этажей и небольшой площадью. Зачастую офисные особняки образуются из старинных усадеб и купеческих домов, путем их преобразования.

Офисные особняки являются инвестиционно-привлекательной недвижимостью в г. Москва, так как сосредоточены они в основном в центральном административном округе, объем их не велик, и они являются эксклюзивным типом офисной недвижимости. Чаще всего их приобретают для размещения представительских офисов и резиденций.

В целом в Москве насчитывается более 600 офисных особняков и ОСЗ, используемых по коммерческому назначению, что включает в себя как уже используемые объекты, так и выставленные на продажу лоты. Суммарная площадь особняков составляет порядка 600-800 тыс. кв. м. Основу рынка офисных особняков Москвы составляют исторические здания в ЦАО.

На сегодняшний день было обнаружено около 400 предложений офисных особняков, выставленных на продажу, основная масса расположена в центральном административном округе г.Москва. Наибольшее количество предложений особняков было обнаружено в Басманном районе (15%), Таганском районе (14%), Замоскворечье (14%) и Хамовниках (13%), наименьшее количество особняков было обнаружено в районе Арбат (3%) и Красносельском районе (4%).

Большая часть офисных особняков была построена в конце 19 века – в начале 20 века. Они являются памятниками архитектуры и находятся под охраной у государства. Их сохранность и контроль за

<sup>12</sup> <https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/2018-03-01-of-osob-CAO.pdf>,

[https://blackwood.ru/sites/default/files/analytic/obzor\\_rynka\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_moskvy\\_1q\\_2017.pdf](https://blackwood.ru/sites/default/files/analytic/obzor_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_moskvy_1q_2017.pdf),

<https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>



эксплуатацией осуществляет Департамент культурного наследия г.Москва. Причем под охраной может находиться, как и все здание целиком, так и какая-либо его часть.

Количество офисных особняков на протяжении уже нескольких лет, остается практически неизменным, а обновляются они за счет реконструкции старых объектов. Так как в особняках арендопригодные площади небольшие, то их новое строительство не эффективно, так как девелоперы отдают предпочтение строительству новых современных зданий с большей полезной площадью и технической оснащенностью.

Большинство офисных особняков представляют собой памятники архитектуры федерального или регионального значения, этот факт придает им еще большей уникальности и влияет на спрос, тем самым порождает их высокую стоимость. (Стоимость за 1 кв. м высококлассного особняка памятника архитектуры федерального значения может начинаться от 1 млн. руб. и достигать до 3 млн. руб.) Срок экспозиции офисных особняков составляет от 4 до 8 месяцев, в среднем – 6 месяцев.

Площади офисных особняков, предлагаемых на продажу, варьируются от 300 кв. м до 5000 кв. м, в среднем площадь составляет 1500 кв. м. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена небольшими зданиями.

На стоимость особняков оказывают влияние следующие факторы: местоположение, вид передаваемых прав, площадь, физические характеристики и пр. В связи с этим диапазоны стоимости могут сильно отличаться.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости офисных особняков выведены диапазоны стоимости за 1 кв. м в рублях, в зависимости от района ЦАО г.Москвы.

Район	Минимальная стоимость, руб. за 1 кв.м	Максимальная стоимость, руб. за 1 кв.м
Арбат	184 587	753 242
Басманный	72 727	992 780
Замоскворечье	91 650	1 082 888
Красносельский	167 562	589 623
Мещанский	114 611	1 021 786
Пресненский	125 316	826 496
Таганский	93 552	536 673
Тверской	106 285	2 099 818

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались особняки в районе Хамовники по стоимости 3 014 405 руб. за 1 кв. м и районе Тверской по стоимости 2 099 818, а по минимальной стоимости предлагались в Басманном районе по стоимости 72 727 руб. за 1 кв. м.

По данным мониторинга цен на конец февраля 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на офисные особняки сложилась в районе Хамовники ЦАО г.Москвы и составила – 592 602 руб./кв. м. Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в Таганском районе – 252 623 руб./кв. м. Средняя цена предложения офисных особняков в целом по ЦАО г.Москва составляет около 377 923 руб./кв. м.

Что касается арендных ставок, то они могут сильно варьироваться в зависимости от состояния здания, состояния отделки, местоположения и прочего. Таким образом можно найти особняк за 10 000-18 000 руб. за 1 кв. м в год, но также у уникальных объектов арендные ставки могут составлять от 40 000 до 80 000 руб. за 1 кв. м в год. Средняя арендная ставка офисного особняка составляет 25 000 руб. за 1 кв. м в год.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день наибольшее количество предложений офисных особняков зафиксирована в ЦАО г.Москвы, а именно в Басманном районе. Офисные



особняки являются достаточно дорогим активом и приобретаются собственником для престижа, поэтому стоимость на них достаточно высока по сравнению с остальными сегментами офисной недвижимости.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А				Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %			
			\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /год		\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /год				
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	702	38 600	17,8	451	23 881	6,4			
Садовое кольцо	СК Юг	985	483	26 549	7,9	425	22 525	3,2			
	СК Запад	546	697	38 326	30,2	-	26 891	11,5	8,5		
	СК Север	660	-	22 592	10,4	386	20 452	5,7			
	СК Восток	401	-	23 645	10,8	315	16 713	9,9			
ТТК	ТТК Юг	1 263	-	-	-	-	13 802	6,8			
	ТТК Запад	785	-	28 030	15,0	-	21 191	12,8	7,8		
	ТТК Север	928	540	29 723	11,8	367	19 429	10,2			
	ТТК Восток	1 114	-	20 924	70,1	291	15 432	6,1			
ММДЦ «Москва-Сити»	1 153	533	29 305	12,9	-	-	-				
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 003	-	19 153	1,5	-	12 412	10,7			
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	463	25 439	14,5	-	15 533	24,7			
	ТТК-МКАД Запад	1 997	380	20 910	15,7	232	12 293	14,1	13,0		
	ТТК-МКАД Юг	1 412	-	-	20,7	-	10 578	10,9			
	ТТК-МКАД Юго-Запад	583	-	17 703	26,3	-	15 273	14,1			
	ТТК-МКАД Восток	992	-	13 269	55,4	-	11 701	9,6			
За МКАД	Химки	266	-	11 284	24,4	-	6 499	26,8			
	Запад	388	-	12 875	10 804	66,8	39,9	8 849		7 968	24,7
	Новая Москва	342	-	10 041	42,9	-	6 455	11,6			
<b>Итого</b>		<b>16 263</b>	<b>417</b>	<b>22 923</b>	<b>17,1</b>	<b>266</b>	<b>14 074</b>	<b>11,5</b>			

Источник: Knight Frank Research, 2018

### Основные ценообразующие факторы для офисных особняков

В связи с тем, что общее количество ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, то для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в базовые элементы сравнения.

Таблица 6. Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшения	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости исследуемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость.
		Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав



Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект исследования
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой определения стоимости и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности района при прочих равных условиях. Важное влияние оказывает удаленность от метро, а также зона престижности расположения. Для офисных особняков расположение относительно первой («красной») линии застройки не оказывает существенного влияния на стоимость / ставку аренды, в связи со спецификой объекта, важной составляющей которого является приватность, обособленность расположения
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического или капитального ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости



Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
	Распределение площади по этажам расположения	Распределение площади здания по этажу расположения не оказывает влияния на стоимость / ставку аренды офисного особняка. Это связано с тем, что офисные особняки в большей степени представляют клубный формат. Небольшая площадь зданий подразумевает малый пул арендаторов. На рынке в основном присутствуют предложения аренды и продажи зданий целиком
	Наличие парковки	В связи со спецификой обособленности расположения офисных особняков, организованная парковка на небольшое количество машиномест является необходимостью, редко встречаются предложения по продаже особняков без возможности парковки. При этом тип парковки (организованная наземная либо подземный паркинг) не оказывает существенного влияния на стоимость / ставку аренды особняка

Диапазоны влияния конкретных ценообразующих факторов для объекта исследования приведены ниже при расчете рыночной стоимости.



*Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен исследуемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен*

**Таблица 7. Предложения / сделки по продаже объектов, аналогичных объекту исследования**

Наименование характеристики	№1	№2	№3	№4	№5
Месторасположение	Москва, Большой Кисловский переулок 3/2	Москва, ул. Арбат, 36/2С6	Москва, Большой Левшинский пер., 1/11	Москва, Калашный пер., 5	Москва, Большой Кисловский пер., 4С3
Фото					
Характеристики локального месторасположения <sup>13</sup>	м. Арбатская, 6 минут пешком	м. Смоленская, 5 минут пешком	м. Смоленская, 10 минут пешком	м. Арбатская, 5 минут пешком	м. Александровский сад, 5 минут пешком
Тип объекта	Офисный особняк (два здания) класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В
Общая площадь, кв. м	1279,8	2689,5	1497,9	830	1809,7
Вид прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние
Стоимость всего объекта с учетом НДС - 18%	500 000 000р.	800 000 000р.	490 000 000р.	250 000 000р.	555 000 000р.
<b>Стоимость 1 кв. м с учетом НДС - 18%</b>	<b>390 686р.</b>	<b>297 453р.</b>	<b>327 125р.</b>	<b>301 205р.</b>	<b>306 681р.</b>
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerticial/169181399/">https://www.cian.ru/sale/commerticial/169181399/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerticial/164804561/">https://www.cian.ru/sale/commerticial/164804561/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerticial/153157146/">https://www.cian.ru/sale/commerticial/153157146/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerticial/169073870/">https://www.cian.ru/sale/commerticial/169073870/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commerticial/173987728/">https://www.cian.ru/sale/commerticial/173987728/</a>
Дата предложения	актуальна на дату проведения экспертизы	актуальна на дату проведения экспертизы	актуальна на дату проведения экспертизы	актуальна на дату проведения экспертизы	актуальна на дату проведения экспертизы






<sup>13</sup> Расположение и удаленность от метро определялись с использованием сервисов Яндекс.Карты и Яндекс.Маршрут

<sup>14</sup> Согласно данным Публичной кадастровой карты, сведения о виде права на указанный земельный участок отсутствуют. В данном случае Эксперт исходит из допущения о том, что участок оформлен в долгосрочную аренду, так как этот вид права на земельные участки является наиболее распространенным в Москве



Наименование характеристик	№1 (см.скриншоты в приложении)	№2 (см.скриншоты в приложении)	№3 (см.скриншоты в приложении)	№4 (см.скриншоты в приложении)	№5 (см.скриншоты в приложении)
----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

**Таблица 8. Предложения по аренде объектов, аналогичных объекту исследования**

Наименование характеристики	№1	№2	№3	№4	№5
Месторасположение	Москва, улица Арбат, 36/2 сб	Москва, Карманский пер., 4С2	Москва, Крестовоздвиженский пер., 2С2	Москва, Хлыновский туп., 3С1	Москва, Мерзляковский пер., 22
Характеристики локального месторасположения <sup>15</sup>	м. Смоленская, 5 минут пешком	м. Смоленская, 4 минуты пешком	м. Арбатская, 4 минуты пешком	м. Арбатская, 11 минут пешком	м. Арбатская, 8 минут пешком
Фото					
Описание	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	2689,5	525	2100	1416	691
Состояние помещений	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние
Запримчиваемая ставка аренды за 1 кв. м в год с учетом НДС, операционные расходы оплачиваются отдельно	25 960р.	30 000р.	30 000р.	24 000р.	28 000р.
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/173542986/">https://www.cian.ru/rent/commercial/173542986/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165271398/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165271398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176580530/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176580530/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168212067/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168212067/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177767673/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177767673/</a>
Дата предложения	актуальна на дату проведения экспертизы (см.скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см.скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см.скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см.скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см.скриншоты в приложении)

<sup>15</sup> Расположение и удаленность от метро определены с использованием сервисов Яндекс.Карты и Яндекс.Маршрут



### Выводы, сделанные из анализа рынка применительно к объекту исследования

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок с офисным зданием. Объект исследования можно классифицировать как готовую, доходную, широко распространенную недвижимость на активном рынке.

Исходя из вида разрешенного использования, земельный участок, выделенный для эксплуатации здания, относится к освоенным землям населенных пунктов, выделенных для эксплуатации административного здания (коммерческая застройка) малого размера.

На земельном участке расположено нежилое здание офисного (административного) назначения, которое согласно классификации отнесено Экспертом к особнякам класса В.

Объект исследования расположен в первой зоне престижности расположения для офисной недвижимости.

Объем вакантных офисных площадей класса В в районе расположения объекта исследования (внутри Бульварного кольца) составляет 6,4%.

В районе расположения объекта исследования стоимость аналогичных объектов находится в диапазоне от 297 453 до 390 686 рублей за 1 кв. м. с учетом НДС.

Ставки аренды за офисные особняки класса В в районе расположения объекта исследования находятся в диапазоне от 24 000 до 30 000 рублей за 1 кв. м в год с учетом НДС, операционные расходы оплачиваются отдельно.

Основные ценообразующие факторы для объектов, аналогичных исследуемому: класс, месторасположение, площадь, техническое состояние, тип и состояние отделки, наличие парковки, вид прав на земельный участок.

#### **1.19. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Согласно пункту 13 ФСО-7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта исследования) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п. 14 ФСО-7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта исследования проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов исследования, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО-7).

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений Эксперта на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наиболее эффективного использования исследуемого объекта применяются четыре основных критерия анализа.

**1. Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

**2. Физическая возможность**



Под физической возможностью понимается соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон и пр.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

### 3. Юридическая разрешенность (допустимость с точки зрения законодательства)

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле- и недропользования;
- санитарии и эпидемиологии;
- пожарной безопасности;
- охраны окружающей среды;
- использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- градостроения, строительства и зонирования территорий;
- с учетом наличия и характера публичных и частноправовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

### 4. Финансовая оправданность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

При анализе оптимального варианта использования был проведен качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям. Применительно к исследуемому объекту проведенный анализ наиболее эффективного использования позволил сделать следующие выводы.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования объектов недвижимости, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объекта, в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследования были рассмотрены следующие виды использования: жилое, офисное (сфера услуг), торговое, производственное, складское, объект социального назначения.

При анализе оптимального варианта использования был проведен качественный анализ возможных видов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям. Применительно к исследуемому объекту проведенный анализ наиболее эффективного использования позволил сделать следующие выводы:

- объект исследования относится к объектам нежилого фонда, поэтому его использование в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости. Таким образом, дальнейшее рассмотрение объекта исследования в качестве жилого не проводилось;
- использование под производственно-складские цели не будет удовлетворять критерию максимальной эффективности использования: согласно анализу рынка коммерческой недвижимости, арендные ставки, а, соответственно, и рыночная стоимость торговых / офисных помещений с подобным местоположением, значительно выше, чем ставки аренды /



стоимость помещений производственно-складского назначения даже самого высокого класса.

- для торговых объектов традиционно важным является видимость с проезжей части / пешеходной улицы, расположение вблизи от основного пассажиропотока, наличие витринных окон и планировки, позволяющей организовать эффективные торговые залы. Рассматриваемый объект вышеперечисленным требованиям не отвечает, в связи с чем его использование как торгового нецелесообразно.

Таким образом, учитывая конструктивные характеристики, месторасположение объекта, спрос и предложение на рынке коммерческой недвижимости, сделан вывод о том, что лучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта исследования является его использование в качестве офисного здания. То есть текущее использование объекта исследования соответствует его лучшему и наиболее эффективному использованию.

#### 1.20. Обоснование выбора используемых подходов к определению стоимости и методов в рамках каждого из применяемых подходов. Обоснование выбора используемых подходов к определению стоимостного объекта недвижимости (земельный участок + здание)

Стоимость объектов капитального строительства (зданий) в рамках затратного подхода получается путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний. Согласно п.24 ФСО-7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:



- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

*Принимая во внимание высокую степень развитости рынка офисной недвижимости Москвы, затратный подход в рамках настоящей экспертизы не применялся.*

Согласно п.22 ФСО-7, при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с



целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

с) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

*В оценочной практике наиболее понятным с точки зрения обоснованности и проверяемости является метод корректировок, который в профессиональной литературе называется также методом прямого сравнительного анализа, методом сравнения продаж и т.д.*

*Приведенные далее исследования показывают, что рыночной информации для применения методов сравнительного подхода достаточно для проведения расчета. Поэтому расчет стоимости объекта исследования проводился с применением метода корректировок.*

Согласно п.23 ФСО-7, при применении доходного подхода стоимость может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. При этом:

а) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

б) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей денежные потоки с произвольной динамикой их изменения во времени. Стоимость определяется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;



- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.»

*Объект исследования может являться источником дохода, в связи с этим для определения его рыночной стоимости также использовался доходный подход. Учитывая возможность получения постоянного стабильного денежного потока, Эксперт счел возможным применить метод прямой капитализации.*

### 1.21. Определение стоимости объекта с применением сравнительного подхода

В соответствии с методом сравнения рыночных продаж (методом парных сравнений), стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сопоставимых) объектов, после корректировки этих цен на отличия между исследуемым объектом и объектами-аналогами.

