

ООО "Альянс - Инвест"

115054, г. Москва, Озерковская наб., д.48-50, стр. 1,
Тел./факс 8 (499) 746-9355, info@alians-invest.ru

Экз. № 1

"УТВЕРЖДАЮ"

Генеральный директор

И.Л.Симонова

Дата составления отчета:
"22" декабря 2016 г.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № А-161208/1

нежилых помещений общей площадью 10 259,7 кв. м и 567,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 41, стр. 9

по состоянию на 08.12.2016

ЗАКАЗЧИК: АО "Соверен Банк"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Альянс-Инвест"

Москва, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ, А ТАКЖЕ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
5.1. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
5.2. Характеристика правового статуса объекта оценки.....	10
5.3. Технические данные объекта оценки	11
5.4. Характеристика местоположения объекта оценки.....	12
6. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	23
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	27
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	27
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	34
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	43
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	47
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	49
ПРИЛОЖЕНИЕ	50

1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценки является Договор № 2016-3896/52 от 08.12.2016.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее АО "Соверен Банк" на праве собственности, в следующем составе:

Таблица 1

Объект оценки	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	г. Москва, ул. Талаалихина, д. 41, стр. 9	Учтены на балансе общей суммой 715 297 050,00
Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753		

Полное описание объекта оценки на основе представленных документов приведено в разделе 5 Отчета.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	290 000 000	309 000 000	Не применялся
Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753	29 000 000	28 000 000	Не применялся

Отказ от применения затратного подхода к оценке объекта оценки приведен в Разделе 9.3. Отчета и соответствует Федеральным стандартам оценки.

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: **рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 328 000 000 (Триста двадцать восемь миллионов) рублей, НДС не облагается¹, в том числе:**

Таблица 3

Объект оценки	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	299 500 000
Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753	28 500 000
Итого	328 000 000

Генеральный директор

Оценщик I категории

Оценщик

И.Л. Симонова
И.Л. Симонова
Р.И. Синдицкий



¹ п. 15 ст. 146 "Объект налогообложения" Налогового кодекса РФ: "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)".

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения

Гарантия качества оценки, являющаяся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В рамках подготовки данного Отчета не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, а была использована информация, предоставленная Заказчиком.

2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Исполнителем, Оценщиками и Заказчиком оценки, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.

3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика оценки, Исполнителя и на Оценщиков.

5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиками анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

7. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель и Оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8. Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

9. Исполнитель и Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет директорат, управляющий объектом оценки.

10. В своих действиях Исполнитель и Оценщики поступали как независимые исполнители. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

11. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и Оценщиков и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности

и умышленно неправомочных действий Исполнителя и Оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

12. От Исполнителя и Оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

13. Исполнитель и Оценщики не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

14. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания, если иное не оговорено специально. Исполнитель и Оценщики исходят из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

15. Исполнитель и Оценщики не несут ответственность за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.

16. При проведении оценки Исполнитель и Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.

17. Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.

18. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены в момент подготовки отчета.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией отчуждения имущества по цене, равной указанной в отчете стоимости.

20. В рамках настоящего Отчета в промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текст Отчета отражает величины с округлением. Возможны расхождения между результатами расчетов оценщика и результатами расчетов на основе текста Отчета. Данное

расхождение является несущественным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

2. Задание на оценку

Таблица 4

Информация об объекте оценки	
Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 10 259,7 кв. м (к. н.: 77:01:0006038:3751) и 567,4 кв. м (к. н.: 77:01:0006038:3753), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 41, стр. 9
Имущественные права на объект оценки	Собственность АО "Соверен Банк"
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	08.12.2016
Срок проведения оценки	08.12.2016-22.12.2016
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке)

3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Таблица 5. Заказчик

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество "Соверен Банк"
Краткое наименование	АО "Соверен Банк"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1021600000498, присвоен 24.08.2002
Местонахождение	105120, г. Москва, пер. Полуярославский Б., д. 12

Таблица 6. Оценщики, Исполнитель

Оценщик I категории Симонова Ирина Леонидовна	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации "Межрегиональный союз оценщиков" (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М.Горького, д. 245/26, оф. 606), Свидетельство №1043 от 06.02.2013. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 6/н от 10.10.2016
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №322676 от 15.10.2001, выданный Институтом профессиональной оценки по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Страхование профессиональной ответственности оценщика	Полис № 022-073-000472/16 от 01.11.2016 действует с 01.11.2016 по 06.02.2018, выдан ООО "Абсолют Страхование". Страховая сумма составляет 7 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001
Местонахождение	Москва, Волгоградский проспект, д. 116/10, к.1
Адрес эл. почты	info@alians-invest.ru
Оценщик Синдицкий Роман Игоревич	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации "Межрегиональный союз оценщиков" (344002, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф. 606), Свидетельство №1271 от 06.07.2015. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 6/н от 10.10.2016
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом КТ № 11102 ФГОБУ ВПО "Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации" от 30.06.2013, Экономист по специальности "Финансы и кредит", специализация "Оценка собственности"
Сведения о страховании	Полис № 022-073-000473/16 от 01.11.2016 действует с 01.11.2016 по 16.06.2018, выдан ООО "Абсолют Страхование". Страховая сумма составляет 300 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015
Место нахождения	Москва, Волгоградский проспект, д. 116/10, к.1
Адрес эл. почты	info@alians-invest.ru
Исполнитель	
Полное наименование юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель)	Общество с ограниченной ответственностью "Альянс-Инвест"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Исполнителя	1047796144219
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	115054, г. Москва, Озерковская наб., д.48-50, стр. 1
Сведения о страховании	ООО "Абсолют Страхование". Полис № 022-073-000469/16, срок действия с 01.11.2016 по 14.11.2017. Страховая сумма составляет 10 000 000 рублей
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 2016-3896/52 от 08.12.2016
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО"), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации "МСО" (Протокол № 19 от 11.07.2016).

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО") применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

5. Описание объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, принадлежащее АО "Соверен Банк" на праве собственности, в следующем составе:

Таблица 7

Объект оценки	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	г. Москва, ул. Талалихина, д. 41, стр. 9	Учтены на балансе общей суммой 715 297 050,00
Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753		

5.1. Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРП № 77/100/370/2016-2999 от 30.09.2016;
2. Выписка из ЕГРП № 77/100/370/2016-2998 от 30.09.2016;
3. Кадастровый паспорт помещения № 03 40 11 0000096 от 03.04.2012;
4. Экспликация № 03 40 12 0000097;
5. Кадастровый паспорт помещения № 02 40 11 0082670 от 30.03.2012;
6. Экспликация № 02 40 11 0082667;
7. Технический паспорт здания (строения) № 4010115 от 28.10.2016.

5.2. Характеристика правового статуса объекта оценки

Характеристика объекта недвижимости с указанием правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 8
Оцениваемые помещения

№ объекта оценки	1	2
Адрес	г. Москва, ул. Талалихина, д. 41, стр. 9	
Вид объекта	Помещения	Нежилые помещения
Площадь, кв. м	10 259,7	567,4
Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0006038:3751	77:01:0006038:3753
Вид права	Собственность	Собственность
Субъект права	Акционерное общество "Соверен Банк" (АО "Соверен Банк"), ОГРН 1021600000498, присвоен 24.08.2002	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Правоустанавливающий документ	н/д	н/д
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРП № 77/100/370/2016-2999 от 30.09.2016	Выписка из ЕГРП № 77/100/370/2016-2998 от 30.09.2016

Таблица 9
Земельный участок, на котором расположено здание

Адрес	г. Москва, ул. Талалихина, вл. 41, стр. 9
Вид права	аренда
Площадь, кв. м	12 587
Кадастровый (или условный) номер	77:04:0001008:104
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для объектов общественно-делового значения

Оценщик не располагает сведениями об оформлении собственником объекта оценки прав на указанный земельный участок. В соответствии с п. 6

ФСО № 7, совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). Оценка проведена исходя из допущения о возможности оформления земельных отношений собственником оцениваемых помещений в соответствии с действующим законодательством (оформление долгосрочной аренды и/или выкуп в собственность).

5.3. Технические данные объекта оценки

Технические данные объекта оценки приведены далее.

Таблица 10

Характеристики оцениваемых помещений

№ объекта оценки	1	2
Адрес	г. Москва, ул. Талалаихина, д. 41, стр. 9	
Вид объекта	Помещения	Нежилые помещения
Функциональное назначение	Нежилое	Нежилое
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0006038:3751	77:01:0006038:3753
Площадь, кв. м	10 259,7, в том числе: 1 эт. – 1 592,4; 2 эт. – 1406,8; 3 эт. – 1423,5; 4 эт. – 1425,7; 5 эт. – 1424,2; 6 эт. – 1480,4; чердак – 1474,8; чердачная надстройка – 31,9	567,4
Номера на поэтажном плане	Чердачная надстройка, помещение XIV – комнаты 1, 2; чердак, помещение XIII – комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение III – комнаты с 20 по 35; помещение IV – комнаты 1; этаж 2, помещение VII – комнаты с 19 по 26; этаж 3, помещение VIII – комнаты с 26 по 29; этаж 4, помещение IX – комнаты с 23 по 25; этаж 5, помещение X – комнаты с 19 по 21; этаж 6, помещение XI – комнаты с 19 по 21	Этаж 5, помещение X – комнаты с 1 по 11, с 13 по 18
Наличие отдельного входа	Да	Нет
Состояние	Под реконструкцию*	Рабочее
Высота потолков, м	1 этаж – 3,85 – 3,95 2 и 3 этажи – 3,00 4 этаж – 2,85 5 этаж – 3,75 6 этаж – 3,95 Ч и ЧН – 3,90	3,50
Год постройки	1933	
Текущее использование	Не используется	Офис класса "В"

*Примечание: Требуется проведение работ по реставрации фасада, внутренних помещений, замена инженерных сетей, части окон.