При отсутствии информации о ценах продаж подобных объектов сравнительный анализ допускается производить по ценам предложения с корректировкой на стоимость реальной сделки.

#### Основные этапы определения стоимости:

- ✦ Исследование рынка и выявление текущих (близких по времени к дате оценки) предложений продаж объектов недвижимости, сопоставимых с исследуемым объектом.
- ✦ Определение единиц сравнения (1 кв. м, куб. м, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- ✦ Сравнение исследуемого объекта и объектов-аналогов и внесение поправок с учетом различий между исследуемым и каждым из сопоставимых объектов.
- ✦ Установление стоимости исследуемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

#### Выбор объектов-аналогов

При сравнительном анализе стоимости рассматриваемого объекта с ценами продажи аналогов, эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет - сайтов и т.п.), применяемых в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437).

Для расчета стоимости объекта были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым по следующему основному критерию:

- ✦ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✦ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✦ условия продажи;
- ✦ назначение и тип объекта – все аналоги представляют собой офисные особняки класса В;



- месторасположение – подобранные аналоги расположены в первой зоне престижности расположения, недалеко от расположения объекта исследования;
- наличию парковки – все подобранные объекты имеют организованную наземную или подземную парковку.

На дату определения стоимости на рынке предлагалось несколько аналогов, сопоставимых по основным количественным и качественным характеристикам с рассматриваемым объектом.

Эксперт подтверждает, что на момент проведения экспертизы данная информация в указанных источниках существовала. Однако эксперт не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц и коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего экспертного заключения.

#### **Выбор удельных единиц сравнения и элементов сравнения**

Единицей сравнения рассматриваемого объекта и аналогов является стоимость за 1 кв. м, как общепринятая величина на рынке объектов, аналогичных рассматриваемому. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже объектов, где в большинстве случаев указывается цена за весь объект целиком либо за 1 кв. м ([www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), журнал «Недвижимость и цены»), а также аналитические статьи.

**Элементами сравнения** называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Независимые корректировки:

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на



независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости<sup>16</sup>.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} \cdot K_i,$$

где:

Ц<sub>ЕПi</sub> – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки,

Ц<sub>ЕДН</sub> – цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

K<sub>i</sub> – величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K_{1,2,...}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения – поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась взвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту – аналогу корректировок.



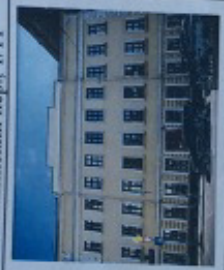


Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Эксперт пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.



Таблица 9. Расчет стоимости объекта исследования с применением сравнительного подхода

Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Месторасположение	Москва, Большой Кисловский переулок 3/2	Москва, ул. Арбат, 36/2С6	Москва, Большой Левшинский пер., 1/11	Москва, Калашный пер., 5	Москва, Большой Кисловский пер., 4С3
Фото					
Характеристики локального месторасположения <sup>17</sup>	Москва, Арбатская, 6 минут пешком	Москва, Смоленская, 5 минут пешком	Москва, Смоленская, 10 минут пешком	Москва, Арбатская, 5 минут пешком	Москва, Александровский сад, 5 минут пешком
Тип объекта	Офисный особняк (два здания) класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В
Общая площадь, кв. м <sup>18</sup>	1279,8	2689,5	1497,9	830	1809,7
Вид прав на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид прав на земельный участок	Собственность	Долгосрочная аренда <sup>19</sup>	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние
Стоимость всего объекта с учетом НДС - 18%	500 000 000р.	800 000 000р.	490 000 000р.	250 000 000р.	555 000 000р.
Стоимость 1 кв. м с учетом НДС - 18%	390 686р.	297 453р.	327 125р.	301 205р.	306 681р.
Дата предложения	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)
Ссылка на источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/comptmegeial/173542986/">https://www.cian.ru/rent/comptmegeial/173542986/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/comptmegeial/176551727/">https://www.cian.ru/sale/comptmegeial/176551727/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/comptmegeial/153157146/">https://www.cian.ru/sale/comptmegeial/153157146/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/comptmegeial/169073870/">https://www.cian.ru/sale/comptmegeial/169073870/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/comptmegeial/173987728/">https://www.cian.ru/sale/comptmegeial/173987728/</a>
<b>Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					

<sup>17</sup> Расположение и удаленность от метро определялись с использованием сервисов Яндекс.Карты и Яндекс.Маршрут

<sup>18</sup> При возможности точная площадь устанавливалась по данным Публичной кадастровой карты

<sup>19</sup> Согласно данным Публичной кадастровой карты, сведения о виде права на земельный участок является наиболее распространенным в Москве участок оформлен в долгосрочную аренду, так как этот вид права на земельные участки является наиболее распространенным в Москве

141



Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Поправка	-12,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Комментарий	Поправка определена согласно данным Стравочника под ред. Яковича СРК-17 (раздел 1.2.5 таблица 25), согласно которой средние соотношения между стоимостью офисной недвижимости в Москве на удаленности до 2,5 км от центра с правами собственности и правами аренды на землю составляют 1,145. Так как земельный участок аналога №1 оформлен в собственность, поправка составит: $((1/1,145)-1) * 100\% = -12,7\%$				
Скорректированная стоимость 1 кв. м	341 069р.	297 453р.	327 125р.	301 205р.	306 681р.
Поправка	Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Комментарий	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м	341 069р.	297 453р.	327 125р.	301 205р.	306 681р.
Поправка	Поправка на условия продажи				
Комментарий	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м	341 069р.	297 453р.	327 125р.	301 205р.	306 681р.
Поправка на дату предложения	Поправка на условия рынка				
Комментарий	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м	341 069р.	297 453р.	327 125р.	301 205р.	306 681р.
Поправка на торг	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Комментарий	Возможность торга в рыночных условиях присутствует в каждом предложении. Величина поправки принята в соответствии с данными Стравочника рыночных данных для оценки и консалтинга СРД №21 под ред. Яковича (среднее значение скидки на торг для офисной недвижимости в Москве), и составляет -12,0%				
Скорректированная стоимость 1 кв. м	300 141р.	261 759р.	287 870р.	265 060р.	269 879р.
Поправка	Поправка на вид использования и (или) зонирование				
Комментарий	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Характеристики локального месторасположения	Поправка на месторасположение				
Поправка	м. Арбатская, 6 минут пешком	м. Смоленская, 5 минут пешком	м. Смоленская, 10 минут пешком	м. Арбатская, 5 минут пешком	м. Александровский сад, 5 минут пешком
Комментарий	-6,0%	-6,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
	Объект исследования расположен в 12 минутах пешком от м. Арбатская.				
	Поправка определена согласно данным таблицам <a href="http://nabokovna.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrekcionnye-na-vidyispolzovanie-i-zonirovaniye.pdf">http://nabokovna.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrekcionnye-na-vidyispolzovanie-i-zonirovaniye.pdf</a>				



Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2				Аналог №3			Аналог №4		Аналог №5
		ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом				
<b>Поправка на физические характеристики объекта</b>											
Общая площадь, кв. м	1279,8	2689,5	1497,9	830	1809,7						
Значение по зависимости $y=1,7906 \cdot x^{-0,124}$ для объекта исследования 0,731	0,737	0,673	0,723	0,778	0,706						
Поправка	-0,8%	8,6%	1,1%	-6,0%	3,5%						
Комментарий	Поправка определена на основании зависимости $y=1,7906 \cdot x^{-0,124}$ , приведенной Справочнике оценщика недвижимости-2017 под ред. Лейфера рисунок 57 (скриншот страниц справочника приведен в приложении к настоящей экспертизе). Для получения поправки соотносились значения, полученные для объекта исследования и для аналога										
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть						
Поправка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
Комментарий	Объекты сопоставимы, поправка не применяется										
Тип и состояние отделки	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние						
Поправка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
Комментарий	Объекты сопоставимы, поправка не применяется										
Суммарная поправка по второй группе элементов сравнения	-6,8%	2,6%	1,1%	-12,0%	-2,5%						
Скорректированная стоимость I кв. м	279 731р.	268 565р.	291 037р.	233 253р.	263 132р.						
Валовая коррекция	31,5000	26,6000	13,1000	24,0000	21,5000						
Весовой коэффициент	0,182519	0,193016	0,221937	0,198586	0,203942						
Стоимость I кв. м объекта исследования (взвешенное значение)			267 470р.								
Площадь объекта исследования, кв. м			1377,1								
Стоимость объекта исследования (округленно, с учетом НДС)			368 333 000р.								



Для определения возможности использования в качестве показателя рыночной стоимости объекта исследования на основе сравнительного подхода взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Эксперт счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного заключения коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве показателя рыночной стоимости объекта исследования на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов<sup>20</sup>.

Таблица 10. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	267 144
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	474 005 821
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	21 772
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	8%

Учитывая значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, Эксперт счел возможным использовать в качестве показателя рыночной стоимости объекта исследования на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### 1.22. Определение стоимости объекта с применением доходного подхода

Доходный подход - способ оценки имущества, основанный на определении стоимости доходов от его использования.

В настоящей Экспертизе с учетом доступной информации для вынесения решения о стоимости объекта, полученной с применением доходного подхода, использовался метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости недвижимости, при этом стоимость (V) определяется путем деления дохода (I) на коэффициент капитализации (R):

$$V = \frac{I}{R}$$

Определение стоимости объекта на базе общего коэффициента капитализации ( $R_0$ ) выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0},$$

где NOI - чистый операционный доход (ЧОД).



### Основные этапы определения стоимости при этом подходе:

- Определение потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.
- Определение потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.
- Определение действительного (эффективного) валового дохода (ЭВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.
- Расчет издержек по эксплуатации исследуемого объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
- Определение чистого операционного дохода (ЧОД) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
- Выбор коэффициента капитализации (дисконтирования) и способа пересчета чистого дохода в стоимость объекта.
- Расчет стоимости объекта путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

Ниже представлен обзор экспертных оценок прогнозов доходов, расходов, анализ выбора коэффициента капитализации, а также других предположений, непосредственно связанных с доходным подходом.

### Анализ доходов






#### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

В качестве дохода от эксплуатации объекта недвижимости рассматривается арендная плата за помещения. Арендная ставка рассчитана с применением сравнительного подхода. Методика расчета и выбора аналогов приведена выше при определении стоимости в рамках сравнительного подхода.

Принятая для расчета арендная ставка включает НДС и не включает операционные расходы. Расчет рыночной арендной ставки за объект исследования приведен ниже в Таблице.



Таблица 11. Расчет арендной ставки объекта исследования с применением сравнительного подхода

Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Месторасположение	Москва, улица Арбат, 36/2 сб	Москва, Карманницкий пер., 4С2	Москва, Крестовоздвиженский пер., 2С2	Москва, Хильковский туп., 3С1	Москва, Мерзляковский пер., 22
Характеристики локального месторасположения <sup>21</sup>	м. Смоленская, 5 минут пешком	м. Смоленская, 4 минуты пешком	м. Арбатская, 4 минуты пешком	м. Арбатская, 11 минут пешком	м. Арбатская, 8 минут пешком
Фото					
Описание	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В	Офисный особняк класса В
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	2689,5	525	2100	1416	691
Состояние помещений	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние
Запрашиваемая ставка аренды за 1 кв. м в год с учетом НДС, операционные расходы оплачиваются отдельно	25 960р.	30 000р.	30 000р.	24 000р.	28 000р.
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/173542986/">https://www.cian.ru/rent/commercial/173542986/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165271398/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165271398/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176580530/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176580530/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168212067/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168212067/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177767673/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177767673/</a>
Дата предложения	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)	актуальна на дату проведения экспертизы (см. скриншоты в приложении)
Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Поправка	Объекты сопоставимы, поправка не применяется				
Комментарий	Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Поправка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Комментарий	Объекты сопоставимы, поправка не применяется				

<sup>21</sup> Расположение и удаленность от метро определялись с использованием сервисов Яндекс.Карты и Яндекс.Маршрут

146



Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Поправка	0,0%	Поправка на условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%
Комментарий		Объекты сопоставимы, поправка не применялась			
Поправка на дату предложения	0,0%	Поправка на условия рынка	0,0%	0,0%	0,0%
Комментарий		Объекты сопоставимы, поправка не применялась			
Поправка на торг	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Комментарий	Возможность торга в рыночных условиях присутствует в каждом предложении. Величина поправки принята в соответствии с данными Справочника рыночных данных для оценки и консалтинга СРД №21 под ред. Яковича (среднее значение скидки на торг для офисной недвижимости в Москве), и составляет -7,5%				
Скорректированная ставка аренды за 1 кв. м в год с учетом НДС, операционные расходы оплачиваются отдельно	24 013р.	27 750р.	27 750р.	22 200р.	25 900р.
Поправка	0,0%	Поправка на вид использования и (или) зонирование			0,0%
Комментарий		Объект исследования и аналог - офисные помещения класса В, поправка не применялась			
Характеристики локального месторасположения	м. Смоленская, 5 минут пешком	Поправка на месторасположение			м. Арбатская, 11 минут пешком
Поправка	-6,0%	-12,0%	-12,0%	0,0%	-6,0%
Комментарий	Объект исследования расположен в 12 минутах транспорта от метро Арбатская. Поправка определена согласно данным таблицы <a href="https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrekciynka-na-idealnost-ot-metro-moscow.pdf">https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrekciynka-na-idealnost-ot-metro-moscow.pdf</a>				
	00/0А	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	более 10 минут транспортом
		до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут транспортом
		5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом
		10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут транспортом
		более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
		1,00	1,06	1,14	1,31
		0,94	1,00	1,07	1,24
		0,88	0,94	1,00	1,16
		0,82	0,87	0,93	1,08
		0,76	0,81	0,86	1,00
Поправка на физические характеристики объекта					
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	2689,5	525	2100	1416	691
Значение по зависимости $y=1,7906x^{-0,124}$ для объекта исследования 0,731	0,673	0,824	0,693	0,728	0,796
Поправка	8,6%	-11,3%	5,5%	0,4%	-8,2%
Комментарий	Поправка определена на основании зависимости $y=1,7906x^{-0,124}$ , приведенной Справочнике оценки недвижимости-2017 под ред. Лейфера рисунок 59 (скриншот страни справочника приведен в приложении к настоящей экспертизе). Для получения поправки соотносились значения, полученные для объекта исследования и для аналога				
Состояние помещений	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние	Стандартная отделка, рабочее состояние
Поправка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Комментарий	Объекты сопоставимы, поправка не применялась				

247



Наименование характеристики / поправки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Суммарная поправка по второй группе элементов сравнения	2,6%	-23,3%	-6,5%	0,4%	-14,2%
Скорректированная ставка аренды за 1 кв. м в год с учетом НДС, операционные расходы оплачиваются отдельно	24 637р.	21 284р.	25 946р.	22 289р.	22 222р.
Валовая коррекция	22,100	30,800	25,000	7,900	21,700
Весовой коэффициент	0,1986	0,1784	0,1919	0,2316	0,1995
Взвешенная ставка аренды объекта исследования, руб./кв. м./год (с учетом НДС, операционные расходы оплачиваются отдельно)	23 264р.				

148



Таблица 12. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	23 276
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	3 758 592
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	1 939
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации $<30\%$	V (Вариация)	8%

Учитывая значение коэффициента вариации, Эксперт счел возможным использовать в качестве показателя рыночной ставки аренды на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной ставки аренды объектов-аналогов.

#### **Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы**

Величина поправки на возможную недозагрузку площадей принята в соответствии с рыночными данными для офисов класса В, расположенных в пределах Бульварного кольца, которая составляет 6,4%.<sup>22</sup>

#### **Определение потенциального и эффективного валового дохода**

С учетом того, что ставка аренды определена для офисного особняка целиком, доходоприносящая площадь принята равной общей площади помещения.

Таблица 13. Расчет потенциального и эффективного валового дохода

Наименование объекта	Доходоприносящая площадь, кв. м	Ставка аренды в год (с учетом НДС, операционные расходы оплачиваются отдельно)	Потенциальный валовый доход в год	Поправка на недозагрузку	Эффективный валовый доход в год
Офисный особняк	1 377,1	23 264р.	32 036 854р.	0,9360	29 986 495р.

#### **Анализ расходов (определение величины операционных расходов)**

Расходы владельца недвижимости подразделяются на две группы:

- затраты на ремонт и реконструкцию (расходы на замещение или резервы)
- условно-постоянные операционные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные операционные расходы.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Они подразделяются на условно-постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, плата за землю), и условно-переменные, зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, тепла, воды, телефонов и др.).

В связи с тем, что рассчитанная выше величина арендной платы не включает операционные расходы (они оплачиваются отдельно), то в составе затрат они не учитывались.

#### **Расчет коэффициента капитализации**

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Ставка капитализации включает ставку дохода на капитал (вложенные средства, или первоначальные инвестиции) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

<sup>22</sup> <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>



В рамках настоящего заключения коэффициент капитализации определен методом рыночной экстракции.

Метод основан на обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи объектов-аналогов.

Расчет ставки капитализации осуществляется в следующей последовательности:

- 1) анализируются данные рынка о результатах последних сделок с аналогичными объектами;
- 2) корректируется размер арендной платы объектов-аналогов с целью определения чистого операционного дохода, который может приносить исследуемый объект;
- 3) при необходимости проводится корректировка цен продажи объектов-аналогов;
- 4) определяется ставка капитализации по каждому объекту-аналогу;
- 5) определяется ставка капитализации по исследуемому объекту как среднее арифметическое по ставкам капитализации объектов-аналогов

Для расчета ставки капитализации в качестве объектов Экспертом подобраны офисные особняки, расположенные в Центральном административном округе, по которым имеются предложения по продаже и аренде.

Величина скидки на торг определена согласно данным Справочника рыночных данных для оценки и консалтинга СРД №21 под ред. Яскевича (среднее значение скидки на торг при продаже офисной недвижимости в Москве составляет 12%, при аренде – 7,5%).

Величина поправки на возможную недозагрузку площадей принята в соответствии с рыночными данными для офисов класса В в зависимости от зоны их расположения.<sup>23</sup>

Расчет коэффициента капитализации приведен в таблице ниже.

<sup>23</sup> <http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-2017-5211.pdf>



Таблица 14. Расчет коэффициента капитализации методом рыночной экстракции для офисных объектов в ЦАО

Адрес расположения	Площадь, кв. м (1)	Стоимость продажи с НДС (2)	То же без НДС (3) = (2)/1,18	Стоимость 1 кв. м без НДС (4) = (3)/(1)	Поправка на торг при продаже (5)	Томность 1 кв. м без НДС с учетом поправки на торг (6) = (4)+(5)	Ставка аренды с учетом НДС без операционных расходов за 1 кв. м в год (7)	То же без НДС (8) = (7)/1,18	Поправка на торг при аренде (9)	Ставка аренды без НДС и операционных расходов за 1 кв. м в год с учетом поправки на торг (10) = (8)+(9)	Величина незагрузки (11)	Ставка аренды без НДС и операционных расходов за 1 кв. м в год с учетом поправки на торг и незагрузки (12) = (10)-(11)	Коэффициент капитализации (12) / (6)	Источник информации
Москва, Средний Каретный пер., 9	620	160 000 000р.	135 593 220р.	218 699р.	-12%	192 455р.	21 000р.	17 797р.	-7,5%	16 462р.	5,7%	15 524р.	8,1%	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177773660/">https://www.cian.ru/sale/commercial/177773660/</a> <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179096558/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179096558/</a> <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170256771/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170256771/</a>
Москва, Последний пер., 18	1056	390 000 000р.	330 508 475р.	312 982р.	-12%	275 424р.	-	19 440р.	-7,5%	17 982р.	5,7%	16 957р.	6,2%	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/</a>
Москва, Покровский бул., 4/17С1	607	219 989 999р.	219 989 999р.	362 422р.	-12%	318 931р.	-	29 655р.	-7,5%	27 431р.	6,4%	25 675р.	8,1%	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/</a>
Москва, Садовническая ул., 32С1	1649	400 000 000р.	338 983 051р.	205 569р.	-12%	180 901р.	-	18 000р.	-7,5%	16 650р.	3,2%	16 117р.	8,9%	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/</a>
Москва, Садовническая ул., вл31к5	869	478 506 000р.	405 513 559р.	466 644р.	-12%	410 647р.	41 300р.	35 000р.	-7,5%	32 375р.	3,2%	31 339р.	7,6%	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/</a>
Москва, ул. Арбат, 36/2С6	2689,5	800 000 000р.	677 966 102р.	252 079р.	-12%	221 830р.	25 960р.	22 000р.	-7,5%	20 350р.	11,5%	18 010р.	8,1%	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/</a>
Москва, Пятницкая ул., 42	892	350 000 000р.	296 610 169р.	332 523р.	-12%	292 620р.	29 663р.	25 138р.	-7,5%	23 253р.	3,2%	22 509р.	7,7%	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/</a>
Москва, пер. Малый Знаменский, 11/11с3	432	160 000 000р.	135 593 220р.	313 873р.	-12%	276 208р.	35 400р.	30 000р.	-7,5%	27 750р.	6,4%	25 974р.	9,4%	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179096558/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163858689/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153155075/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176551727/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169324644/</a> <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/</a>
Среднее значение коэффициента капитализации:													8,0%	

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1

Тел.: (495) 984-22-15  
Тел./Факс: (499) 236-46-87

Handwritten mark or signature.



Таблица 15. Расчет стоимости объекта исследования с применением доходного подхода

Наименование показателя	Обоснование расчетов См. таблицу выше	Показатели
Эффективный валовой доход (ЭВД)		29 986 495р.
Операционные расходы (ОР)	-	-
Чистый операционный доход (ЧОД (NOI))	Определяется как разница ЭВД и ОР	29 986 495р.
Коэффициент капитализации (Ro)	См. текст выше	8,00%
Стоимость объекта, (округленно, с учетом НДС)	Определяется делением ЧОД (NOI) на Ro	374 831 000р.

### 1.23. Согласование результатов определения стоимости объекта исследования

Проведенные расчеты стоимости объекта исследования с применением двух подходов дали стоимостные показатели, на основании которых в результате согласования сделано итоговое заключение о стоимости объекта исследования.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в определении стоимости рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, дается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики ответственного подхода зависит от использованных уместных подходов к определению стоимости, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, посредственно от объекта и цели определения стоимости.

При согласовании результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта исследования.

При расчете весов использованных методов необходимо проделать следующие вычисления:

1. Построить матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
2. Найти сумму баллов каждого подхода;
3. Найти сумму баллов всех используемых подходов;
4. По отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найти расчетный вес подхода в процентах;
5. Округлить расчетные веса подходов в целях использования данных весов для согласования.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены далее в таблице.

Таблица 16. Обоснование весов (весовых коэффициентов)

Подход	Подходы	
	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы	
Достоверность и достаточность информации, на основании которой проводился анализ и выводы	2	2
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	6	6



Подход	Подходы	
	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы	
Адекватность показателей, на основе которых рассчитывалась стоимость	2	2
Величина суммарной суммы баллов	15	15
Величина общей суммы баллов	30	
Уровень достоверности подхода округленно, %	50%	50%

Таблица 17. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта исследования

Применяемые подходы к определению стоимости	Рыночная стоимость	Удельный вес
Сравнительный подход	368 333 000р.	50%
Доходный подход	374 831 000р.	50%
<b>Рыночная стоимость, округленно, с учетом НДС</b>	<b>371 582 000р.</b>	<b>100%</b>
То же без НДС	314 900 000р.	

### III ВЫВОДЫ

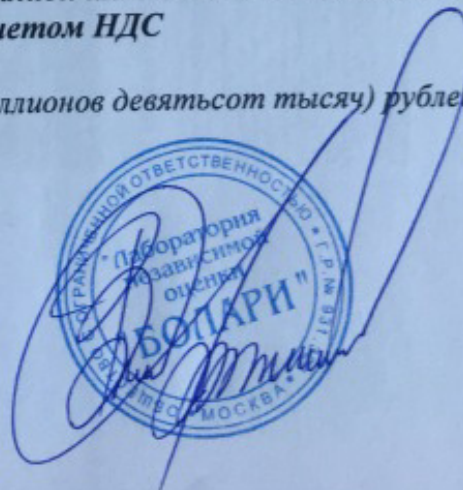
По вопросу: Какова совокупная рыночная стоимость по состоянию на текущую дату:

- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 886,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение II – комната 3; чердак – комнаты Б, В, Г; помещение I – комнаты с 1 по 6; помещение II – комнаты с 1 по 6; помещение III – комнаты с 1 по 8; этаж 1 – комнаты В, Г; помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 9, 9а, 10, помещение III – комнаты с 1 по 14; помещение IV – комната 1; этаж 2 – комнаты В, Г; помещение II – комнаты с 1 по 8; помещение III – комнаты с 1 по 9; кадастровый номер 77:01:0001069:4988; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, стр.2;
- помещения, назначение: нежилое, общая площадь 490,3 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал – комнаты А, Б, В; помещение I – комнаты 1, 2; помещение II – комнаты 1, 2, с 4 по 13а, с 14 по 17; этаж 1 – комната Б; помещение I – комнаты с 1 по 17; этаж 2 – комната Б, Г; помещение I – комнаты с 1 до 12, 12а; кадастровый номер 77:01:0001069:4989; адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Леонтьевский, д.2А, строен.2;
- права аренды сроком до 08 сентября 2030 года земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001069:142; площадь 555 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации здания под административные цели; адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый ориентир: г.Москва, пер.Леонтьевский, вл.2А, стр.2?

**371 582 000 (Триста семьдесят один миллион пятьсот восемьдесят две тысячи) рублей с учетом НДС**

**314 900 000 (Триста четырнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей без учета НДС**

эксперт



**В.И. Артемов**

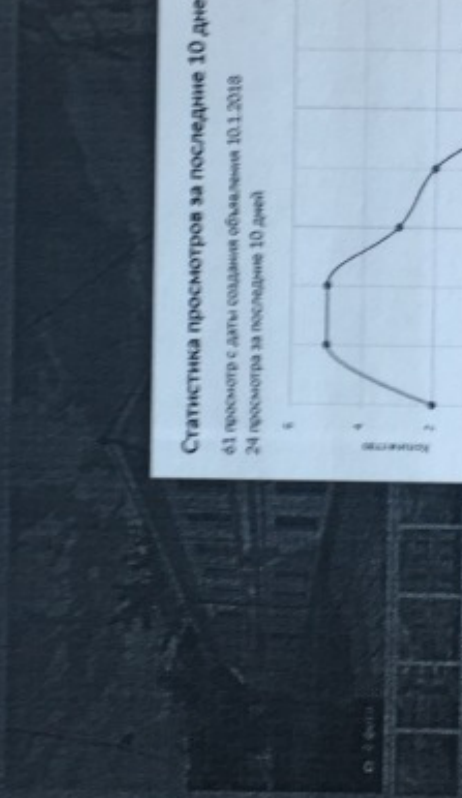






Здание от 1 279 до 1 279,8 м<sup>3</sup>

Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр. 1



0 - 1 этаж

от 1 279 до 1 279,8 м<sup>3</sup>, 2 этаж

Строительный институт, объект № 115093, Московская область, Серпуховский район, с/пос. Болдаринский, д. Болдаринское

В состав здания входит:

1.1. Здание с площадью застройки 16,77 кв.м, функциональная площадь - 10,001 кв.м.

1.2. Здание с площадью застройки 16,77 кв.м, функциональная площадь - 10,001 кв.м.

1.3. Здание с площадью застройки 16,77 кв.м, функциональная площадь - 10,001 кв.м.

1.4. Здание с площадью застройки 16,77 кв.м, функциональная площадь - 10,001 кв.м.

1.5. Здание с площадью застройки 16,77 кв.м, функциональная площадь - 10,001 кв.м.

1.6. Здание с площадью застройки 16,77 кв.м, функциональная площадь - 10,001 кв.м.

1.7. Здание с площадью застройки 16,77 кв.м, функциональная площадь - 10,001 кв.м.

1.8. Здание с площадью застройки 16,77 кв.м, функциональная площадь - 10,001 кв.м.

№ 499 607 452  
№ 500 000 000 Р

№ 1000  
44711 Направление на Транзит

№ 499 653 55 88

### Статистика просмотров за последние 10 дней

61 просмотр с даты создания объявления 10.1.2018  
24 просмотра за последние 10 дней

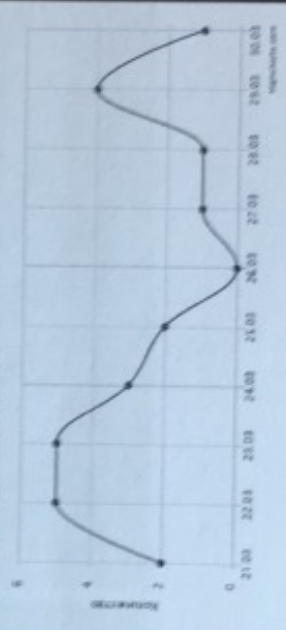




Фото аналога по результатам осмотра, проведенного Экспертом лично



Тел.: (495) 984-22-15  
Тел./Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1







Площадь: 2,650 м<sup>2</sup>  
Площадь: 2,650 м<sup>2</sup>

Цена: 1 600 000 000 Р.  
Цена: 1 600 000 000 Р.

Телефон: +7 499 394 536-47  
Телефон: +7 968 939 07 34

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
36 просмотров с даты создания объявления 10.10.2017  
6 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
10.10.2017	36
11.10.2017	6

Площадь: 2,650 м<sup>2</sup>  
Площадь: 2,650 м<sup>2</sup>

Цена: 1 600 000 000 Р.  
Цена: 1 600 000 000 Р.

Телефон: +7 499 394 536-47  
Телефон: +7 968 939 07 34



Фото аналога по результатам осмотра, проведенного Экспертом лично






153157146/ [www.cian.ru/sale/commercial/153157146/](https://www.cian.ru/sale/commercial/153157146/) 227 просмотра 0 из избрано

**Здание, 1 497 м²**  
 Москва, ЦАО, впн Хамовники, Большая Лефортовская пер., 1/11. На карте  
 М Сиделцова, 10 мин. пешком

В избранное Избранное Показать карту



9 фото

Площадь: 1 497 м²  
 Этажность: 3 этажа

**Внимание!** Предлагается отличное торговое здание площадью 1497 м² в районе Хамовки Мэтр. 200 м от Садового кольца! Метр от метро Саволово в центре бизнес-района. Качественно сделаны все коммуникации. 1 этаж - офисы, 2 этаж - торговый зал и склады, в здании выделены административная и складская зоны. 100 кв. м. остальной территории отведено на парковочные места. Индивидуальный проект, планировка помещений, пожарная безопасность, интернет, круглосуточные охрана, земельный участок 1500 кв. м в аренду до 2022 года, гаражи в мн. Собственник корпоративной формы.