Здание до реконструкции, в котором расположены оцениваемые помещения, использовалось как часть промышленной базы.

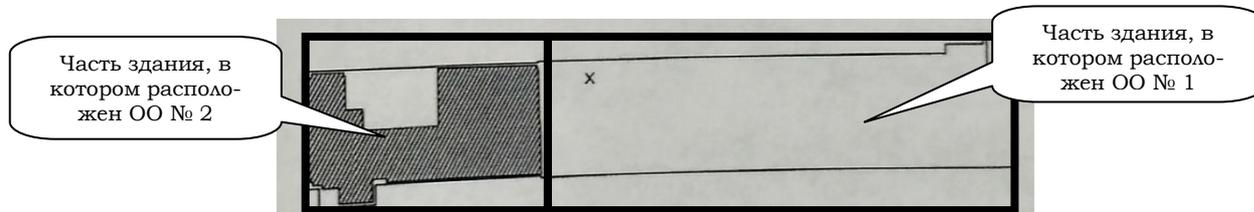


Рисунок 1. План расположения помещений

Как видно из рисунка выше и состава помещений по этажам, объект оценки № 1 является обособленной частью здания. Часть здания, в котором расположен объект оценки № 2, реконструирована и используется как офис класса "В".

5.4. Характеристика местоположения объекта оценки

Визуальный осмотр объекта оценки был произведен 15.12.2016.

Оцениваемые помещения расположены в Нижегородском районе г. Москвы и находятся по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 41, стр. 9. По дорогам общего пользования в транспортной доступности (около 1,6 км) расположена станция метро "Волгоградский проспект", на расстоянии около 740 м расположена ж/д платформа "Бойня-Товарная", на расстоянии около 1,3 км – ж/д платформа "Бойня-Город". Окружающая застройка представлена объектами коммерческого и промышленного назначения. Объект оценки расположен внутри квартала.

Наиболее крупными транспортными автомагистралями, пролегающими в данном районе, являются: ТТК, Нижегородская эстакада, Волгоградский проспект, Нижегородская улица, Рязанский проспект. Расстояние до ТТК по дорогам общего пользования составляет около 2,6 км.

Район расположения объекта оценки имеет развитую инфраструктуру: институты, школы, детские сады, поликлиники, почта, продуктовые и продовольственные магазины, отделения банка, ТЦ.

Нижегородский район – район в Москве, расположенный в Юго-Восточном административном округе. Население составляет 45 106 чел. (на 2016 год). Площадь – 753 га. Большую часть территории района занимает промышленная зона. На территории района расположены крупные промышленные предприятия.

Улица Талалихина – улица в центре Москвы в Таганском и Нижегородском районах между площадью Абельмановская Застава и Волгоградским проспектом. Протяженность составляет 1,33 км².

Схематично расположение объекта оценки изображено на рисунке ниже.

² <https://ru.wikipedia.org/>

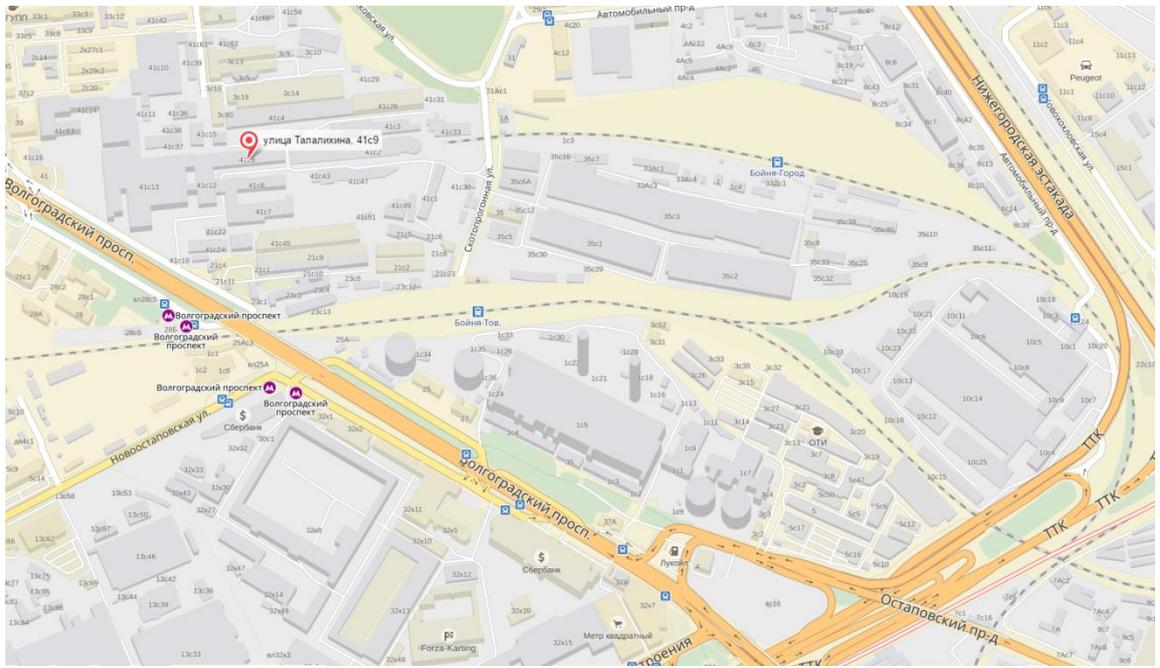


Рисунок 2. Карта расположения объекта оценки

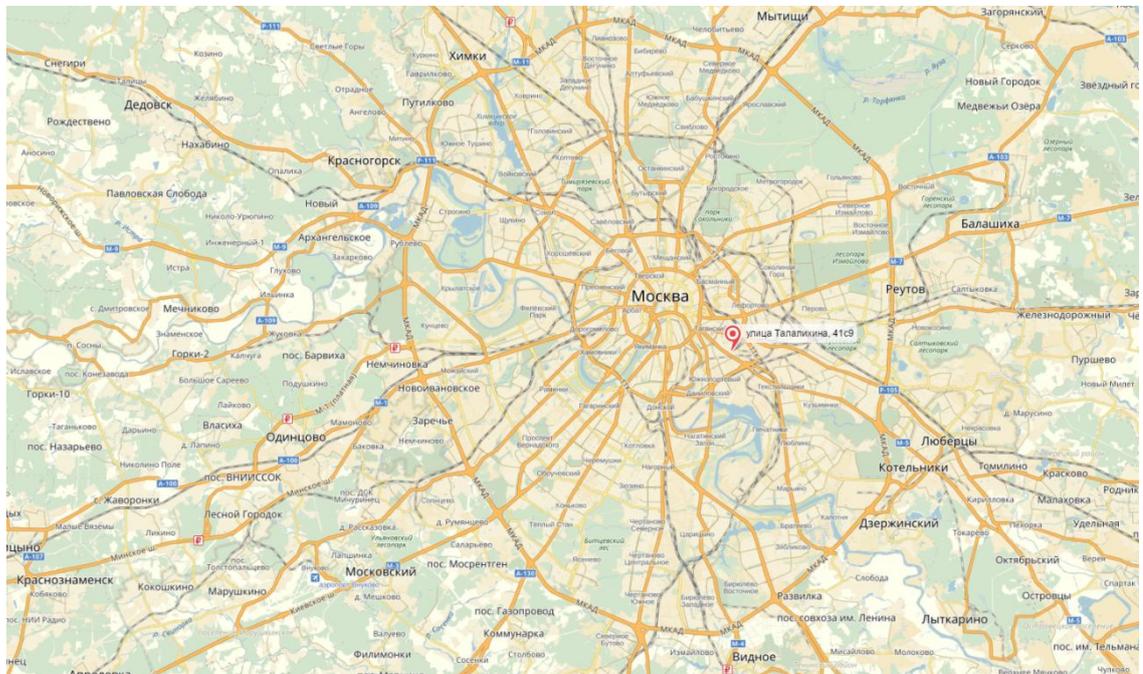


Рисунок 3. Карта расположения объекта оценки в масштабе города

6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки³

Как следует из описания, объект оценки № 2 представляет собой офисное помещение класса "B", целевое назначение объекта оценки № 1 также офисное, но при условии проведения реконструкции. В связи с этим в рамках настоящей оценки рассматривался рынок офисной недвижимости г. Москвы.