**Укажите больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 495 222-85-15, +7 985 222-85-15  
 Возможность увидеть объект на территории на фото

Условия сделки	
Цена	490 000 000 ₽
Средняя	327 322 ₽ за м²
Наличие	НДС включен 24 140 783 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

490 000 000 ₽

Red Star  
 Агентство недвижимости  
 111 объектов

+7 495 222-85-15  
 +7 985 222-85-15  
 Свяжитесь с агентством недвижимости на сайте

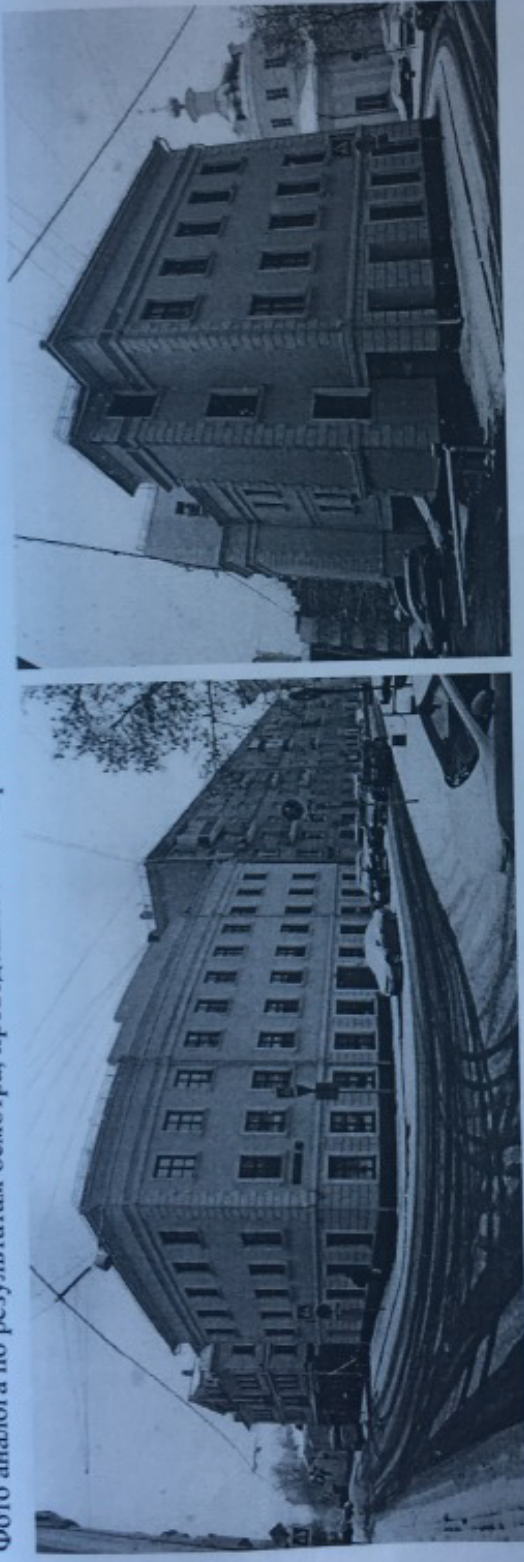
Нанести сообщение







Фото аналога по результатам осмотра, проведенного Экспертом лично






Аналог №4. <https://www.cian.ru/sale/commercial/169073870/>

www.cian.ru/sale/commercial/169073870/ 43 просмотра 0 18 отзывов

**Здание, 830 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый пер. 5 - на карте  
Адресная строка: 3 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать



8 фото

**Площадь** 830 м<sup>2</sup>  
**Этажность** 2 этажа

Здание (ОСЭ). 3 мин. пешком от м. Арбатская. 2-х этажное кирпичное здание в 3-х минутах от станции метро Арбатская. Перева линия домов. Тройной холловский переход, солнечное окружение. В здании множество арендаторов с длительными договорами аренды. Парковка ступенчатая. Есть торговая площадь на территории 3-го этажа (600 кв.м.), здание капитальное, перекрытия ж/бетонные. Количество этажей: 2, здание не имеет инженерной. Планировка кабинетная. Отделочка с отделкой за выездом арендаторов. Беленый, естественный. Кондиционирование: сплит-системы. Лифты: нет. Проводные коммуникации. Лот: 27289

**Укажите больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40  
Помогите, советчик, откликнулся от объявления на сайте

**Условия сделки**

Цена	250 000 000 р
Степень	301 205 м <sup>2</sup> м <sup>2</sup>
Наличие	НСБ включен 31 135 193 р
Тип сделки	Свободная продажа

250 000 000 р

9160  
**Real Estate**  
Агентство недвижимости  
2229 объявлений

+7 495 768-47-44  
+7 916 831-51-40  
Помогите, советчик, откликнулся от объявления на сайте

Написать сообщение

Тел.: (495) 984-22-15  
Тел./Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр. 1

13



Здание: 830 м<sup>2</sup>

250 000 000 руб.

7 495 768 47 44  
7 916 831 51 40

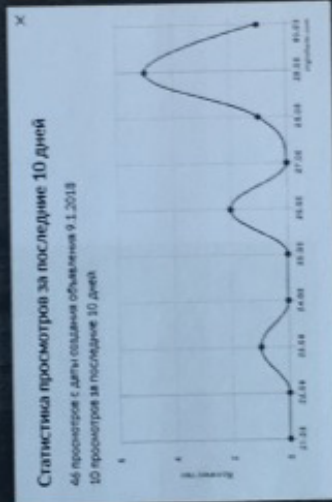
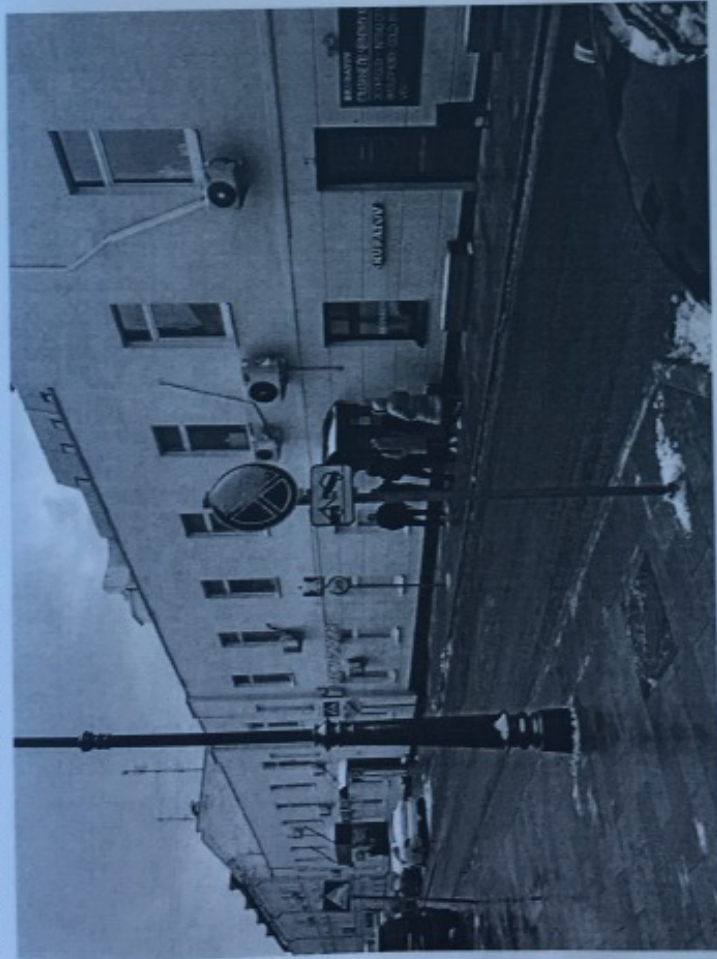




Фото аналога по результатам осмотра, проведенного Экспертом лично



Тел.: (495) 984-22-15  
Тел./факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр. 1

15



### Здание (B+), 1 810 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большая Никольский пер., 4С3 на карте  
 М Александровский сад, 3 мин. пешком М Арбатская, 4 мин. пешком  
 М Бибиковская, 4 мин. пешком М Ленинский проспект, 4 мин. пешком

Виды: [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Панорама](#)



0 / 36 фото



Площадь: **1 810 м²**  
 Этажность: **3 этажа**  
 Класс: **B+**

Лег О-4034. Продажа особняка в Большом Никольском переулке.

Административное здание расположено в историческом районе Арбат (Центральный административного округа г. Москва). Отличная транспортная доступность, обремененный балансом расположенным Бульварного кольца, улиц, Никольская, Введенская и Новый Арбат. Выходом до ближайшей станции метро "Арбатская" - 100 метров (не более 5 минут пешком).

Общая площадь здания 1809,7 кв. м.  
 Этажность здания 1,2 этаж, мансарда.  
 В 2008 году была проведена реконструкция.

Помещение с отдельной планировкой. Планировка свободная.

**Укажите больше**  
 Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 495 256-40-94, +7 925 324-33-64**

Помещением, объектом, имуществом, объявлением не скуплен

Условия сделки	
Цена	555 000 000 р
Стоимость	306 600 р за м²
Наличие	ИДС (18%)
Тип сделки	Свободная продажа

**555 000 000 Р**  
 Скрыть 13 вариантов цены

ИД: 364579

**+7 495 256-40-94**  
**+7 925 324-33-64**

Позвоните, чтобы узнать все подробности

Нужны особые условия

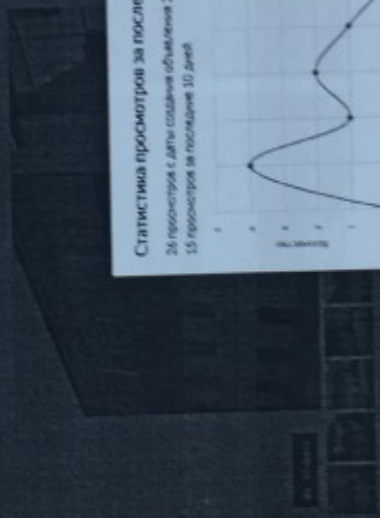


Здание 18+1, 1 610 м²

555 000 000 Р

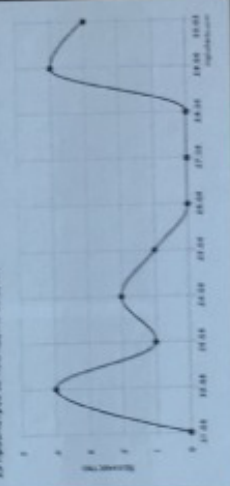
8 (495) 984-22-15

+7 495 256-40-94  
+7 925 326-33-64



Статистика просмотров за последние 10 дней

26 просмотров с даты создания объявления 28.2.2018  
15 просмотров за последние 10 дней

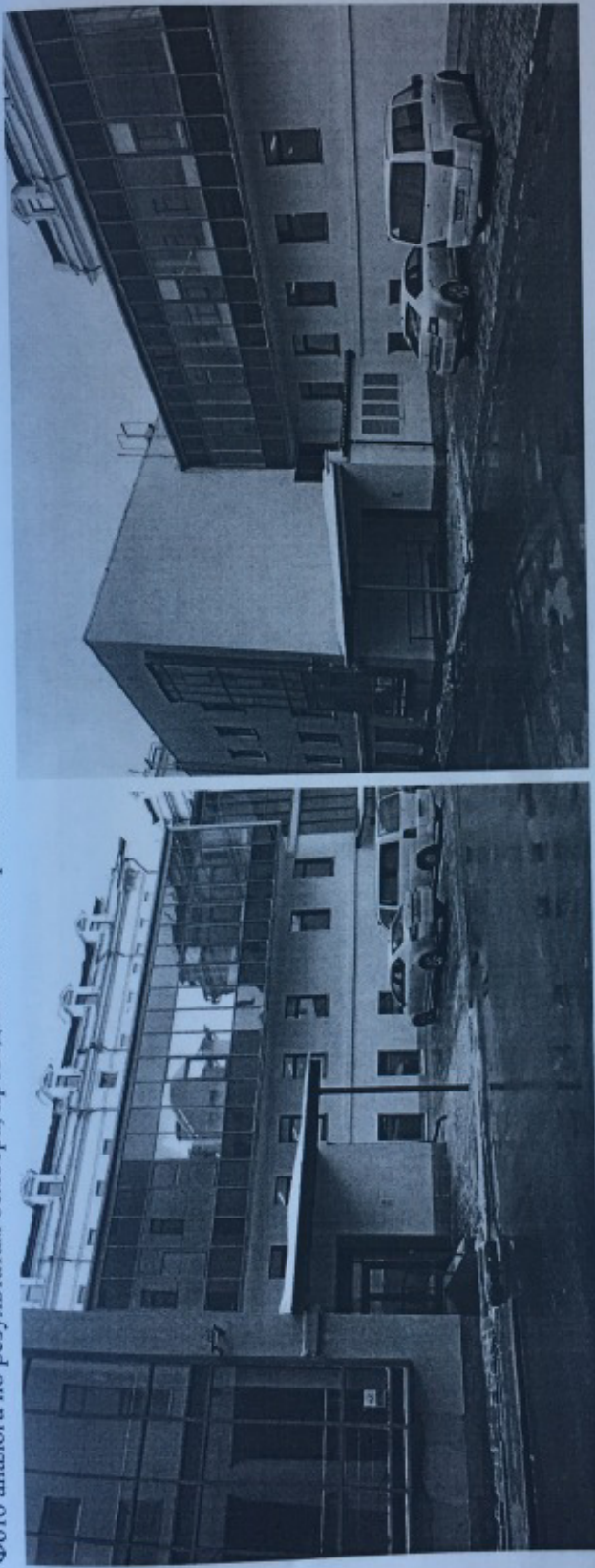


3 310 м² 3 Этажи 10

Видео: [Посмотреть видео](#)  
Дополнительная информация: [Получить информацию](#)  
Создать объявление: [Создать объявление](#)  
Удалить объявление: [Удалить объявление](#)  
Изменить объявление: [Изменить объявление](#)  
Создать объявление: [Создать объявление](#)  
Удалить объявление: [Удалить объявление](#)  
Изменить объявление: [Изменить объявление](#)



Фото аналога по результатам осмотра, проведенного Экспертом лично



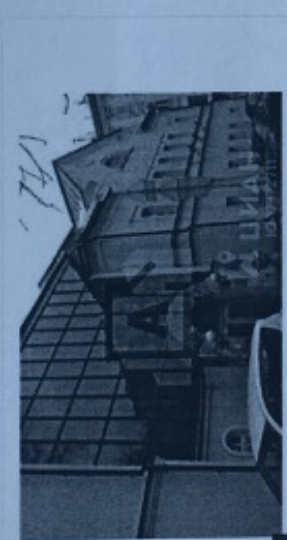


Аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости с применением доходного подхода

Аналог №1. <https://www.cian.ru/rent/commercial/173542986/>

**Офис (B+), 2 869 м²**  
 Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 36/208 на карте  
 ▲ Оценено: 4 млн. рублей

📍 В избранном 📏 📑 🏠 Показать карту



📄 28 фото

Площадь Этаж Прочие класс

**2 869 м² 1 из 3 Свободно B+**

Предлаген в долгосрочную и краткосрочную аренду офис площадью 2869 метров расположенный на 1 этаже здания старого здания Арбат 36/2 стр.6. В офисе смешанная планировка, стандартная офисная мебель, есть оргтехника, Интернет провайдер Комтел (Comnet). Здание находится по адресу Москва, ЦАО, улица Арбат, дом 36/2, стр. 6 и строится к многоквартирному номеру 4. Детальную информацию уточняйте по телефону.

**Укажите бюджет**  
 Хотите рассмотреть все вопросы в формате обсуждения  
 +7 495 132-23-54  
 Связаться с агентом, кто выдает это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	4 206 604 руб./мес.	Тип аренды	Тип аренды	Длительность
Ставка	23 940 руб./кв.м/мес.	Срок аренды	Срок аренды	Нет
Набор	ИДС включен: 94 2750 руб.	Максимальный срок аренды	Максимальный срок аренды	Нет
Обеспечительная сумма	-	Агентская комиссия	Агентская комиссия	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость первого	Стоимость первого	-
Возможен ли выкуп	Не включены	Контракт от аренды	Контракт от аренды	-
Средства	-			

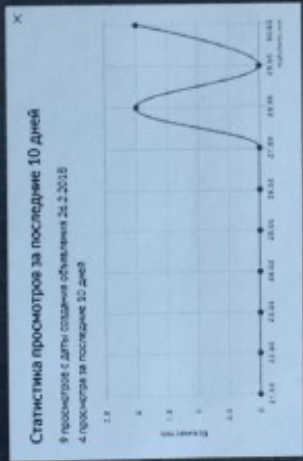
+7 495 132-23-54

6 206 604 Р/мес. \*  
 AR DE EA  
 Адрес: Агентство недвижимости 11739 (Арбатский)  
 +7 495 132-23-54  
 Показать карту, скачать, отменить это объявление на ЦИАН  
 Показать рекламу



Офис: (495) 2 869 94  
Москва, ул. Серпуховская, д. 25

6 206 004 Р/мес.  
+7 495 332-23-54





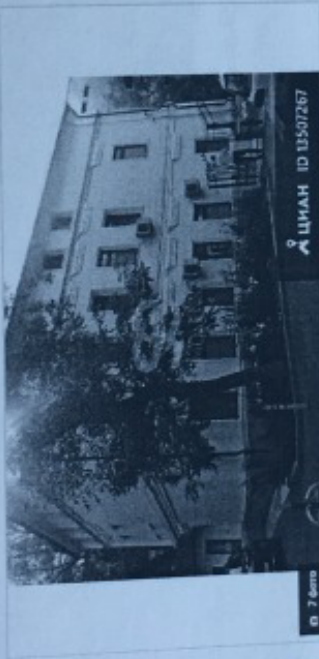




08:07 47 просмотров, 0 из фаворитов

**Здание, 525 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЦАО р-н Арбат Курьяновский пер. 4С2 № 4/ул. Смоленская, 2 мин. пешком

В избранном  Поделиться  Показать детали



ЦИАН ID 16507267

**Площадь** Этажность  
**525 м<sup>2</sup>** **3 ЭТАЖА**

Аренда помещений площадью 525 кв. м в районе Арбата с охраняемой территорией в пешей доступности от метро Смоленская. Просторный вид, обстановка и качество отделки. Идеально подходит под офис компании, представительство, банк, медицинский центр. Парковка 8 м.м. Инфраструктура: кафе, рестораны, банк, гостиница. Будем рады учесть Ваше пожелание по цене.

Номер объекта: 1/546084/131

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

**+7 929 668-10-12**  
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	1 312 500 в мес.	Тип аренды	Длительный
Ставка	30 000 Р в м <sup>2</sup> год.	Срок аренды	Нет
Налог	НСД в Москве 200 311 Р	Максимальный срок аренды	Нет
Опциональный платеж	0 Р	Арендная ставка	Сумма платежей
Коммунальные платежи	Не включены	Сумма платежей	Комиссия агента
Дополнительные расходы	Не включены		

Предложить

**1 312 500 Р/мес.**

ИЖО  
 Смоленская Estate  
 Специализация - коммерческая недвижимость

**+7 929 668-10-12**  
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону на ЦИАН

Нужна помощь?

99

22

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
 115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1

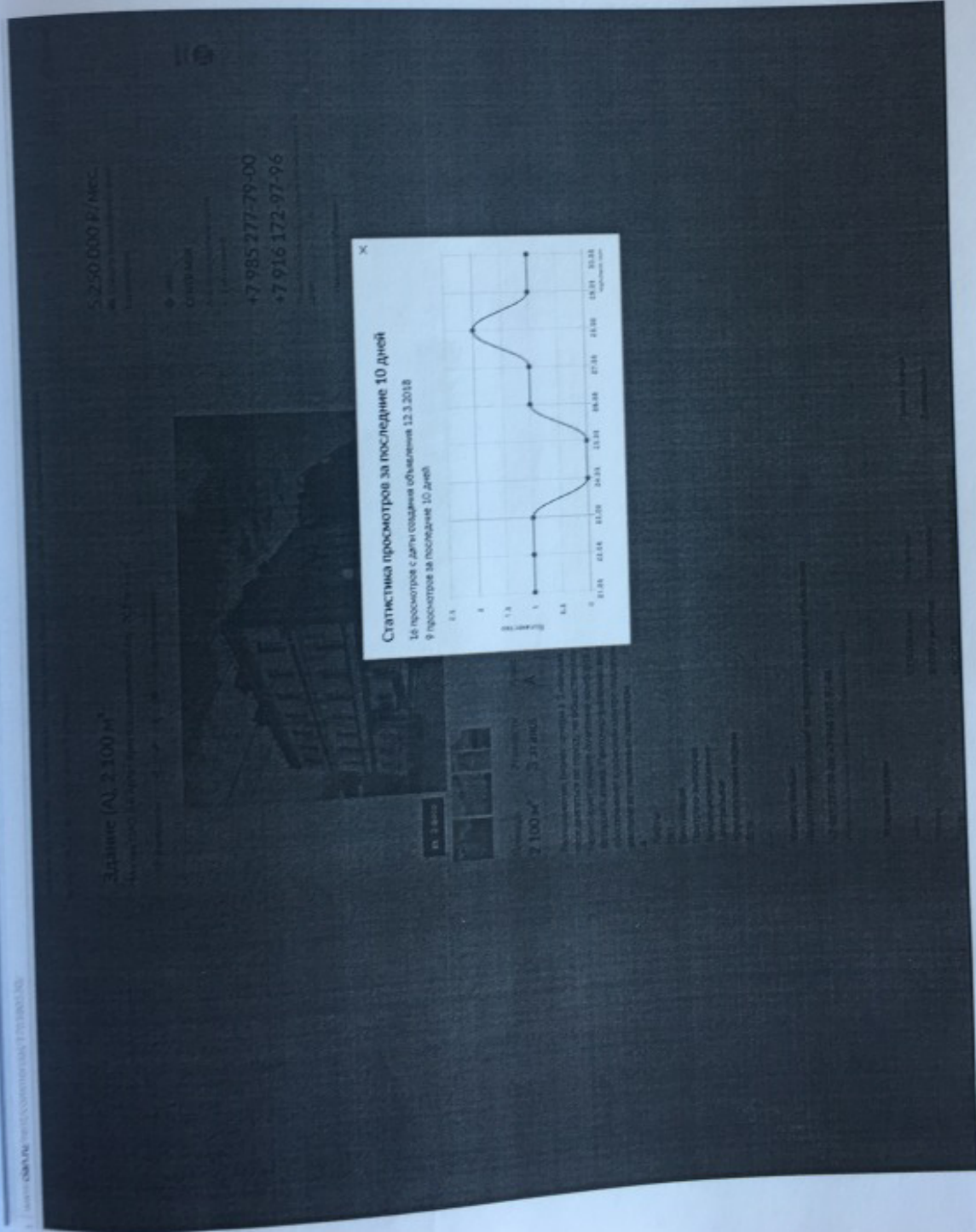






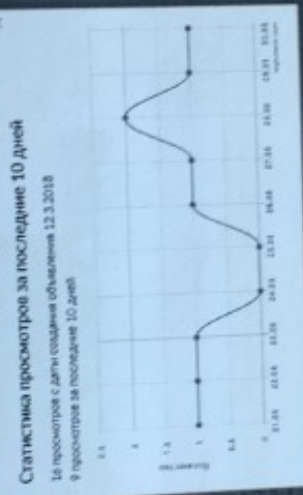






5,250,000 руб/мес.

+7 985 277-79-00  
+7 916 172-97-96



Здание (А) 2 100 м²

2 100 м²



Москва ЦАО р-н Пресненский Хлебный Туп. ЗС1 На карте  
 ▲ Арбатская 50 мин. пешком ▲ Варшавская 12 мин. пешком  
 В библиотеку ↩ ⌂ ⏪ ⏩ ▲ Панорама



0 37 фото



Площадь 1 416 м<sup>2</sup>  
 Этажность 4 этажа

Лет О-3901. Адреса особняка в Хлебном Тупике.

Особняк расположен в Пресненском районе Центрального административного округа г. Москва. Удобная транспортная доступность обеспечивается за счет близости Большого кольца и улиц Большая Никитская и Терская. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Арбатская" занимает около 5-7 минут.

Общая площадь 1416 кв. м.  
 Этажность подвал, 3 этажа и мансарда

В помещениях выполнена качественная дорожная отделка.  
 Планировка смешанная.

На мансардном этаже предусмотрен выход на благоустроенную крышу с южной стороны.

**Укажите больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 495 256-40-94, +7 925 324-33-64

Посмотреть историю изменений объявления по датам

**Холодные цифры**

Цена	2 832 000 руб./мес.	Тариф аренды	Прямая аренда
Ставка	24 000 руб. за м <sup>2</sup> /год.	Срок аренды	Договорный
Набор	ИНС, колонки, 432 991 р.	Минимальный срок аренды	Нет
Объемныйный бюджет	Не выбран	Арендная валюта	Рубли
Коммунальные платежи	Не выбраны	Стоимость аренды	Комиссия от клиента
Эксплуатационные расходы	Не выбраны	Комиссия от клиента	

2 832 000 руб./мес. \*

ИД: 364379

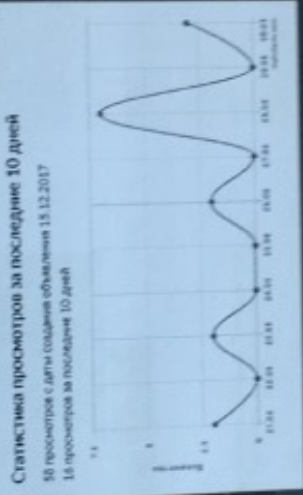
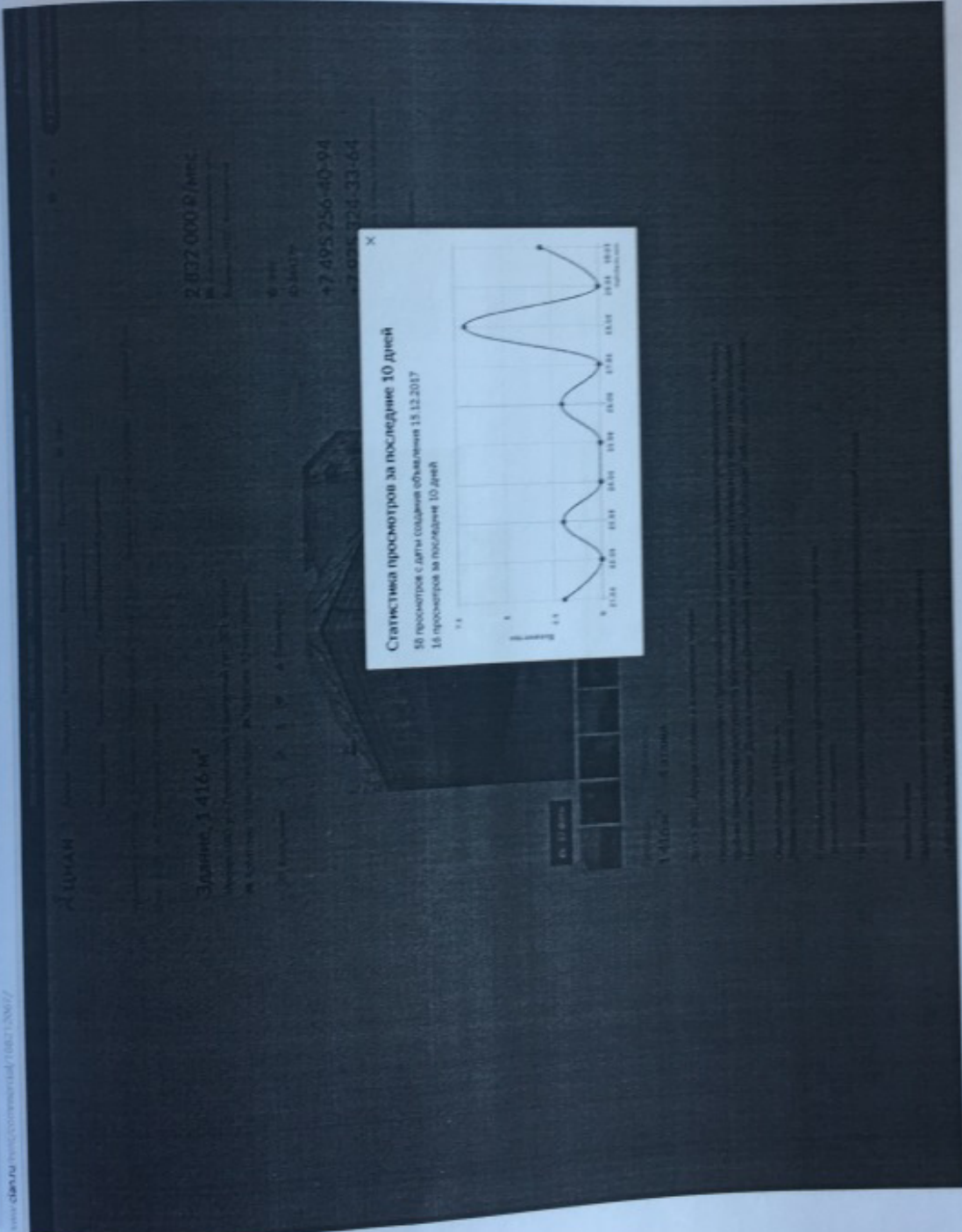
+7 495 256-40-94

+7 925 324-33-64

Позвоните, чтобы задать все вопросы об объявлении на ЦИАН

Насколько подходит?

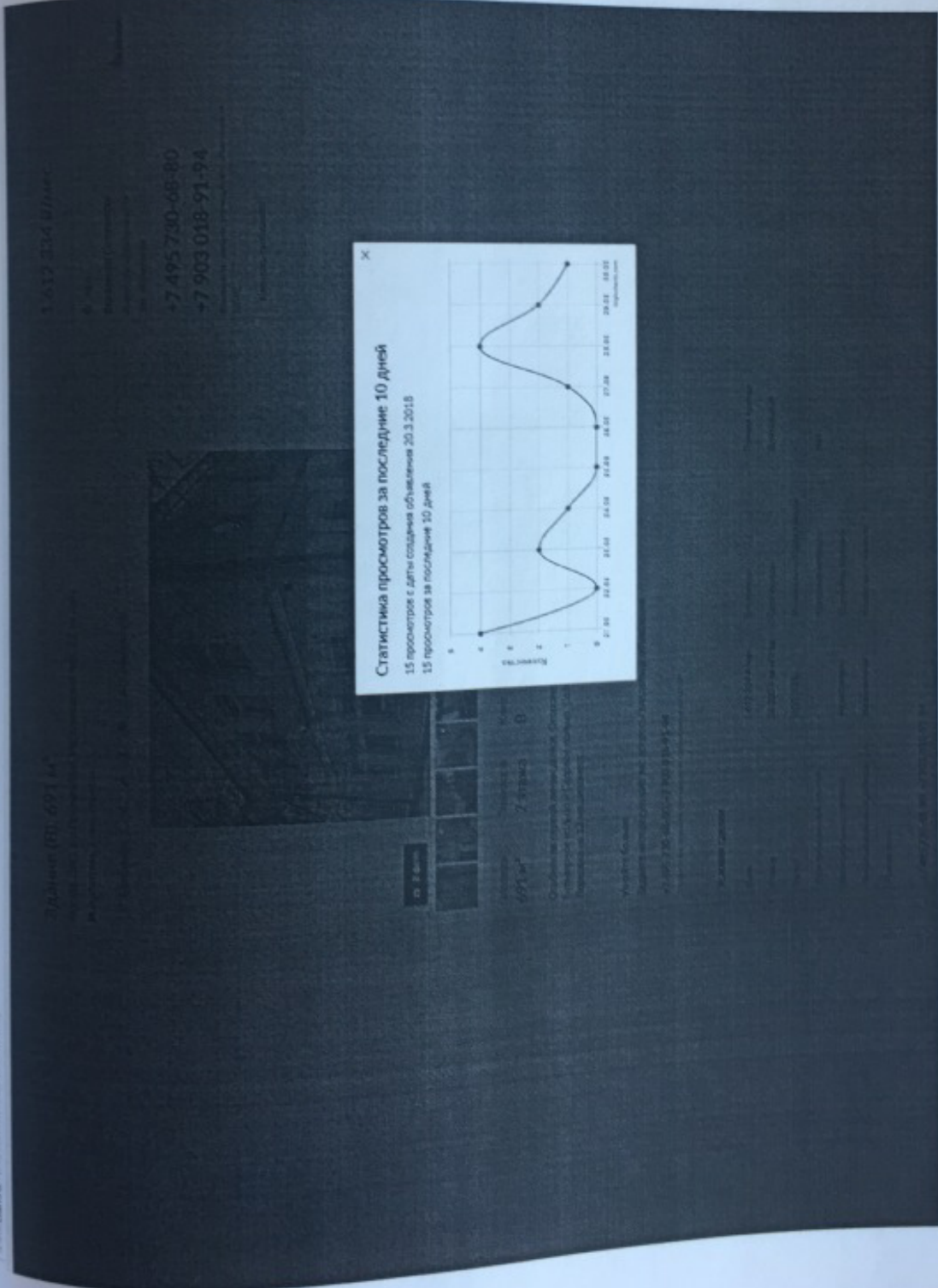


















## Здание, 621 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Средний Картетный пер., 9  
М. Марксистская, 6 мин. пешком

Площадь 621 м<sup>2</sup> Этажность 2 этажа

**ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА.** Аренда здания, особняк (ОСЗ) 621 м<sup>2</sup>, метро Цветной бульвар, Трубная, Суховарская в ЦАО. В аренду предлагается нежилое административное здание общей площадью 621,1 кв.м в ЦАО, 5 мин. от м. Цветной бульвар. Класс здания С. Количество этажей 2 + подвал. Площадь этажа 275 кв.м. Планировка кабинетная. Санузлы на каждом этаже. Офисная отделка. Здание после ремонта. Идеально подойдет под офис, гостиницу, медицинский центр и прочее. Лот (ID) 463392.

1 086 750 Р/мес.



Hermes Realty

Агентство недвижимости



### Условия сделки

Цена	1 086 750 Р/мес.	Тип аренды	Прочая Аренда
Ставка	21 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 165 775 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	1 Р	Арендное календарь	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

+7 903 169-55-15, +7 499 136-75-50

Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН

### 4 Показать

Показать информацию

### О здании

Высота потолков	2,7 м	Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Общая площадь	621 м <sup>2</sup>		







<https://www.cian.ru/rent/commercial/177025677/>

[www.cian.ru/rent/commercial/177025677/](https://www.cian.ru/rent/commercial/177025677/)



6 22 фото

Площадь 1 000 м²  
Этажность 5 этажей

Прямая аренда здания от собственника. Вышеуказанная информация. Элитное здание премиум уровня с отделочным УР от компании-разработчика. Здание с лучшим ценовым предложением! Легкая доступность от метро Трубной, Цветного бульвара, Сокольнической и Чистых Прудов. В здании качественная дизайнерская отделка по индивидуальному дизайн-проекту с использованием эксклюзивных материалов отделки. Современное инженерное оснащение, серверная, видеонаблюдение. Здание состоит из 5-ти основных этажей. VIP-зона для руководства с собственными санузлами, душевой и переговорной расположена на верхнем этаже. Есть выход на эксплуатируемую крышу. Оборудованная кухня для сотрудников. Есть планировка как кабинетная, так и открытого, залного типа (open space). Рядом неограниченное количество общественного питания, рестораны, кафе, бани. Звоните по любым вопросам.