Ключевые тенденции и прогнозы развития рынка офисов г. Москвы представлены ниже.

Таблица 11
Основные индикаторы рынка офисов г. Москвы

Показатель	I-III квартал 2015 года	I-III квартал 2016 года
Общий объем предложения (млн. кв. м):	16,4	16,9
Класс "А"	3,7	3,9
Класс "В"	12,7	13,1
Объем ввода (тыс. кв. м)	467,9	252,2
Объем купленных и арендованных площадей (тыс. кв. м)	760,2	608,3
Средневзвешенная приведенная ставка аренды в ЦДР (\$/кв. м/год):	531	428
Класс "А"	661	576
Класс "В"	372	303

Предложение на офисном рынке г. Москвы

Темпы строительства новых объектов по-прежнему снижаются, что ежеквартально подтверждается показателями ввода. С января по сентябрь 2016 года в эксплуатацию введено на 44% меньше площадей по сравнению с аналогичным периодом 2015 года (252 200 кв. м против 467 900 кв. м). В III квартале текущего года завершено строительство пяти бизнес-центров совокупной арендной площадью 82 000 кв. м, что на 66% меньше в сравнении с результатами III квартала 2015 года.



Рисунок 4. Динамика ввода офисных площадей

³ <http://zdanie.info/2393/2420/news/9018>; R-Way № 260 ноябрь, 2016, стр. 57

Введенный с начала года объем офисных площадей был представлен преимущественно объектами класса "В+"/"В-", их доля составила 87%. Сегмент класса "А" увеличился на 34 000 кв. м в составе бизнес-центров "G10" и "Красина 3".

Таблица 12
Объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2016 г.

Название	Класс	Девелопер	Офисная площадь (тыс. кв. м)
БЦ "Арена ЦСКА"	В+	ЦСКА	40,9
Даниловская мануфактура, корпус "Мещерин"	В+	KR Properties	25,8
БЦ "Красина 3"	А	Юнион	8,5
БЦ "Сады Пекина"	В+	Галс-Девелопмент	4,3
Офисный центр на Нагорной ул., д. 18, корп. 4	В+	н/д	2,6

В основном новыми и реконструированными объектами пополнился Центральный деловой район (ЦДР) – на него пришлось 50% от общего объема ввода с начала года. По 19% пришлось на Ленинградский субрынок и южное направление столицы. Если говорить о новом предложении, появившемся на рынке в III квартале, то основные объемы (около 50%) были сформированы в Ленинградском деловом районе и на Тульском субрынке – 31%.

Спрос на офисном рынке г. Москвы

После активного предыдущего квартала спрос на офисы в III квартале 2016 года оказался более умеренным. Объем арендуемых и купленных офисных площадей снизился за квартал примерно на 11% по сравнению с апрелем-июнем и составил 201 000 кв. м. Аналогичное понижение наблюдается и в годовой динамике (в III квартале 2015 года – 227 600 кв. м).

Пересмотры коммерческих условий в сегменте аренды продолжились в III квартале 2016. При этом, можно наблюдать активность крупных компаний, которые переезжают в новые офисы на более выгодных условиях (в том числе и с расширением занимаемых площадей). Вместе с тем с начала года сильными драйверами спроса остаются государственные структуры и финансовые организации.

Текущая структура спроса по типу сделок демонстрирует увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность и объемы сделок снизились по сравнению с докризисными периодами, но с начала 2016 года 20% сделок пришлось на сегмент "продаж", тогда как в аналогичный период 2015 года доля не превышала 6%. В III квартале 2016 было куплено на 25% больше офисных площадей, чем в III квартале 2015.

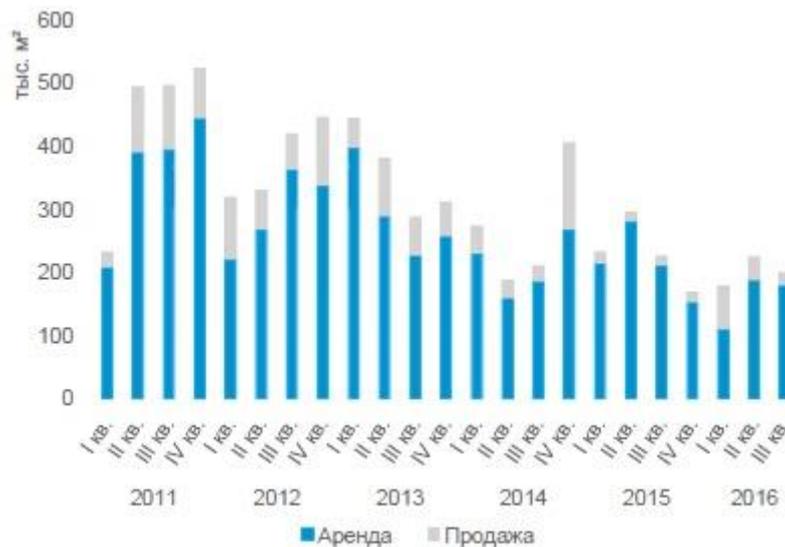


Рисунок 5. Динамика объема сделок по аренде и приобретению офисных площадей

В III квартале наиболее активными были производственные компании сектора обрабатывающей промышленности. Самый большой объем спроса на аренду офисных помещений был предъявлен с их стороны – 33%. ИТ-компании сформировали 19% сделок, а на компании секторов "Торговля" и "Профессиональные услуги" пришлось по 12% всех реализованных площадей.



Рисунок 6. Распределение спроса на офисы по секторам экономики в III квартале 2016 г.

Территориальная структура спроса сохраняет распределение последних лет, исключение составляет ММДЦ "Москва-Сити", популярность которого существенно увеличилась в 2016 году. Так, наибольшим спросом пользуются помещения в ЦДР, на который пришлось 32% от общего объема сделок с начала года, что сопоставимо с долей спроса этого района в 2014-2015 годов. Ввиду этого в рассматриваемом районе самый низкий уровень вакантности на рынке. Следующие по популярности направления — Запад и ММДЦ "Москва-Сити", где с начала года было арендовано и куплено 14% и 10% от общего объема спроса.

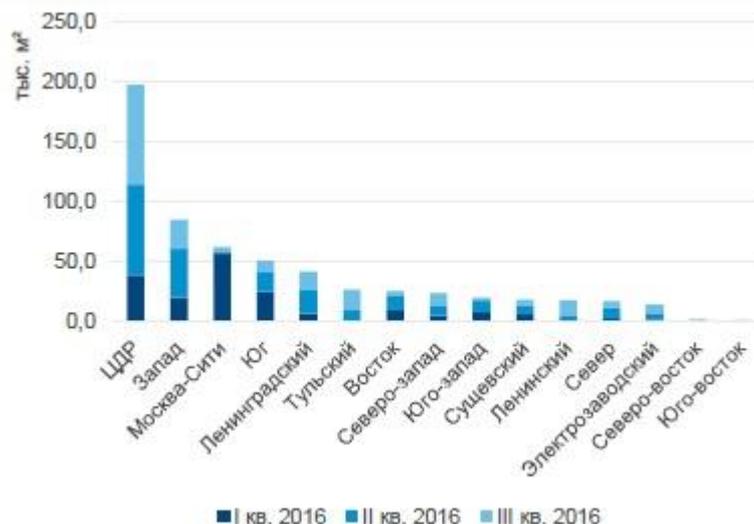


Рисунок 7. Структура сделок аренды офисов по субрынкам

Цены продажи офисов в г. Москве

В сегменте продаж после падения ценовых показателей в сентябре 2014 года и переформатирования рынка из долларового в рублевый, запрашиваемые рублевые цены находятся примерно на одном уровне.

Офисные объекты класса "А" предлагаются по цене от 240 000 до 350 000 руб./кв. м в зависимости от удаленности и привлекательности местоположения. Для офисов класса "В+" ценовой показатель варьируется в диапазоне от 150 000 до 190 000 руб./кв. м, для "В-" – на уровне 110 000 – 130 000 руб./кв. м.

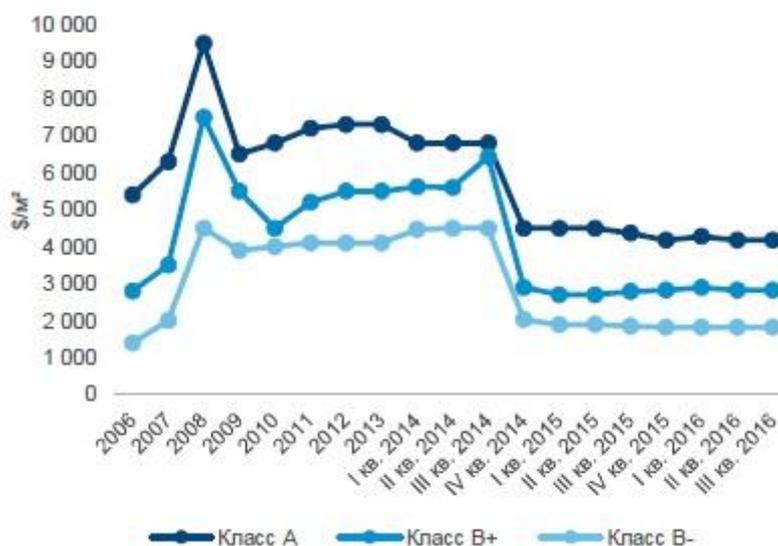


Рисунок 8. Динамика средней цены продажи офиса

В III квартале покупательский спрос по-прежнему концентрировался в отдельных сегментах предлагаемых офисов. Исходя из запросов покупателей можно выделить три группы наиболее востребованных по размеру офисов: в диапазоне 200-500 кв. м, 1 000-2 000 кв. м и 8 000-12 000 кв. м.