Учтите больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 905 733-98-66

Посмотреть, скачать - 177 фото от объявления на ЦИАН

Условия аренды

Цена	1 620 000 в/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Степень	39 440 в за м²/год	Срок аренды	Договорный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платёж	-	Арендная ставка	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость аренды	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Консультация клиента	-
Предоплата	1 месяц		

1 620 000 Р/мес. \*

ИРГО

BLACKBERRY

Агентство недвижимости

150 объявлений

+7 905 733-98-66

Посмотреть, скачать - 177 фото от объявления на ЦИАН

Новости сообщений



<https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/164928424/

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переделовый Б-р, д/3/3С1, 10 этаж  
 А/История: 13 лет, состояние: А/Всего 13 лет, площадь: А/Число этажей: 13 этаж, тип здания

Видео: 0/ Фото: 1/ 3D: 0/ А/Панорама: 0/



Площадь: 607 м²  
 Этажность: 3 этажа  
 Класс: B+  
 Год постройки: 1860

**ВНИМАНИЕ!** Продаётся объект в части административного здания площадью 607 м², 10 этаж здания от улицы Ботаник город. Является историческим архитектурным памятником. Выполнено на современной территории. На территории расположены Библиотека и Подземный переход. 3 этажа, 1 этаж 20 м². Высота потолка 4м. 2 этаж 420 м². Высота потолка 4 м. 3 этаж - 131 м². Высота потолка 2,6 м. Отопление на 4-й стороне. Инженерство 100 кВт. Парковка на дворе 8 мест. Развитая инфраструктура района. Современная отделка. Строительство на выделенной территории. Развитая инфраструктура. Инженерное обеспечение. Владельцы готовы рассмотреть варианты аренды. Покупка возможна. Любые вопросы. Предоставляем М/ТС. Инфраструктура района. Бизнес. Современная инфраструктура. Современная отделка.

**Увидеть объект**  
 Хотите узнать больше о данном объекте?  
 +7 495 222-85-15, +7 985 222-85-15  
 Мы поможем вам с выбором объекта.

**Характеристики**

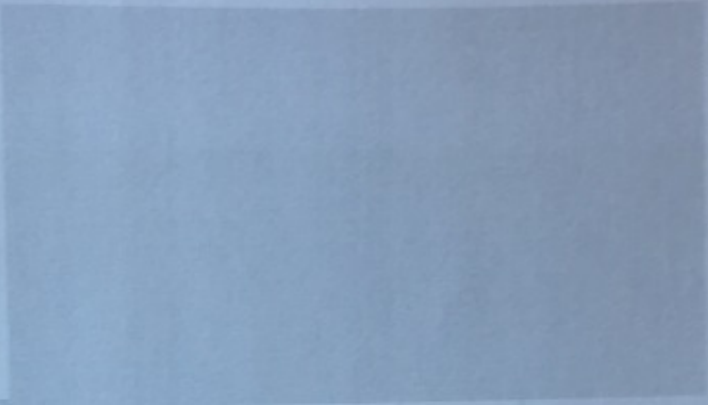
Улица	219 989 999 Р
Страна	365 421 9 м²
Площадь	100 кв. м
Этаж	33 137 794 Р
Состояние	Средний уровень

**219 989 999 Р**  
 Купить в рассрочку  
 Выгодная ППС

**Red Star**  
 Агентство недвижимости  
 111 (Москва, Митин)

**+7 495 222-85-15**  
**+7 985 222-85-15**  
 Платформа: купить, выкуп, аренда, ипотека, ипотека на ИЖС

Нужна консультация?



34

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРН"  
 115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1

Тел.: (495) 984-22-15  
 Тел/Факс: (499) 216-46-87





0 / 13 фото



Площадь: 3 313 кв. м  
Этажность: 3  
Класс: А

Дом 131313  
Премиальное здание А. Предлагается в аренду престижный бизнес-офис в историческом центре столицы. Современный дизайн, архитектура "Скандинавский стиль". Высокая стоимость аренды (до 1000 руб/кв. м) обусловлена уникальным местоположением. Современный вид. Звонитесь по тел. 100-001. Парковка по договору вблизи подземной парковки площадью 100 кв. м. Есть выделенный вход для инвалидов с доступом к лифтам. Высота потолков 3,3 м.

Самостоятельный вход с отдельной парковкой. Просторные заловые помещения. Стены, полы, потолки из натуральной древесины. Сан. Узлы. Современный дизайн интерьера. Внутренний доступ. Доступ к подземной парковке. Престижный вид здания. Видеонаблюдение. Внутренний доступ. Обширная площадь 3 313 кв. м.  
1 этаж 20 кв. м. Высота потолков 4 м.  
2 этаж 450 кв. м. Высота потолков 4 м.  
3 этаж 131 кв. м. Высота потолков 2,4 м.  
Адрес: дом 131313, ул. Большая Серпуховская, 131/131А

**Уникальные условия**  
Найдите интересующие вас варианты коммерческих помещений.  
+7 495 776-75-79, +7 495 104-06-60  
Позвоните по телефону, или нажмите на значок "Позвонить" на сайте.

**Условия сделки**

Цена	1 500 000 руб/мес	За кв. метр	
Сумма	28 450 руб/кв. м	Сред. ставка	Договорный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	
Объем арендной платы		Арендная ставка	Нет
Коммунальные платежи	За аренду	Способность платить	
Депозитная гарантия	За аренду	Возможность оплаты	

1 500 000 Р/мес. \*  
ID 1775456  
+7 495 776-75-79  
+7 919 104-06-60  
Позвоните по телефону, или нажмите на значок "Позвонить" на сайте.

Наличие выделенного входа











Бизнес-центры Торговые центры Сервис-объекты промышленность

Независимость в Москве · Бизнес-центры · Площади зданий в Москве · ЦОД · Завооружения · Торги Недвижимость · Оценочная услуга  
Возраст: 1120 · 231 фотогалерея, 0 в 3D-туре

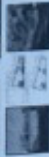
### Здание, 869 м²

Москва, ЦАО, Р-н Замоскворечье, Садовническая ул., в/з 15-5 на карте  
М. Новобульварная, 10 мин. пешком

В избранное · 3D-тур · 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 · 101 · 102 · 103 · 104 · 105 · 106 · 107 · 108 · 109 · 110 · 111 · 112 · 113 · 114 · 115 · 116 · 117 · 118 · 119 · 120 · 121 · 122 · 123 · 124 · 125 · 126 · 127 · 128 · 129 · 130 · 131 · 132 · 133 · 134 · 135 · 136 · 137 · 138 · 139 · 140 · 141 · 142 · 143 · 144 · 145 · 146 · 147 · 148 · 149 · 150 · 151 · 152 · 153 · 154 · 155 · 156 · 157 · 158 · 159 · 160 · 161 · 162 · 163 · 164 · 165 · 166 · 167 · 168 · 169 · 170 · 171 · 172 · 173 · 174 · 175 · 176 · 177 · 178 · 179 · 180 · 181 · 182 · 183 · 184 · 185 · 186 · 187 · 188 · 189 · 190 · 191 · 192 · 193 · 194 · 195 · 196 · 197 · 198 · 199 · 200 · 201 · 202 · 203 · 204 · 205 · 206 · 207 · 208 · 209 · 210 · 211 · 212 · 213 · 214 · 215 · 216 · 217 · 218 · 219 · 220 · 221 · 222 · 223 · 224 · 225 · 226 · 227 · 228 · 229 · 230 · 231 · 232 · 233 · 234 · 235 · 236 · 237 · 238 · 239 · 240 · 241 · 242 · 243 · 244 · 245 · 246 · 247 · 248 · 249 · 250 · 251 · 252 · 253 · 254 · 255 · 256 · 257 · 258 · 259 · 260 · 261 · 262 · 263 · 264 · 265 · 266 · 267 · 268 · 269 · 270 · 271 · 272 · 273 · 274 · 275 · 276 · 277 · 278 · 279 · 280 · 281 · 282 · 283 · 284 · 285 · 286 · 287 · 288 · 289 · 290 · 291 · 292 · 293 · 294 · 295 · 296 · 297 · 298 · 299 · 300 · 301 · 302 · 303 · 304 · 305 · 306 · 307 · 308 · 309 · 310 · 311 · 312 · 313 · 314 · 315 · 316 · 317 · 318 · 319 · 320 · 321 · 322 · 323 · 324 · 325 · 326 · 327 · 328 · 329 · 330 · 331 · 332 · 333 · 334 · 335 · 336 · 337 · 338 · 339 · 340 · 341 · 342 · 343 · 344 · 345 · 346 · 347 · 348 · 349 · 350 · 351 · 352 · 353 · 354 · 355 · 356 · 357 · 358 · 359 · 360 · 361 · 362 · 363 · 364 · 365 · 366 · 367 · 368 · 369 · 370 · 371 · 372 · 373 · 374 · 375 · 376 · 377 · 378 · 379 · 380 · 381 · 382 · 383 · 384 · 385 · 386 · 387 · 388 · 389 · 390 · 391 · 392 · 393 · 394 · 395 · 396 · 397 · 398 · 399 · 400 · 401 · 402 · 403 · 404 · 405 · 406 · 407 · 408 · 409 · 410 · 411 · 412 · 413 · 414 · 415 · 416 · 417 · 418 · 419 · 420 · 421 · 422 · 423 · 424 · 425 · 426 · 427 · 428 · 429 · 430 · 431 · 432 · 433 · 434 · 435 · 436 · 437 · 438 · 439 · 440 · 441 · 442 · 443 · 444 · 445 · 446 · 447 · 448 · 449 · 450 · 451 · 452 · 453 · 454 · 455 · 456 · 457 · 458 · 459 · 460 · 461 · 462 · 463 · 464 · 465 · 466 · 467 · 468 · 469 · 470 · 471 · 472 · 473 · 474 · 475 · 476 · 477 · 478 · 479 · 480 · 481 · 482 · 483 · 484 · 485 · 486 · 487 · 488 · 489 · 490 · 491 · 492 · 493 · 494 · 495 · 496 · 497 · 498 · 499 · 500 · 501 · 502 · 503 · 504 · 505 · 506 · 507 · 508 · 509 · 510 · 511 · 512 · 513 · 514 · 515 · 516 · 517 · 518 · 519 · 520 · 521 · 522 · 523 · 524 · 525 · 526 · 527 · 528 · 529 · 530 · 531 · 532 · 533 · 534 · 535 · 536 · 537 · 538 · 539 · 540 · 541 · 542 · 543 · 544 · 545 · 546 · 547 · 548 · 549 · 550 · 551 · 552 · 553 · 554 · 555 · 556 · 557 · 558 · 559 · 560 · 561 · 562 · 563 · 564 · 565 · 566 · 567 · 568 · 569 · 570 · 571 · 572 · 573 · 574 · 575 · 576 · 577 · 578 · 579 · 580 · 581 · 582 · 583 · 584 · 585 · 586 · 587 · 588 · 589 · 590 · 591 · 592 · 593 · 594 · 595 · 596 · 597 · 598 · 599 · 600 · 601 · 602 · 603 · 604 · 605 · 606 · 607 · 608 · 609 · 610 · 611 · 612 · 613 · 614 · 615 · 616 · 617 · 618 · 619 · 620 · 621 · 622 · 623 · 624 · 625 · 626 · 627 · 628 · 629 · 630 · 631 · 632 · 633 · 634 · 635 · 636 · 637 · 638 · 639 · 640 · 641 · 642 · 643 · 644 · 645 · 646 · 647 · 648 · 649 · 650 · 651 · 652 · 653 · 654 · 655 · 656 · 657 · 658 · 659 · 660 · 661 · 662 · 663 · 664 · 665 · 666 · 667 · 668 · 669 · 670 · 671 · 672 · 673 · 674 · 675 · 676 · 677 · 678 · 679 · 680 · 681 · 682 · 683 · 684 · 685 · 686 · 687 · 688 · 689 · 690 · 691 · 692 · 693 · 694 · 695 · 696 · 697 · 698 · 699 · 700 · 701 · 702 · 703 · 704 · 705 · 706 · 707 · 708 · 709 · 710 · 711 · 712 · 713 · 714 · 715 · 716 · 717 · 718 · 719 · 720 · 721 · 722 · 723 · 724 · 725 · 726 · 727 · 728 · 729 · 730 · 731 · 732 · 733 · 734 · 735 · 736 · 737 · 738 · 739 · 740 · 741 · 742 · 743 · 744 · 745 · 746 · 747 · 748 · 749 · 750 · 751 · 752 · 753 · 754 · 755 · 756 · 757 · 758 · 759 · 760 · 761 · 762 · 763 · 764 · 765 · 766 · 767 · 768 · 769 · 770 · 771 · 772 · 773 · 774 · 775 · 776 · 777 · 778 · 779 · 780 · 781 · 782 · 783 · 784 · 785 · 786 · 787 · 788 · 789 · 790 · 791 · 792 · 793 · 794 · 795 · 796 · 797 · 798 · 799 · 800 · 801 · 802 · 803 · 804 · 805 · 806 · 807 · 808 · 809 · 810 · 811 · 812 · 813 · 814 · 815 · 816 · 817 · 818 · 819 · 820 · 821 · 822 · 823 · 824 · 825 · 826 · 827 · 828 · 829 · 830 · 831 · 832 · 833 · 834 · 835 · 836 · 837 · 838 · 839 · 840 · 841 · 842 · 843 · 844 · 845 · 846 · 847 · 848 · 849 · 850 · 851 · 852 · 853 · 854 · 855 · 856 · 857 · 858 · 859 · 860 · 861 · 862 · 863 · 864 · 865 · 866 · 867 · 868 · 869 · 870 · 871 · 872 · 873 · 874 · 875 · 876 · 877 · 878 · 879 · 880 · 881 · 882 · 883 · 884 · 885 · 886 · 887 · 888 · 889 · 890 · 891 · 892 · 893 · 894 · 895 · 896 · 897 · 898 · 899 · 900 · 901 · 902 · 903 · 904 · 905 · 906 · 907 · 908 · 909 · 910 · 911 · 912 · 913 · 914 · 915 · 916 · 917 · 918 · 919 · 920 · 921 · 922 · 923 · 924 · 925 · 926 · 927 · 928 · 929 · 930 · 931 · 932 · 933 · 934 · 935 · 936 · 937 · 938 · 939 · 940 · 941 · 942 · 943 · 944 · 945 · 946 · 947 · 948 · 949 · 950 · 951 · 952 · 953 · 954 · 955 · 956 · 957 · 958 · 959 · 960 · 961 · 962 · 963 · 964 · 965 · 966 · 967 · 968 · 969 · 970 · 971 · 972 · 973 · 974 · 975 · 976 · 977 · 978 · 979 · 980 · 981 · 982 · 983 · 984 · 985 · 986 · 987 · 988 · 989 · 990 · 991 · 992 · 993 · 994 · 995 · 996 · 997 · 998 · 999 · 1000



3 фото



Площадь 869 м²  
Этажность 2 эт/внх

**Внимание!** Продается 2-х этажный нежилой особняк площадью около 869 м² в престижном районе Москвы. Всего 800 метров от Кремля, 10 минут пешком от метро Новокосинская. Прямая линия прямо на Москву реку. Особняк построен в стиле классической городской усадьбы. Здание является подполудом под офис. Представительство, медицинский центр. Автор проекта известный архитектор с мировым именем Хайди Викстрем. Составные под чертёжную отделку. Особняк имеет 2 отдельных входа с внутренней территории комплекса и один со стороны Пушкинской набережной. Высота потолков 4.33 м на 1 этаже, 3,7 - на 2 этаже. Лифт Плузен Кларо (на подвального паркинга), внутреннее омов. подземный паркинг. Ввод в эксплуатацию 31 декабря 2016 года.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объекта.  
**+7 495 222-85-15, +7 985 222-85-15**  
Помощь в оценке, консультации, оформление сделки

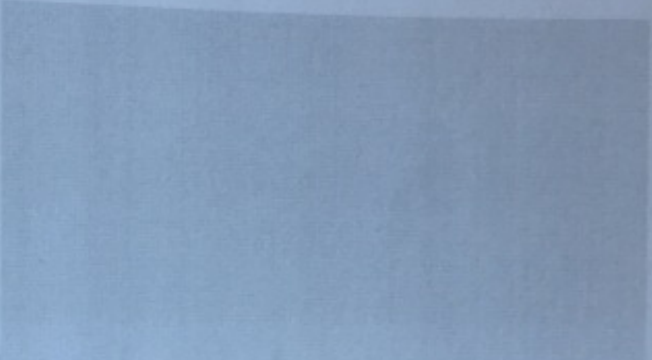
Условие сделки	
Цена	478 506 000 р
Средняя	550 400 р/м²
Наличие	ИЗС включено
Тех. состояние	77 812 кв.м
	Свободная продажа

**478 506 000 Р**  
Сделка за вознаграждение  
Без комиссии НДС

**Red Star**  
Агентство недвижимости  
111 объектов

**+7 495 222-85-15**  
**+7 985 222-85-15**  
Помощь в оценке, консультации, оформление сделки

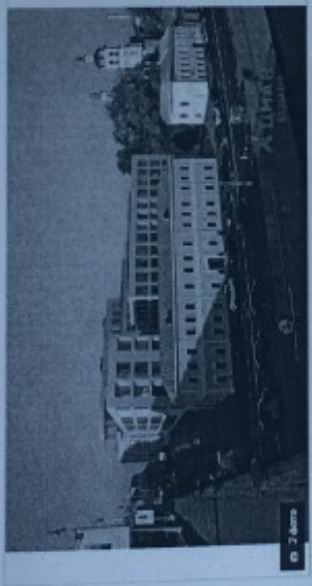
Начать общение





НОВОУСЛУЖА 10 мин. пешком М. Кутай-город 1,2 км. пешком  
М. Третьяковская 15 мин. пешком

В избранное



Площадь  
869 м²

Этажность  
2 эт/вкл

Лет 0-1035. Предлагается в аренду офисный комплекс, входящий в комплекс объектов Easting Residence на Садовнической улице.

Здание расположено в ЦАО г. Москва на острове Булгак, в шаговой доступности от м. "Новодевичьяк".  
Путь пешком займет не более 10 минут. Отличная транспортная доступность обеспечена близким расположением Бульварного кольца, Садовнической набережной. В 800 метров от объекта находится Кремль.

Офисная площадь 869 кв. м.  
Этажность 2.  
Планировка открытая. Состояние помещений под отделку. Витражные окна. 3 входа (1 вход с набережной и 2 входа со двора). Высота помещений: 1 этаж 4,33 м, 2 этаж 3,7 м.  
Благоустроенная и безопасная внутренняя территория.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Получить консультацию

Условия сделки

Цена	2 990 809 руб./мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Срок	45 303 д. в м²/мес.	Срок аренды	Длительный
Набор	НДС включен 458 237 руб.	Минимальный срок аренды	.
Объектовый платеж	.	Арендная ставка	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость аренды	.
Эксплуатационные расходы	Не включены	Классификация объекта	.

2 990 809 Р/мес.  
Создать объявление  
Восстановить НДС 458 237 руб.

ID: 364379

+7 495 256-40-94  
+7 925 324-33-64

Позвоните эксперту, чтобы узнать больше об объявлении

Начать общение







https://www.cian.ru/rent/commercial/169189593/

www.cian.ru/rent/commercial/169189593/

Бизнес-центры Торговые центры Сервис-объекты недвижимости

Недвижимость в Москве · Бизнес-центры · Аренда зданий в Москве · ЦАО · Замоскворечье · Центр Тушинский · Пушкинский район · ЮЗАО · 23 предложения · 0 на карте

### Здание, 890 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 42. На карте

14. Третьяковская 3 мин. пешком

Видеообзор · Фотогалерея · 3D-тур · Планировка



0 3 этаж



Площадь 890 м²

Этажность 3 этажа

Сдается ОСЗ за вывеской бизнес-улицы Третьяковская в центре столицы. Три этажа - подвал - подвал, два отдельных входа, вся площадь имеет собственную парковку во внутреннем дворе. Водит в станицы аренды. В подвале находится торговая точка. Идеально подходит под банк, продают валюту, офис, консьерж и тд. ЗВОНИТЕ! Принимаем заявки КРУПНООБЪЕМОМ и БЕЗ ВЫХОДНЫХ!

Узнайте больше. Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 499 653-54-41

Позвоните, чтобы узнать подробности объявления на ЦИАН

#### Условие сделки

Цена	2 200 000 руб./мес.	Тип аренды	Плата аренды
Страна	29 663 руб за кв.м/год.	Срок аренды	Длительный
Набор	НДС включен 333 719 руб	Максимальный срок аренды	Нет
Объемный платёж	-	Арендный аванс	Нет
Коммунальный платеж	Не включены	Стоимость услуг	-
Депозитный платеж	Не включены	Кол-во объектов	-
Депозитный платеж	Не включены		

2 200 000 руб./мес.

1 кв.м

Бизнес-центр

Агентство недвижимости

533 объявления

+7 499 653-54-41

Позвоните, чтобы узнать подробности объявления на ЦИАН

Начать собирать

Тел.: (495) 984-22-15  
Тел./Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1

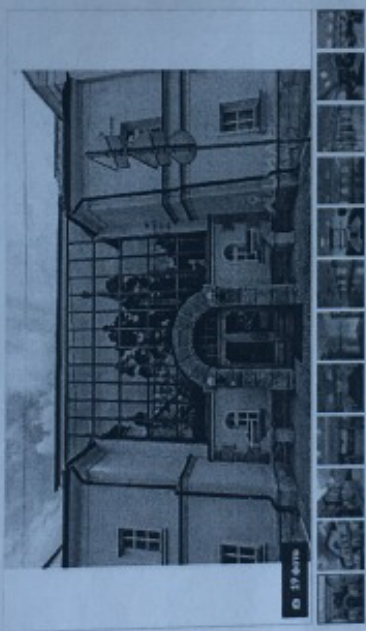
Handwritten mark resembling the number '11'.

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Продажа зданий в Москве · ЦАО · Арбат · метро Арбатская · улица Арбат  
17:32 · 24 просмотра · 1 из 17 фото

### Здание, 2 690 м²

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 36/2С6. На карте  
Арбатская, 3 мин. пешком

В избранное · Добавить · Показать карту



Площадь: **2 690 м²**  
Этажность: **3 ЭТАЖА**

Лет 5285 Престижный офисный объект с отличной репутацией. Парадный вход с мраморной лестницей на 2 этаж, с 2-мя подвешенными эркерами, мезонорой и подвесным потолком. Планировка кабинеты - коридорная, залы, холл ламинат, плитка, стеклопакеты. Высота потолка 4.5м. Стильные деревянные отделочные материалы, паркетные полы, внутреннее дерево-деревянные. На каждом этаже сауны. В здании проводятся различные мероприятия: конференции, презентации, мероприятия, семинары, выставки, мастер-классы. Есть 1 лифт. Помещение может быть использовано как для размещения офиса, банка (оборудован настенный депозитарий), под вертолетный бизнес и для размещения. Подземный паркинг рассчитан на 15 мест и включает в себя въезд на шлагбаум на 5-6 мест. Огороженная прилегающая территория.

**Учтите больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 499 394-38-47, +7 968 919-02-34**  
Помогите продавцу, оставив отзыв об этом объявлении на Циан.

#### Условия сделки

Цена	600 000 000 ₽
Срок	297 268 д и м²
Налич	НДС включено 120 033 819 ₽
Тип сделки	Средняя оценка

**800 000 000 ₽**  
Считать за количество дней  
Выплаты НДС

**PROKER ESTATE**  
Агентство недвижимости  
1402 М/Саларий

**+7 499 394-38-47**  
**+7 968 919-02-34**

Помогите продавцу, оставив отзыв об этом объявлении на Циан.

Начать общение





https://www.cian.ru/sale/commercial/168016491/

www.cian.ru/sale/commercial/168016491/

### Здание (В), 432 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Ухоминский, пер. Мельяй Заемский, 11/11/13 № офис  
м. Боровицкая, 4 мин. пешком м. Арбатская, 5 мин. пешком  
м. Библицкая им. Ленина, 6 мин. пешком

В избранное | Добавить | Показать



В 14 фото



Площадь: 432 м<sup>2</sup> Этажность: 2 этажа Квартал: В

Продана представительского уровня площадью 432 кв. м с собственной парковкой и своим входом с улицы Заемная. Двухэтажный ренов. Назначение: представительство. Банк, офис, зуптвая клиника, бутики/отель. Четыре станции метро с шаговой доступностью.

#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 963 711-49-81

Помогите нам стать лучше, оставляйте отзывы об объявлении на ЦИАН.

#### Условия сделки

Цена:	160 000 000 р
Сторона:	370 371 кв м м <sup>2</sup>
Накоп:	ИДС (ИП)
Тип сделки:	Свободная продажа

+7 963 711-49-81

Помогите нам стать лучше, оставляйте отзывы об объявлении на ЦИАН.

160 000 000 Р

ИИС

Доверенное лицо

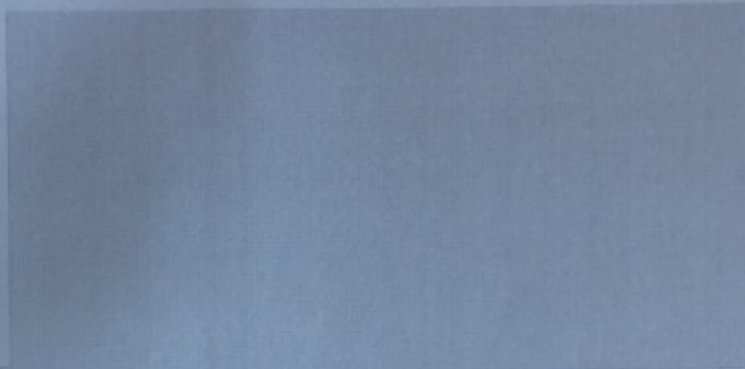
Агентство недвижимости

437 объявлений

+7 963 711-49-81

Помогите нам стать лучше, оставляйте отзывы об объявлении на ЦИАН.

Новости компании



Тел.: (495) 984-22-15  
Тел./Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1

44



<https://www.cian.ru/rent/commercial/155588618/>

[www.cian.ru/rent/commercial/155588618/](https://www.cian.ru/rent/commercial/155588618/)

37 пер. 12-42 № 239 Архангельск 4 кв. секция

**Здание, 432 м²**

Москва ЦАО р-н Малоякимовский ул. Звончатая, 11 на карте  
 А Бородавко 2 мин пешком А Бибирская ул. Левая 3 мин пешком  
 А Копотинская 5 мин пешком

Выборки Показать



Площадь 432 м²  
 Этажность 2 ЭТАЖА

АРЕНДА ПРЕКРАСНОГО ОБОИЩА У КРУМЛИ! ПОД ОБЪЕМ, ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО, АКТИВНЫЕ ПАРТНЕРЫ НА 10 месяцев! САМОЕ ПРИБЛИЖЕННОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ В МОСКВЕ! 432 кв.м. 2 этажное ОСЗ, зеленая зона, охраняемая территория, выходы со Звончатой и Звончатского переулка, скоростной спуск с Бородавко, плюс парковка на улице. В здании Ж/Б перекрытия, арматурный каркас, железобетонные плиты в стенах шпал, два входа для лестниц, кабельная канализация, кондиционирование, видео наблюдение, контроль доступа по шлагбауму шлюзом, обманная сигнализация, тревожная кнопка. Аренда 2500р. НДС в т.ч.

**Учтите больше**

Защитите интересы вас вопросы владельцу объявлений.

+7 495 589 00-79

Помощь в выборе, отъезде, оформлении документов

**Условия аренды**

Цена	1 274 400 в мес.	Тарифы	Прогноз Аренда
Срок	99 400 в кв м/год.	Срок аренды	Длительный
Набор	1025 вкл. в т.ч. 194 400 в	Минимальный срок аренды	Нет
Объемный контроль	Нет	Функция овербукинг	Нет
Контроль качества	Нет	Специальные тарифы	Нет
Защита от мошенников	Нет	Наличие от клиентов	Нет

1 274 400 Р/мес.

ЖК

ID 26660

+7 495 589-00-79

Помощь в выборе, отъезде, оформлении документов

США

Наличие объявлений

45



СРД-21, ноябрь 2017 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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



### 1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

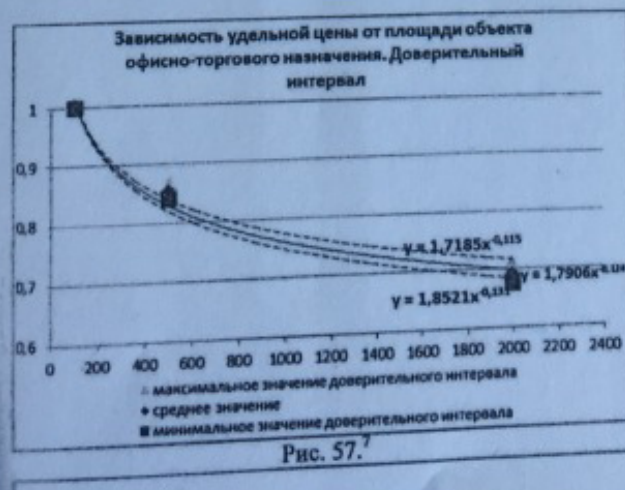
Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,108
1.2.		Торговое	5-10	1,112
1.3.		Офисное	до 2,5	1,148
1.4.		Офисное	5...7	1,107
1.5.		Офисное	12...14	1,112
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,092
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,010

### Справочник оценщика недвижимости-2017 под ред. Лейфера





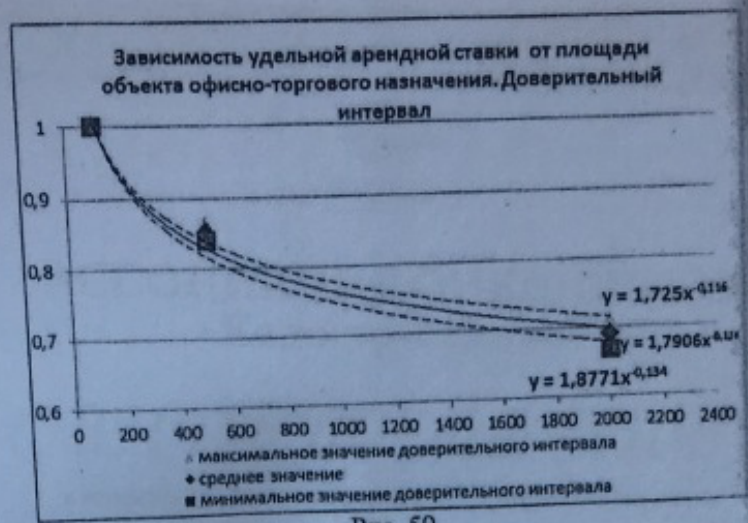


Рис. 59.



**АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«Кадастр-оценка»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**АРТЕМОВ  
ВЛАДИСЛАВ ИВАНОВИЧ**

паспорт серия 4515 №256949 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Замоскворечье 28.10.2015 г.

включен в реестр членов Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка»: 21 июня 2011 года, регистрационный № 00445

Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» включена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Директор  
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин



Дата выдачи «26» января 2017 г.



## СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Зарегистрирована в Едином реестре  
зарегистрированных систем добровольной сертификации  
Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии  
Российской Федерации

Регистрационный № РОСС RU.И597.04ИЯ00 от 16 октября 2009 г.

№ 007654

Некоммерческое партнерство  
«ПАЛАТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ»  
Адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Дата внесения в Реестр « 23 » апреля 2010 г.  
Действителен с « 13 » апреля 2016 г. по « 12 » апреля 2019 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

**АРТЕМОВ ВЛАДИСЛАВ ИВАНОВИЧ**

Фамилия, имя, отчество

является компетентным и соответствует требованиям системы добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов по специальности:

« ИССЛЕДОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ И ТЕРРИТОРИИ,

ФУНКЦИОНАЛЬНО СВЯЗАННОЙ С НИМИ, С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИХ  
СТОИМОСТИ »

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ ИЛИ ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ СЕРТИФИКАТА:

Решение Совета Системы от 23.04.2010 (Протокол № 18)

Срок действия сертификата пролонгирован решением Совета Системы от 13.04.2016 г. (Протокол № 165)



Руководитель органа  
по сертификации

Н.М. Гречуха



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000193-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Артемову Владиславу Ивановичу**

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, и должность подписавшего)

на основании протокола от « 15 » октября 20 13 г. № 0206

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**

(указывается полное наименование)

образовательным учреждением высшего профессионального образования

(организательской организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации)

**«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»**

(в аккредитационной Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в установленном порядке)

(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

(в скобках указывается реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(подпись)

**Леднев В.А.**

(электронная подпись)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 133-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3815; 2011, № 1, ст. 43).



**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 9 от 25.04.2013 г.  
Годового (отчетно-выборного) Общего собрания членов  
Некоммерческого партнерства**

**по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»**

Члены Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр - оценка» (далее Партнерство) 05.04.2013 года были своевременно уведомлены о дате, времени, месте проведения, повестке дня годового (отчетно-выборного) Общего собрания членов Партнерства (далее Общее собрание) посредством электронных писем, направленных на электронные адреса членам Партнерства, и опубликования на официальном сайте Партнерства.

**Место проведения:** Москва, Семеновский переулок, д/м 6, офис 501  
**Дата проведения:** «25» апреля 2013 года  
**Время открытия собрания:** 12:00  
**Время окончания собрания:** 14:30  
**Всего членов, имеющих право на участие на Общем собрании:** 479 члена  
**Приняли участие в Общем собрании:** 362 член (76%)

Кворум для принятия решений достигнут.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

...  
 8. Утверждение состава Экспертного совета Партнерства;  
 ...