Более интересные предложения с точки зрения цены наблюдаются в более удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, где запрашиваемая средняя

цена составляет 180 000 руб./кв. м для класса "А" и 150 000 руб./кв. м – для класса "В+". Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются в среднем по 170 000 руб./кв. м в классе "А" и 115 000 – 130 000 руб./кв. м в классе "В+"/"В-". Данные интервалы характеризуют значительную часть предложений офисов в БЦ, однако объекты с худшими характеристиками (локальное расположение, коммуникации, окружение) представлены по более низким ценам. Их анализ приведен ниже.

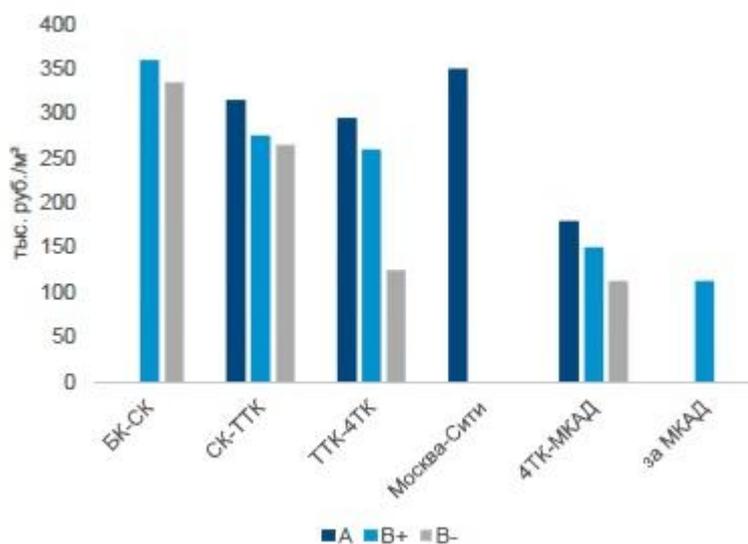


Рисунок 9. Распределение запрашиваемых цен продаж офисов по удаленности от центра Москвы

Дефицит качественного предложения обусловлен рядом факторов, таких как низкие объемы ввода новых объектов, предлагаемых на продажу, и удержание ряда активов собственниками, не готовыми реализовывать их на низком рынке.

Ставки аренды офисов в г. Москве

За прошедшие три месяца номинированные в долларах и в рублях запрашиваемые ставки аренды для новых арендаторов в целом стабилизировались. Зафиксировано небольшое увеличение средневзвешенного показателя в классе "А", однако это не является общим рыночным трендом, а обусловлено высвобождением на рынке ранее занимаемых дорогих площадей.

Продолжился переход запрашиваемых ставок из долларов США в рубли: по итогам трех месяцев в классе "А" соотношение рублевых и долларовых предложений составило 63% к 37%, тогда как еще в конце 2015 года данное распределение имело пропорцию 45% к 55%. В классе "В+"/"В-" по рублевым ставкам экспонируется более 95% офисов. Кроме того, все еще корректируются ставки аренды по договорам, подписанным в предкризисный период, приближаясь к текущим рыночным значениям.

Средневзвешенная приведенная ставка аренды в долларах США для офиса класса "А" составляет 406 \$/кв. м/год, для помещения класса "В" – 201 \$/кв. м/год.

Средневзвешенная приведенная ставка аренды, номинированная в рублях, для офисных помещений класса "А" составила 26 137 руб./кв.м/год, для класса "В" – 12 935 руб./кв.м/год.

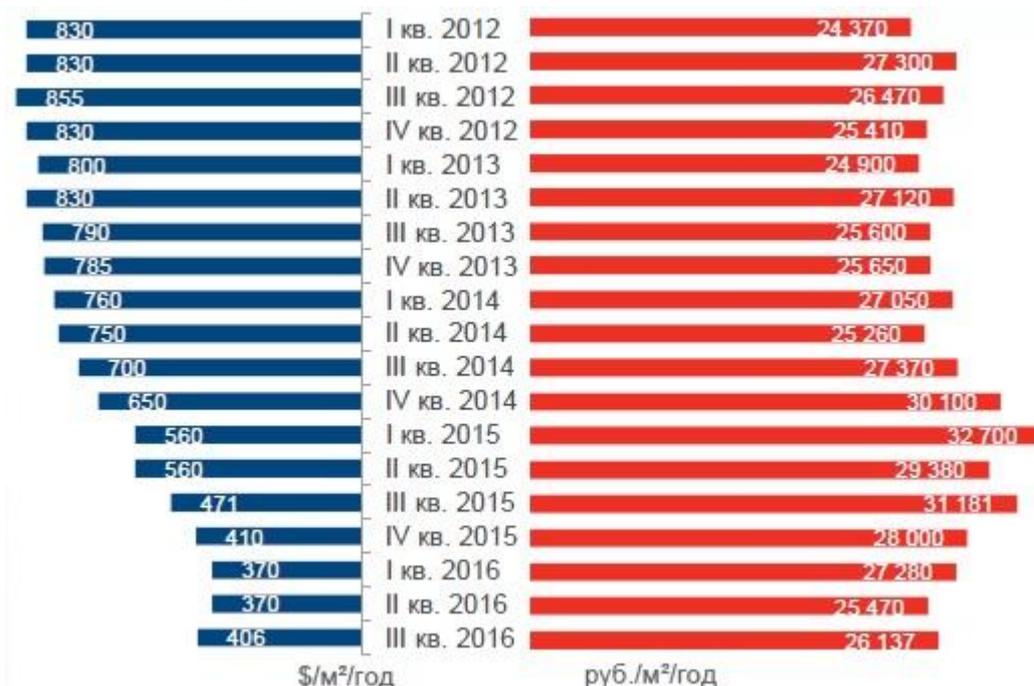


Рисунок 10. Динамика приведенной ставки аренды офисов класса "А"

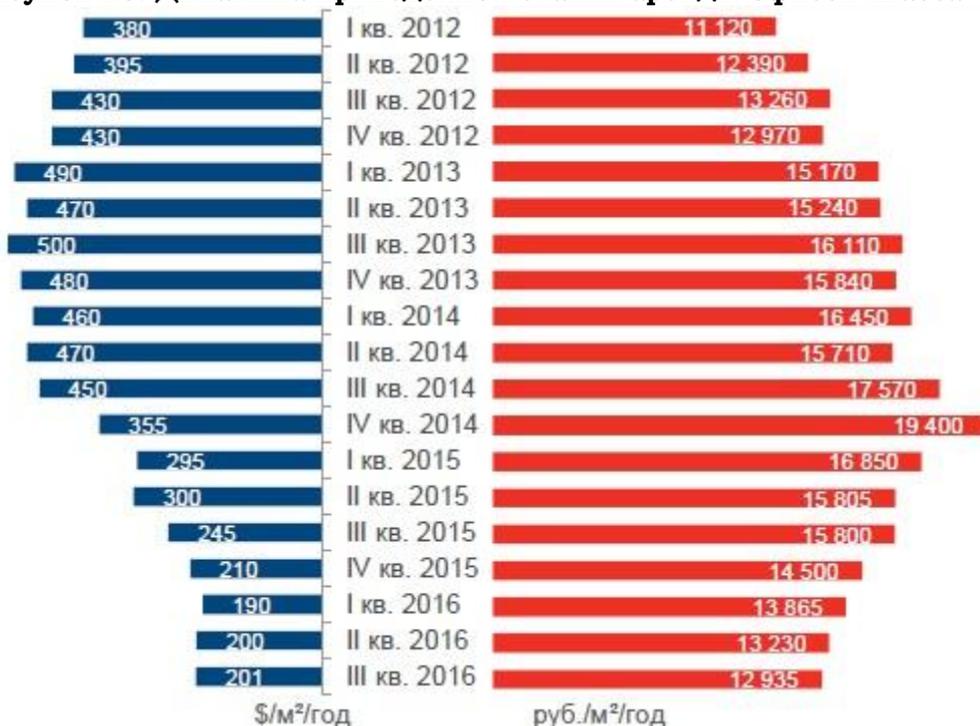


Рисунок 11. Динамика приведенной ставки аренды офисов класса "В"

Тенденции и прогнозы развития офисного рынка

Перенос сроков ввода ряда крупных объектов скорректировал ожидаемый объем нового предложения в IV квартале 2016 года. Таким образом, годовой показатель прироста офисных площадей окажется ниже, чем прогнозировался ранее, и не превысит 450 000 кв. м. Это на 42% меньше объемов нового строительства в 2015 году. Основная активность до конца года будет сосредоточена в децентрализованных субрынках – на них

придется 55% объема ввода в IV квартале. Остальные 45% будут реализованы на территории ЦДР.

Таблица 13

Основные объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2016 г.

Название	Класс	Девелопер	Площадь (тыс. кв. м)
Деловой квартал Neopolis	"А"	A-Store Estates	63,2
"Оазис"	"В+"	Группа БИН	33
Бизнес-центр на ул. Большая Пионерская, вл. 1/17	"А"	АО "Вертолеты России"	31,8
"Квадрат"	"В+"	Lenhart Global	9,5

В краткосрочной перспективе (до конца 2016 года) существенного изменения запрашиваемых базовых ставок аренды, номинированных в рублях, не ожидается. В целом за год коррекция ставок будет в пределах 5%. Запрашиваемая долларовая ставка аренды также существенно не изменится. В классе "В" продолжится сохранение рублевого рынка. Приведенные показатели будут по-прежнему зависеть от динамики курса валют. Основным потенциалом для роста ставки остается спрос, восстановление которого определяется темпами роста экономики страны.

Что касается сегмента продаж то роста цен на офисы не ожидается по крайней мере до середины 2017 года, однако рынок будет становиться более сбалансированным с точки зрения спроса и предложения, количество сделок на рынке продаж и приобретений офисной недвижимости будет умеренным.

Средний уровень вакантных площадей по данным информационно-аналитического бюллетеня R-Way (№ 260) приведен в таблице ниже.

Таблица 14

Класс здания	Значение
А	22,1%
В+	18,0%
В	13,6%

Диапазон операционных расходов составляет 2 400 – 8 000 руб./кв. м./год (без учета НДС) для БЦ.

Диапазон ставки капитализации составляет 10,5% – 11,5% для БЦ.

Выборка выявленных на дату оценки предложений о продаже и сдачи в аренду офисов и офисных зданий, сопоставимых с оцениваемыми, приведена в нижеследующих таблицах.

Таблица 15

Продажа

№ п/п	Адрес	Состояние	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	пр-д 1-й Варшавский, д. 1а	под реконструкцию	1-7	15 600	383 468 400	24 581	https://www.cian.ru/sale/commercial/151503838/
2	ул. 2-я Мытищинская, д. 2 стр. 8	под реконструкцию	1-3	1 078	58 000 000	53 803	https://www.cian.ru/sale/commercial/1108239/
3	ш. Энтузиастов, д.	под реконструкцию	подвал, 1-2, чердак	1 141	78 000 000	68 361	https://www.cian.ru/sale/commercial/5182558/

№ п/п	Адрес	Состояние	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
	50Б						
4	ул. Часовая, д. 16 стр. 9	под реконструкцию	1-2	2 200	160 000 000	72 727	https://www.cian.ru/sale/commercial/7764646/
5	ул. Автомоторная, д. 5Б	под реконструкцию	1-2	2 920	116 800 000	40 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/149808183/
6	ул. Подъемная, д. 14 стр. 1	под реконструкцию	1-7	7 150,3	350 000 000	48 949	https://www.cian.ru/sale/commercial/151453733/
7	пер. Песочный, д. 2А	под реконструкцию	1-3	1 064	73 000 000	68 609	https://www.cian.ru/sale/commercial/151524592/
8	ул. Михалковская, д. 63Б стр. 4	рабочее	5/11	421,2	23 600 000	56 030	https://www.cian.ru/sale/commercial/151547272/
9	ул. Михалковская, д. 63Б стр. 1	рабочее	2/5	210	16 000 000	76 190	https://www.cian.ru/sale/commercial/151447882/
10	ул. Люблинская, д. 40	рабочее	5/5	307	17 000 000	55 375	https://www.cian.ru/sale/commercial/150757103/
11	ул. Люблинская, д. 40	рабочее	4/5	307	15 900 000	51 792	https://www.cian.ru/sale/commercial/151586599/
12	ул. Радио, д. 24 корп. 1	рабочее	3/6	332	24 900 000	75 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/150485429/
13	пр-т Рязанский, д. 10 стр. 18	рабочее	4/10	250	22 000 000	88 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/151844333/
14	Звездный бул., д. 21 стр. 1	рабочее	7/8	650	52 000 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/148459979/
15	Дербеневская наб., д. 7 стр. 2	рабочее	5/5	778	60 000 000	77 121	https://www.cian.ru/sale/commercial/149834154/
16	ул. Михалковская, д. 63Б стр. 4	рабочее	5/11	421,2	21 000 000	49 858	https://www.cian.ru/sale/commercial/151547272/

Таблица 16
Аренда

№ п/п	Адрес	Состояние	Этаж расположения	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./год	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	пр-т Рязанский, д. 10 стр. 18	рабочее	8/10	411,4	425 113	12 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/150115807/
2	ул. Академика Королева, д. 13 стр. 1	рабочее	3/3	460	402 500	10 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/152250834/
3	ул. Новодмитровская, д. 5а	рабочее	20/20	450	450 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/151427489/
4	пр-д Серебрякова, д. 6 стр. 3	рабочее	3/5	545	454 167	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/150639088/
5	ш. Щелковское, д. 5	рабочее	2/7	1000	900 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/137175393/
6	ул. Мишина, д. 5б стр. 2	рабочее	4/5	1927	1 927 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/13772572/
7	ул. Средняя Калитниковская, д. 26/27 стр. 1	рабочее	3/7	2 390	2 190 833	11 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/147400358/
8	Южнопортовая ул, дом. 5 стр. 1	рабочее	3/5	212,4	123 900	7 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/151910593/

Выводы:

1. Объем предложений офисов класса "В" в I-III кв. 2016 года составил 16,9 млн. кв. м.
2. С января по сентябрь 2016 года в эксплуатацию введено на 44% меньше площадей по сравнению с аналогичным периодом 2015 года.

3. В III квартале текущего года завершено строительство пяти бизнес-центров совокупной арендной площадью 82 000 кв. м.
4. Введенный с начала года объем офисных площадей был представлен преимущественно объектами класса "В+"/"В-", их доля составила 87%.
5. В основном новыми и реконструированными объектами пополнился Центральный деловой район (ЦДР) – на него пришлось 50% от общего объема ввода с начала года.
6. Объем арендуемых и купленных офисных площадей снизился за квартал примерно на 11% по сравнению с апрелем-июнем и составил 201 000 кв. м.
7. С начала 2016 года 20% сделок пришлось на сегмент "продаж".
8. Наибольшим спросом пользуются помещения в ЦДР, на который пришлось 32% от общего объема сделок с начала года.
9. Для офисов класса "В+" ценовой показатель варьируется в диапазоне от 150 000 до 190 000 руб./кв. м, для "В-" – на уровне 110 000 – 130 000 руб./кв. м.
10. Данные интервалы характеризуют значительную часть предложений офисов в БЦ, однако объекты с худшими характеристиками (локальное расположение, коммуникации, окружение) представлены по более низким ценам.
11. В классе "В+"/"В-" по рублевым ставкам экспонируется более 95% офисов.
12. Средневзвешенная приведенная ставка аренды, номинированная в рублях, для офисных помещений для класса "В" составила 12 935 руб./кв.м/год.
13. Величина вакантных площадей для класса "В" составляет 13,6%.
14. Диапазон операционных расходов составляет 2 400 – 8 000 руб./кв. м./год (без учета НДС) для БЦ.
15. Диапазон ставки капитализации составляет 10,5% – 11,5% для БЦ.
16. Выявленный оценщиком интервал цен предложений и ставок аренды объектов, сопоставимых с оцениваемыми, показал следующие ценовые значения:

Таблица 17

Наименование	Состояние	Среднее значение	Интервал
Продажа, руб./кв. м	"под реконструкцию"	53 862	24 581 – 72 727
Продажа, руб./кв. м	рабочее	67 707	49 858 – 88 000
Аренда, руб./кв. м/год	рабочее	10 713	7 000 – 12 400

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Согласно п.12 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода⁴.

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 оценки) 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.

Таким образом, имеется 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ, а именно:

- физическая возможность;
- экономическая оправданность;
- соответствие требованиям законодательства;
- финансовая осуществимость.

Согласно Заданию на оценку оцениваемое имущество включает объекты недвижимого имущества в следующем составе:

Таблица 18

№ объекта оценки	Объект оценки	Фактическое использование
1	Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	офис класса "B"
2	Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753	не используется

Оценщик проанализировал четыре критерия анализа наиболее эффективного использования и пришел к выводу, что фактическое использование объекта оценки № 2 является физически возможным, экономически оправданным и финансово осуществимым.

Состояние объекта оценки № 1 не позволяет его использование в качестве объекта коммерческой недвижимости и требует проведения реконструкции в отличие от другой части здания, которая реконструирована и используется в качестве офисов класса "B".

⁴ Пункты 12-15 ФСО №7

Наиболее эффективным использованием объекта оценки № 1 после реконструкции является использование в качестве офисного помещения класса "В".