**VIII. По восьмому вопросу повестки дня:**

**СЛУШАЛИ:**

Загородникову Е.А. с докладом о проделанной работе Экспертного совета Партнерства, о разработанном Регламенте проведения экспертизы Партнерства с последующими изменениями, о создании при Экспертном совете Партнерства методологической группы по приёму Технических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, о статистике выполненных экспертных заключений за 3 года и предложением утвердить Экспертный совет Партнерства в составе:

1. Загородникова Елена Александровна – Председатель Экспертного совета;
2. Артемов Владислав Иванович – заместитель Председателя;
3. Волкова Татьяна Юрьевна – заместитель Председателя;
4. Калашникова Ирина Александровна – заместитель Председателя;
5. Сафонов Юрий Вячеславович – заместитель Председателя;
6. Агафонцева Надежда Викторовна – член Экспертного совета;
7. Алькин Константин Владимирович – член Экспертного совета;
8. Берестянская Елена Васильевна – член Экспертного совета;
9. Богданова Оксана Викторовна – член Экспертного совета;
10. Бонларев Борис Евгеньевич – член Экспертного совета;
11. Бугрова Мария Сергеевна – член Экспертного совета;
12. Буянов Александр Юрьевич – член Экспертного совета;
13. Вагаровская Ксения Евгеньевна – член Экспертного совета;
14. Васильева Татьяна Юрьевна – член Экспертного совета;
15. Гинзбург Михаил Евгеньевич – член Экспертного совета;
16. Гольда Евгения Анатольевна – член Экспертного совета;
17. Гостева Екатерина Дмитриевна – член Экспертного совета;
18. Гунина Елена Николаевна – член Экспертного совета;
19. Задорожный Андрей Николаевич – член Экспертного совета;
20. Зырянова Татьяна Ивановна – член Экспертного совета;
21. Кабашов Алексей Леонидович – член Экспертного совета;
22. Киреева Наталья Анатольевна – член Экспертного совета;

1



23. Кирюткин Алексей Борисович – член Экспертного совета;
24. Кожакова Екатерина Сергеевна – член Экспертного совета;
25. Кокарева Екатерина Николаевна – член Экспертного совета;
26. Кольченко Ольга Владимировна – член Экспертного совета;
27. Кононенко Сергей Владимирович – член Экспертного совета;
28. Кудрявцева Анна Александровна – член Экспертного совета;
29. Кутилина Тамара Алексеевна – член Экспертного совета;
30. Лисина Наталья Владимировна – член Экспертного совета;
31. Лихачева Анастасия Александровна – член Экспертного совета;
32. Максимов Александр Валерьевич – член Экспертного совета;
33. Матрошилов Александр Леонидович – член Экспертного совета;
34. Мельников Геннадий Федорович – член Экспертного совета;
35. Монаев Лев Александрович – член Экспертного совета;
36. Мураховская Юлия Владимировна – член Экспертного совета;
37. Никонова Ольга Валерьевна – член Экспертного совета;
38. Носов Сергей Иванович – член Экспертного совета;
39. Овсянкина Анна Геннадьевна – член Экспертного совета;
40. Осинцева Нонна Владимировна – член Экспертного совета;
41. Перегон Андрей Александрович – член Экспертного совета;
42. Подшиваленко Денис Валерьевич – член Экспертного совета;
43. Полуэтов Евгений Сергеевич – член Экспертного совета;
44. Попкова Галина Леонидовна – член Экспертного совета;
45. Провалова Мария Викторовна – член Экспертного совета;
46. Романюк Роман Владимирович – член Экспертного совета;
47. Сабирьянова Зифа Гарафутдиновна – член Экспертного совета;
48. Саввина Елена Вячеславовна – член Экспертного совета;
49. Сапожников Петр Михайлович – член Экспертного совета;
50. Севастьянова Елена Ивановна – член Экспертного совета;
51. Ссреико Наталья Анигольевна – член Экспертного совета;
52. Серкина Мария Евгеньевна – член Экспертного совета;
53. Серпова Марина Валерьевна – член Экспертного совета;
54. Скорородко Наталья Анатольевна – член Экспертного совета;
55. Смирнова Юлия Вячеславовна – член Экспертного совета;
56. Третьякова Галина Борисовна – член Экспертного совета;
57. Тумбаев Станислав Игоревич – член Экспертного совета;
58. Чернорай Елена Степановна – член Экспертного совета;
59. Чинига Валерий Яковлевич – член Экспертного совета;
60. Шалаева Светлана Вадимовна – член Экспертного совета;
61. Шевченко Максим Владимирович – член Экспертного совета.

Вопрос, поставленный на голосование: утвердить состав Экспертного совета Партнерства.

**Итоги голосования:**

За - 362 (100% голосов)  
Против - нет  
Воздержались - нет.

**Решение принято единогласно.**

Председатель годового (отчетно-выборного) Общего собрания членов НП «Кадастр-оценка»

О.А. Нестерова

Секретарь годового (отчетно-выборного) Общего собрания членов НП «Кадастр-оценка»

С.А. Матюхина

ВЕРНО:  
Директор  
НП «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

2



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000053-1

« 08 » сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

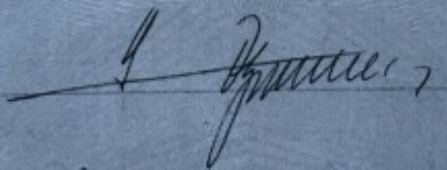
выдан

Артемову Владиславу Ивановичу

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

от « 08 » сентября 2017 г. № 4

Директор

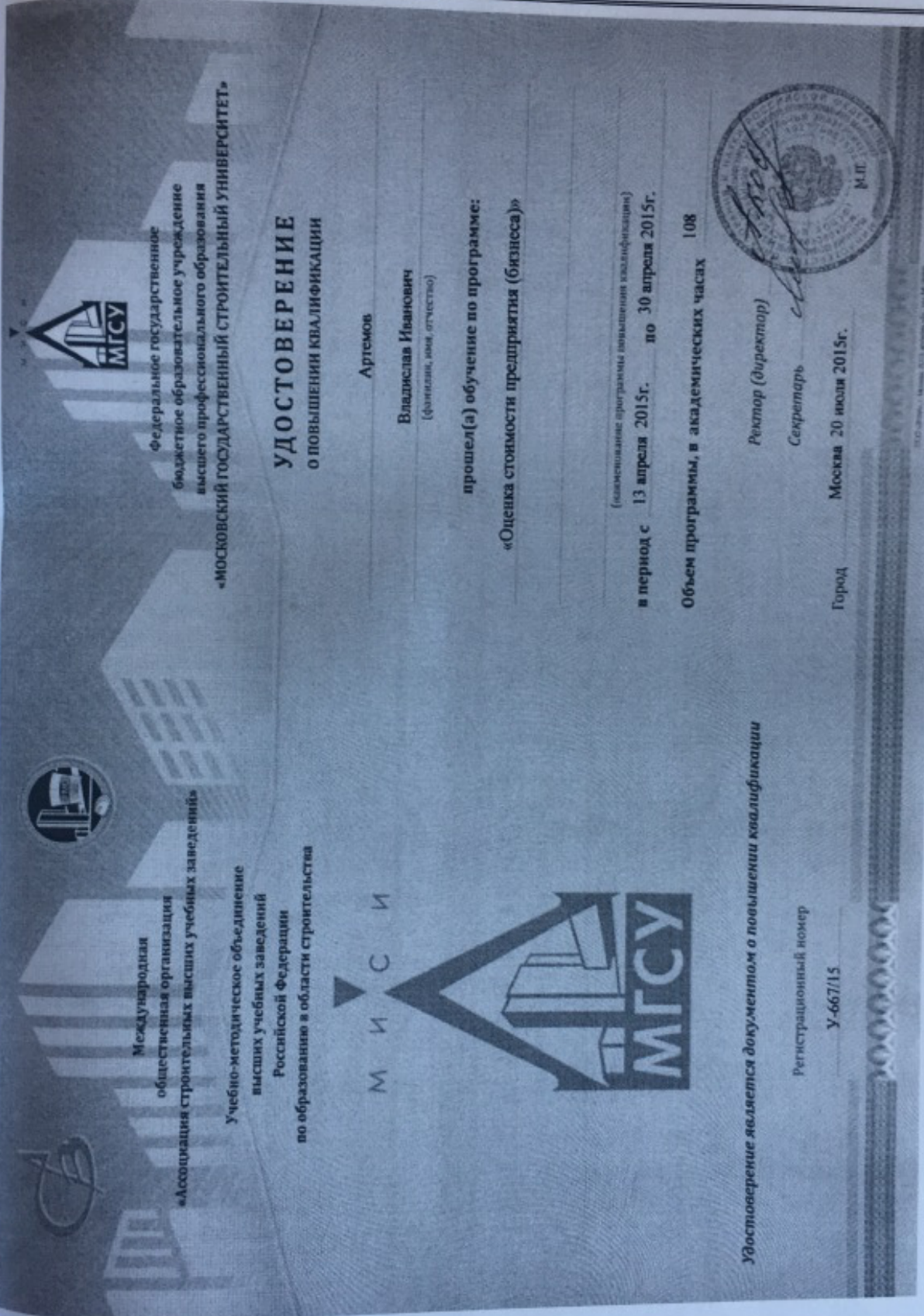


А.С. Бункин

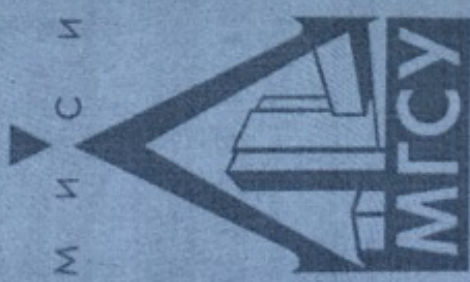
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » сентября 2020 г.

АО «Оценки», Москва, 2017 г. © Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»





Международная  
общественная организация  
«Ассоциация строительных высших учебных заведений»  
Учебно-методическое объединение  
высших учебных заведений  
Российской Федерации  
по образованию в области строительства



Федеральное государственное  
бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**УДОСТОВЕРЕНИЕ  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Артемов  
Владислав Иванович  
(фамилия, имя, отчество)

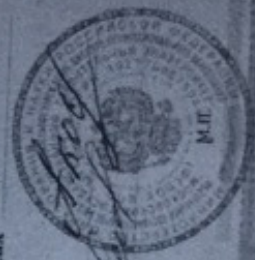
прошел(а) обучение по программе:  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы повышения квалификации)  
в период с 13 апреля 2015г. по 30 апреля 2015г.

Объем программы, в академических часах 108

Удостоверение является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер  
У-667/15



Ректор (директор)  
Секретарь

Москва 20 июля 2015г.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Москва

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Московский государственный университет  
экономики, статистики и информатики  
(МЭСИ)"

# ДИПЛОМ

ВСГ 1305698



Решением  
Государственной аттестационной комиссии

09 декабря 2006

года

Артемову

Владиславу Ивановичу

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности

"Финансы и кредит"



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 15494 10 декабря 2006 года





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 328621

Настоящий диплом выдан

*Артемову  
Владиславу Ивановичу*

в том, что он(а) с *10 января 2007* по *20 июня 2007* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

*Центральной школе №81 Ярославской  
районной школы №1 имени И.И. Благонравова  
по программам «Профессиональная оценка и подготовка  
работодателей к проведению мероприятий  
связанных с оценкой качества продукции»  
и «Исследования и разработки в области  
экономики»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *20 июня 2007* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Артемова*

*Владислава Ивановича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Информационных  
технологий и связи и массовых коммуникаций  
в информационно-коммуникационной сфере (Информационные  
технологии)*



Подпись государственной  
аттестационной комиссии

*Артемов*

Подпись (подпись)  
*Артемов*

Регистрационный номер *1759-18*

Диплом является государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой или  
профессиональной деятельности



# ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ТВ М 654028

Настоящий диплом выдан *Артемову  
Владиславу Ивановичу*

в том, что он в 1987 году поступил  
в Ленинградское высшее инженерное  
строительное училище имени  
генерала армии И. Кандриковского  
и в 1992 году окончил по специальности  
«Инженер-строитель» курсов высшего  
образования в Ленинградском  
инженерно-строительном училище  
имени генерала армии И. Кандриковского  
по специальности «Строительство»

*Иванни И. Сергеевичу*

Решением Государственной экзаменационной  
комиссии от 22 июня 1992 г.  
*Артемову В.И.*

приведен квалификация  
*инженера-строителя*

Преподователь Государственного  
высшего инженерно-строительного  
училища имени генерала  
армии И. Кандриковского  
*А. Смирнов*  
Город Санкт-Петербург  
24 июня 1992 г.

М. П.

19396

Регистрационный №

Москва типография Голубев, 1992



Нагрудный знак  
выдан





Страховое акционерное общество «ВСК»  
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R1554

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**


<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – Артемов Владислав Иванович</b>	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 40 000 руб. 00 коп. (Сорок тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,04 % от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «27» апреля 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» апреля 2017 г. по «26» апреля 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОЛО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация,  
121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П.  Д.Т. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «24» апреля 2017 г.

[www.vsk.ru](http://www.vsk.ru)

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СИ №0621, ОИ №0621,  
ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ОС №0621

Тел.: (495) 984-22-15  
Тел./Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ»  
115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

27 января 2005 г.  
*дата выдачи*

0190  
*номер свидетельства*

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

## «Лаборатория независимой оценки «Болари»

ИНН 7720174109  
129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39

является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация  
оценщиков»

Президент НП «СМАО»  М.А. Федотова

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»







Страховое акционерное общество «ВСК»  
 ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
 ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

№ 150D0B40R5545-0003

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
 С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Общество с ограниченной ответственностью «Лаборатория независимой оценки «Болари»	
<b>Адрес места нахождения на основании Устава:</b> 129110 Москва ул. Гиляровского, д. 39	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
с «01» января 2016 года по «31» марта 2016 года, страховая сумма установлена в размере 300 000 000 руб. 00 коп. (Триста миллионов рублей 00 копеек) с «01» апреля 2016 года по «17» апреля 2017 года, страховая сумма установлена в размере 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек) с «18» апреля 2017 года по «31» декабря 2019 года, страховая сумма установлена в размере 600 000 000 руб. 00 коп. (Шестьсот миллионов рублей 00 копеек)	936 750 руб. 00 коп. (Девятьсот тридцать шесть тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	с «01» января 2016 года по «31» марта 2016 года = 0,045% с «01» апреля 2016 года по «17» апреля 2017 года = 0,042% с «18» апреля 2017 года по «31» декабря 2019 года = 0,042%

www.vsk.ru

ОАО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: ОI П0621, ОI П0621, ОI П0621-03, ОI П0621-04, ОI П0621-05, ПI П0621

Тел.: (495) 984-22-15  
 Тел./Факс: (499) 236-46-87

Лаборатория независимой оценки «БОЛАРИ»  
 115093, Москва, ул. Большая Серпуховская, дом 25, стр.1



<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Безналичным путем в следующем порядке: - 135 000 руб. 00 коп. (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается на расчетный счет Страховщика не позднее «01» января 2016г. - 266 250 руб. 00 коп. (Двести шестьдесят шесть тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) оплачивается на расчетный счет Страховщика не позднее «20» апреля 2016 года. - 535 500 руб. 00 коп. (Пятьсот тридцать пять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) рублей и оплачивается в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере 178 500 руб. 00 коп. (Сто семьдесят восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «27» апреля 2017 г., • второй страховой взнос в размере 178 500 руб. 00 коп. (Сто семьдесят восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «31» декабря 2017 г., • третий страховой взнос в размере 178 500 руб. 00 коп. (Сто семьдесят восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «31» декабря 2018 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «01» января 2016 г.	по «31» декабря 2019 г.
<p>По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «01» января 2016 года по «31» марта 2016 года, лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 5.1.2. - 5.1.4. Договора страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 0,3% от страховой суммы/</p> <p>По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «01» апреля 2016 года по «31» декабря 2017 года, лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 5.1.2. - 5.1.4. Договора страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 0,2% от страховой суммы.</p> <p>По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «18» апреля 2017 года по «31» декабря 2019 года, лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 5.1.2. - 5.1.4. Договора страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)</p>		

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

 Место нахождения: Российская Федерация, 121552,  
 г. Москва, ул. Островная, д.4. От имени Страховщика:

От имени Страховщика:

М.П.



Д.Г. Старостин /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «18» апреля 2017 г.



ПРОШНУРОВАНО ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ 110  
(Сто десять) ЛИСТОВ  
\*ЛАБОРАТОРИЯ НЕЗАВИСИМОЙ  
ОЦЕНКИ ООО «БОЛАРИ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

Л. Н. Гуськова