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является:

Таблица 19

№ объекта оценки	Объект оценки	Фактическое использование	НЭИ
1	Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	офис класса "В"	офисное помещение класса "В"
2	Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753	не используется	офисное помещение класса "В"

8. Описание процесса оценки объекта оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (ФСО № 1 п. 23):

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Для оценки рыночной стоимости имущества в соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, используются три подхода:

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или

объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", **рыночная стоимость** объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 открытый рынок в форме 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.

9. Оценка стоимости недвижимого имущества

9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Согласно п. 22 ФСО № 7:

"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.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования".

С учетом имеющийся на рынке информации Оценщиком был применен метод корректировок.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы риэлтерских компаний, публикуемые в печатных изданиях и на страницах сети Интернет.

Каждой скорректированной стоимости объектов сравнения присваиваются веса, соответствующие величине корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

где: V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной цены;

X_i – сумма модулей поправок.

Сравнительный анализ оцениваемых объектов и объектов-аналогов представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 20
Объект оценки № 1

Оцениваемый объект	Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
продажа	Тип сделки	продажа	продажа	продажа	продажа
Нижегородский	Район расположения	Москворечье-Сабурово	Алексеевский	Головинский	Нижегородский
ул. Талалихина, д. 41, стр. 9	Адрес	пр-д 1-й Варшавский, д. 1а	ул. 2-я Мытищинская, д. 2 стр. 8	ул. Автомоторная, д. 5Б	ул. Подъемная, д. 14 стр. 1
Волгоградский проспект	Ближайшее метро	Варшавская	Алексеевская	Лихоборы	Авиамоторная
транспортном здании	Доступность метро	пешком	транспортом	транспортом	транспортом
текущее - под реконструкцию, целевое - офис	Тип объекта	здание	здание	здание	здание
	Назначение (НЭИ)	текущее - под реконструкцию, целевое - офис	текущее - под реконструкцию, целевое - офис	текущее - под реконструкцию, целевое - офис	текущее - под реконструкцию, целевое - офис
1-6, +2	Этаж расположения	1-7	1-3	1-2	1-7
да	Отдельный вход	да	да	да	да
нет	Прочие конструктивные особенности	нет	нет	нет	нет
нет	Расположение на первой линии домов	да	да	да	да
под реконструкцию	Состояние	под реконструкцию	под реконструкцию	под реконструкцию	под реконструкцию
10 259,7	Площадь, кв. м	15 600	1 078	2 920	7 150,3
-	Цена предложения, руб.	383 468 400	58 000 000	116 800 000	350 000 000
-	Цена предложения, руб./кв. м	24 581	53 803	40 000	48 949
-	Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/151503838/	https://www.cian.ru/sale/commercial/1108239/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149808183/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151453733/

Таблица 21
Объект оценки № 2

Оцениваемый объект	Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
продажа	Тип сделки	продажа	продажа	продажа	продажа	продажа
Нижегородский	Район расположения	Коптево	Люблино	Басманный	Останкинский	Даниловский
ул. Талаалихина, д. 41, стр. 9	Адрес	ул. Михалковская, д. 63Б стр. 4	ул. Люблинская, д. 40	ул. Радио, д. 24 корп. 1	Звездный бул., д. 21 стр. 1	Дербеневская наб., д. 7 стр. 2
Волгоградский проспект	Ближайшее метро	Коптево	Печатники	Бауманская	Алексеевская	Павелецкая
транспортном помещении	Доступность метро Тип объекта	пешком	пешком	пешком	пешком	транспортном помещении
офис	Назначение (НЭИ)	офис	офис	офис	офис	офис
В	Класс	В	В	В	В	В
5	Этаж расположения	5/11	4/5	3/6	7/8	5/5
нет	Отдельный вход	нет	нет	нет	нет	нет
нет	Прочие конструктивные особенности	нет	нет	нет	нет	нет
нет	Расположение здания на первой линии домов	да	да	да	да	да
рабочее	Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
567,4	Площадь, кв. м	421,2	307	332	650	778
-	Цена предложения, руб.	23 600 000	15 900 000	24 900 000	52 000 000	60 000 000
-	Цена предложения, руб./кв. м	56 030	51 792	75 000	80 000	77 121
-	Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/151547272/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151586599/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150485429/	https://www.cian.ru/sale/commercial/14848459979/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149834154/

Расчет рыночной стоимости объекта оценки (№ 1 и № 2) в рамках сравнительного подхода приведен в следующих таблицах:

Таблица 22
Объект оценки № 1

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения	руб./кв. м	24 581	53 803	40 000	48 949
Корректирующие поправки					
Поправка на цену предложения	%	-14,70%	-14,70%	-14,70%	-14,70%
	руб.	-3 613	-7 909	-5 880	-7 196
Скорректированная цена	руб./кв. м	20 968	45 894	34 120	41 753
Поправка на местоположение	%	39,11%	-1,83%	31,91%	0,00%
	руб.	8 200	-840	10 888	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	29 168	45 055	45 008	41 753
Поправка на тип объекта	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	29 168	45 055	45 008	41 753
Поправка на площадь	%	6,09%	-23,60%	-14,69%	-4,72%
	руб.	1 778	-10 631	-6 614	-1 969
Скорректированная цена	руб./кв. м	30 946	34 423	38 394	39 784
Поправка на этаж расположения	%	0,60%	-2,13%	-4,40%	0,60%
	руб.	185	-733	-1 688	238
Скорректированная цена	руб./кв. м	31 131	33 690	36 706	40 022
Поправка на наличие отдельного входа	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	31 131	33 690	36 706	40 022
Поправка на расположение в первой линии домов	%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	руб.	-6 537	-7 075	-7 708	-8 405
Скорректированная цена	руб./кв. м	24 593	26 615	28 998	31 618
Поправка на удаленность от метро	%	-7,50%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	-1 844	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	22 749	26 615	28 998	31 618
Поправка на состояние	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	22 749	26 615	28 998	31 618
Сумма модулей поправок	-	89,0%	63,3%	86,7%	41,0%
1/к	-	0,0112	0,0158	0,0115	0,0244
Вес аналогов	-	0,178060	0,251192	0,182830	0,387917
Средневзвешенная цена	руб./кв. м	28 304			
Площадь объекта оценки	кв. м	10 259,7			
Рыночная стоимость объекта оценки (округлено)	руб.	290 000 000			

Таблица 23
Объект оценки № 2

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Цена предложения	руб./кв. м	56 030	51 792	75 000	80 000	77 121
Корректирующие поправки						
Поправка на цену предложения	%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
	руб.	-5 715	-5 283	-7 650	-8 160	-7 866
Скорректированная цена	руб./кв. м	50 315	46 509	67 350	71 840	69 254
Поправка на местоположение	%	18,34%	46,43%	-4,91%	6,40%	13,25%
	руб.	9 226	21 596	-3 308	4 598	9 179
Скорректированная цена	руб./кв. м	59 541	68 105	64 042	76 438	78 434
Поправка на тип объекта	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	59 541	68 105	64 042	76 438	78 434
Поправка на площадь	%	-2,84%	-5,68%	-5,00%	1,35%	3,20%
	руб.	-1 692	-3 872	-3 200	1 033	2 507
Скорректированная цена	руб./кв. м	57 850	64 233	60 842	77 471	80 941
Поправка на этаж расположения	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	57 850	64 233	60 842	77 471	80 941
Поправка на наличие отдельного входа	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	57 850	64 233	60 842	77 471	80 941
Поправка на расположение в первой линии домов	%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	руб.	-12 148	-13 489	-12 777	-16 269	-16 998
Скорректированная цена	руб./кв. м	45 701	50 744	48 065	61 202	63 943
Поправка на удаленность от метро	%	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%	0,00%
	руб.	-3 428	-3 806	-3 605	-4 590	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	42 274	46 938	44 461	56 612	63 943
Поправка на состояние	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м	42 274	46 938	44 461	56 612	63 943
Сумма модулей поправок	-	59,9%	90,8%	48,6%	46,5%	47,7%
1/к	-	0,0167	0,0110	0,0206	0,0215	0,0210
Вес аналогов	-	0,183921	0,121145	0,226872	0,236784	0,231278
Средневзвешенная цена	руб./кв. м	51 742				
Площадь объекта оценки	кв. м	567,4				
Рыночная стоимость объекта оценки (округлено)	руб.	29 000 000				

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на цену предложения

Показатель скидки на уторговывание на активном рынке приведен ниже⁵:

Таблица 24

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Среднее значение, %	Расширенный интервал
Продажа	10,2	5,8 - 14,7
Аренда	8,4	4,7 - 12,1

Показатель скидки на уторговывание был определен в размере среднего значения величины для объекта оценки № 2, а для объекта оценки № 1 - в размере максимальной величины, так как объект находится в состоянии, требующем инвестиций, что снижает его ликвидность.

Поправка на местоположение призвана отразить отличие стоимости объекта недвижимости, определяемое его местоположением.

⁵ "Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 300)

Величина поправки на местоположение была определена на основе соотношения ценового рейтинга жилья в районах расположения рассматриваемых объектов. Данное допущение, на наш взгляд, в достаточной мере обосновано, так как привлекательность района в значительной степени определяется уровнем транспортной доступности и ограниченностью предложений недвижимости, которые также отражаются в ценах на жилье.

Наличие корреляции относительного изменения цен на жилую и коммерческую недвижимость от их местоположения подтверждается результатами независимых исследований рынков недвижимости⁶.

Величина поправки рассчитывалась на основе цен на квартиры в Москве по районам, согласно рейтингу портала IRN.RU.⁷

Расчет поправки приведен далее в таблицах.

Таблица 25
Расчет поправки на местоположение объекта оценки № 1

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Район	Нижегородский	Москворечье-Сабурово	Алексеевский	Головинский	Нижегородский
Стоимость, \$./кв. м	3 059	2 199	3 116	2 319	3 059
Корректировка, %	-	39,11%	-1,83%	31,91%	0,00%

Таблица 26
Расчет поправки на местоположение объекта оценки № 2

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Район	Нижегородский	Коптево	Люблино	Басманный	Останкинский	Даниловский
Стоимость, \$./кв. м	3 059	2 585	2 089	3 217	2 875	2 701
Корректировка, %	-	18,34%	46,43%	-4,91%	6,40%	13,25%

Поправка на тип объекта не требуется.

Поправка на площадь

В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношение цен и ставок аренды за офисно-торговые объекты, различающихся по величине площади⁸.

Таблица 27
Продажа

		Объекты-аналоги							
Площадь, кв. м		<100	100-250	250-500	500-750	750-1 000	1 000-1 500	1 500-2 000	>2 000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1 000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1 000-1 500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1 500-2 000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2 000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

⁶ "Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2014. Том III" (стр. 29, 36)

⁷ <http://www.irn.ru/news/111880.html>

⁸ "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 133)

Таблица 28
Аренда

		Объекты-аналоги							
Площадь, кв. м		<100	100-250	250-500	500-750	750-1 000	1 000-1 500	1 500-2 000	>2 000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1 000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1 000-1 500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1 500-2 000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2 000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

Далее представлена зависимости удельной цены предложения и ставки аренды офисно-торговых объектов от соответствующих величин площади.

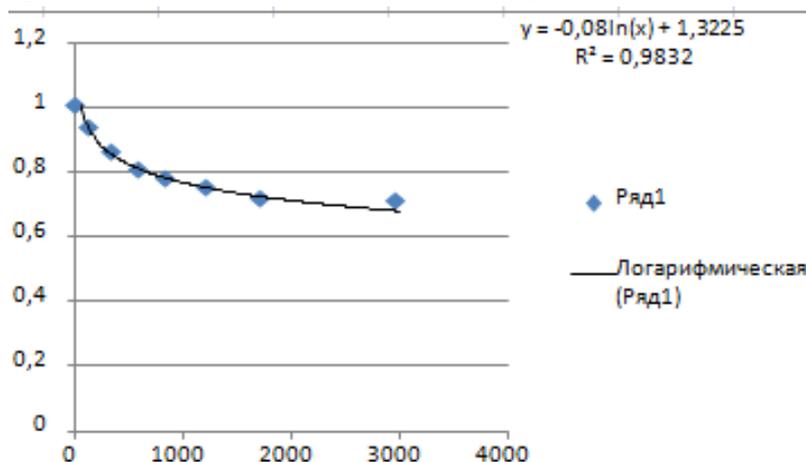


Рисунок 12. Зависимость удельной цены от площади

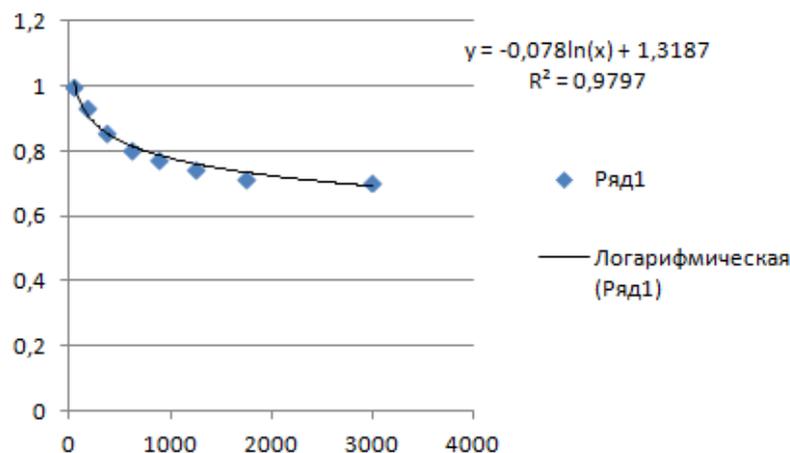


Рисунок 13. Зависимость арендной ставки от площади

Как видно из рисунка выше, зависимость удельной цены предложения офисно-торговых объектов от величин их площади описывается следующей формулой:

$$y = -0,08\ln(x) + 1,3225,$$

зависимость арендной ставки от площади описывается формулой:

$$y = -0,078\ln(x) + 1,3187$$

Поправка на площадь для объектов-аналогов составит:

Таблица 29

Расчет поправки на площадь объекта оценки № 1

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая площадь, кв. м	10 259,7	15 600,0	1 078,0	2 920,0	7 150,3
Стоимостной коэффициент	0,5836	0,5501	0,7639	0,6842	0,6125
Корректировка, %	-	6,09%	-23,60%	-14,69%	-4,72%

Таблица 30

Расчет поправки на площадь объекта оценки № 2

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Общая площадь, кв. м	567,4	421,2	307	332	650	778
Стоимостной коэффициент	0,8152	0,8391	0,8644	0,8581	0,8043	0,7900
Корректировка, %	-	-2,84%	-5,68%	-5,00%	1,35%	3,20%

Поправка на этаж расположения вводилась на основе приведенной ниже аналитической информации⁹:

Таблица 31

Наименование	Продажа	Аренда
	Среднее значение	Среднее значение
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта в подвале к удельной цене /арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,71
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене /арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной цене /арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86

Расчет поправки приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 32

Расчет поправки на этаж расположения объекта оценки № 1

Этаж	Стоимостной коэффициент	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Количество этажей/этаж расположения	-	1-6, +2	1-7	1-3	1-2	1-7
Подвал	0,71	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1 этаж	1,00	18,4%	14,3%	33,3%	50,0%	14,3%
Выше 1-го	0,87	81,6%	85,7%	66,7%	50,0%	85,7%
Цоколь	0,82	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимостной коэффициент	-	0,894	0,889	0,913	0,935	0,889
Корректировка, %	-	-	0,60%	-2,13%	-4,40%	0,60%

Поправка на этаж расположения для объектов-аналогов объекта-оценки № 2 не требуется.

Поправка на наличие отдельного входа не требуется.

Поправка на расположение на первой линии домов вводилась на основе приведенной ниже аналитической информации¹⁰:

Таблица 33

Наименование	Продажа	Аренда
	Среднее значение	Среднее значение
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене /арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,79

Расчет поправки приведен в нижеследующих таблицах.

⁹ "Справочник оценщика недвижимости-2016.Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 162, 163)

¹⁰ "Справочник оценщика недвижимости-2016.Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 109)

Таблица 34

Расчет поправки на расположение красной линии объекта оценки № 1

Показатель	Объект оценки	№ 1-4
Расположение красной линии	нет	да
Стоимостной коэффициент	0,79	1,00
Корректировка, %	-	-21,00%

Таблица 35

Расчет поправки на расположение красной линии объекта оценки № 2

Показатель	Объект оценки	№ 1-5
Расположение красной линии	нет	да
Стоимостной коэффициент	0,79	1,00
Корректировка, %	-	-21,00%

Поправка на удаленность от метро

Удаленность от метро является одним из ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости. Согласно независимым аналитическим данным¹¹ при пешей доступности от метро в пределах 15 минут поправка на удаленность не вводится. Если станция метро доступна только на транспорте – разница в цене составит 5–10%. К расчету было принято среднее значение данного интервала (7,5%).

Расчет поправки приведен далее.

Таблица 36

Расчет поправки на удаленность от метро объекта оценки № 1

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2-4
Удаленность от метро	транспортом	пешком	транспортом
Корректировка, %	-	-7,50%	0,00%

Таблица 37

Расчет поправки на удаленность от метро объекта оценки № 2

Показатель	Объект оценки	№ 1-4	№ 5
Удаленность от метро	транспортом	пешком	транспортом
Корректировка, %	-	-7,50%	0,00%

Поправка на состояние не требуется.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет 319 000 000 (Триста девятнадцать миллионов) рублей, в том числе:

Таблица 38

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	290 000 000
Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753	29 000 000
ИТОГО	319 000 000

9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Согласно п. 15, 16 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

"Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки".

"Доходный подход рекомендуется применять, когда существует досто-

¹¹ <http://www.metinfo.ru/articles/41655.html>

верная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы".

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяются какой-либо из следующих методов: метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков, метод капитализации по расчетным моделям.

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

Метод *дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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.

Исходя из описания методов в рамках подхода, следует, что для получения адекватного и достоверного результата по расчетам рыночной стоимости объекта доходным подходом, необходимо:

1. устойчивое состояние внешней экономической среды, рынка недвижимости в районе расположения объекта оценки;
2. развитый рынок соответствующего типа недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта.

Для расчета стоимости коммерческой недвижимости, исходя из имеющейся на рынке информации, был применен метод прямой капитализации.

Каждой скорректированной ставке аренды присваиваются веса, соответствующие величине корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}, \text{ где:}$$

V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной ставки аренды;

X_i – сумма модулей поправок.

Сравнительный анализ оцениваемых объектов и объектов-аналогов представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 39
Объекты оценки

ОО № 1	ОО № 2	Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
аренда		Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Нижегородский		Район расположения	Бутырский	Свиблово	Савеловский	Нижегородский
ул. Талалихина, д. 41, стр. 9		Адрес	ул. Новодмитровская, д. 5а	пр-д Серебрякова, д. 6 стр. 3	ул. Мишина, д. 56 стр. 2	ул. Средняя Калитниковская, д. 26/27 стр. 1
Волгоградский проспект		Ближайшее метро	Дмитровская	Ботанический сад	Динамо	Новохоловская
транспортом		Доступность метро	пешком	пешком	транспортом	транспортом
здание	помещение	Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
текущее - под реконструкцию, целевое - (БЦ класса "В")	офис класса "В"	Назначение (НЭИ)	офис класса "В"	офис класса "В+"	офис класса "В"	офис класса "В+"
1-6, +2	5	Этаж расположения	20/20	3/5	4/5	3/7
да	нет	Отдельный вход	нет	нет	нет	нет
нет	нет	Прочие конструктивные особенности	нет	нет	нет	нет
нет	нет	Расположение здания на первой линии домов	да	нет	да	да
под реконструкцию	рабочее	Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
10 259,7	567,4	Площадь, кв. м	450	545	1 927	2 390
-	-	Ставка аренды с НДС и ОР, руб./мес.	450 000	454 167	1 927 000	2 190 833
-	-	Ставка аренды с НДС и ОР, руб./кв. м/год	12 000	10 000	12 000	11 000
-	-	Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/151427489/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150639088/	https://www.cian.ru/rent/commercial/13772572/	https://www.cian.ru/rent/commercial/147400358/

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода приведен в следующих таблицах:

Таблица 40
Объект оценки № 1

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	руб./кв. м/год	12 000	10 000	12 000	11 000
Корректирующие поправки					
Поправка на цену сделки	%	-12,10%	-12,10%	-12,10%	-12,10%
	руб.	-1 452	-1 210	-1 452	-1 331
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	10 548	8 790	10 548	9 669
Поправка на местоположение	%	13,84%	20,10%	0,16%	0,00%
	руб.	1 460	1 767	17	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	12 008	10 557	10 565	9 669
Поправка на тип объекта	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	12 008	10 557	10 565	9 669
Поправка на площадь	%	-13,82%	-12,26%	-0,40%	1,95%
	руб.	-1 659	-1 294	-42	189
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	10 349	9 263	10 523	9 858
Поправка на этаж расположения	%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%
	руб.	310	277	315	295
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	10 659	9 540	10 838	10 153
Поправка на наличие отдельного входа	%	17,65%	17,65%	17,65%	17,65%
	руб.	1 881	1 684	1 913	1 792
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	12 540	11 223	12 751	11 944
Поправка на расположение в первой линии домов	%	-21,00%	0,00%	-21,00%	-21,00%
	руб.	-2 633	0	-2 678	-2 508
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	9 906	11 223	10 073	9 436
Поправка на удаленность от метро	%	-7,50%	-7,50%	0,00%	0,00%
	руб.	-743	-842	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	9 163	10 382	10 073	9 436
Поправка на состояние	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	9 163	10 382	10 073	9 436
Сумма модулей поправок	-	88,9%	72,6%	54,3%	55,7%
1/к	-	0,0112	0,0138	0,0184	0,0180
Вес аналогов	-	0,183218	0,224352	0,299959	0,292471
Средневзвешенная ставка аренды	руб./кв. м/год	9 789			

Таблица 41
Объект оценки № 2

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	руб./кв. м/год	12 000	10 000	12 000	11 000
Корректирующие поправки					
Поправка на цену сделки	%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
	руб.	-1 008	-840	-1 008	-924
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	10 992	9 160	10 992	10 076
Поправка на местоположение	%	13,84%	20,10%	0,16%	0,00%
	руб.	1 522	1 841	18	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	12 514	11 001	11 010	10 076
Поправка на тип объекта	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	12 514	11 001	11 010	10 076
Поправка на площадь	%	-2,15%	-0,38%	13,09%	15,75%
	руб.	-269	-42	1 441	1 587
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	12 245	10 960	12 451	11 663
Поправка на этаж расположения	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	12 245	10 960	12 451	11 663
Поправка на наличие отдельного входа	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	12 245	10 960	12 451	11 663
Поправка на расположение в первой линии домов	%	-21,00%	0,00%	-21,00%	-21,00%
	руб.	-2 571	0	-2 615	-2 449
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	9 674	10 960	9 836	9 214
Поправка на удаленность от метро	%	-7,50%	-7,50%	0,00%	0,00%
	руб.	-726	-822	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	8 948	10 138	9 836	9 214
Поправка на состояние	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м/год	8 948	10 138	9 836	9 214
Сумма модулей поправок	-	52,9%	36,4%	42,7%	45,2%
1/к	-	0,0189	0,0275	0,0234	0,0221
Вес аналогов	-	0,205540	0,298811	0,254893	0,240757
Средневзвешенная ставка аренды	руб./кв. м/год	9 593			

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на цену предложения

Порядок определения поправки приведен в Разделе 9.1.

Таким образом, в рамках доходного подхода считаем целесообразным принять данную поправку для объекта оценки № 2 в размере (-8,4%), а для объекта оценки № 1 - в размере (-12,1%) с учетом низкой ликвидности крупных объектов коммерческой недвижимости.

Поправка на местоположение

Обоснование и порядок расчета поправки приведены в Разделе 9.1. Расчет поправки приведен далее в таблице.

Таблица 42
Расчет поправки на местоположение объекта оценки

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Район	Нижегородский	Бутырский	Свиблово	Савеловский	Нижегородский
Стоимость, \$./кв. м	3 059	2 687	2 547	3 054	3 059
Корректировка, %	-	13,84%	20,10%	0,16%	0,00%

Поправка на тип объекта при расчете ставки аренды не требуется.

Поправка на площадь

Обоснование и порядок расчета поправки приведены в Разделе 9.1. Поправка на площадь для объектов-аналогов составит:

Таблица 43

Расчет поправки на площадь объекта оценки № 1

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая площадь, кв. м	2 000	450	545	1 927	2 390
Стоимостной коэффициент	0,7258	0,8422	0,8272	0,7287	0,7119
Корректировка, %	-	-13,82%	-12,26%	-0,40%	1,95%

Для расчета поправки на масштаб объекта оценки № 1 принята наиболее вероятная площадь блока нежилых помещений 2 000 кв. м, исходя из низкой востребованности крупных офисных объектов, что создает практику сдачи их в аренду блоками.

Таблица 44

Расчет поправки на площадь объекта оценки № 2

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая площадь, кв. м	567,4	450	545	1 927	2 390
Стоимостной коэффициент	0,8241	0,8422	0,8272	0,7287	0,7119
Корректировка, %	-	-2,15%	-0,38%	13,09%	15,75%

Поправка на этаж расположения

Обоснование и порядок расчета поправки приведены в Разделе 9.1.

Расчет поправки приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 45

Расчет поправки на этаж расположения объекта оценки № 1

Этаж	Стоимостной коэффициент	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Количество этажей/этаж расположения	-	1-6, +2	20/20	3/5	4/5	3/7
Подвал	0,72	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1 этаж	1,00	18,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Выше 1-го	0,86	81,6%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Цоколь	0,82	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимостной коэффициент	-	0,886	0,860	0,860	0,860	0,860
Корректировка, %	-	-	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%

Поправка на этаж расположения для объектов-аналогов объекта-оценки № 2 не требуется.

Поправка на наличие отдельного входа

Обоснование и порядок расчета поправки приведены в Разделе 9.1.

Расчет поправки приведен в таблице ниже.

Таблица 46

Расчет поправки на наличие отдельного входа объекта оценки № 2

Показатель	Объект оценки	№ 1-4
Наличие отдельного входа	да	нет
Стоимостной коэффициент	1,00	0,85
Корректировка, %	-	17,65%

Поправка на наличие отдельного входа для объектов-аналогов объекта оценки № 1 не требуется.

Поправка на расположение на первой линии домов

Обоснование и порядок расчета поправки приведены в Разделе 9.1.

Расчет поправки приведен в таблице ниже.

Таблица 47

Расчет поправки на расположение красной линии объекта оценки

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расположение красной линии	нет	да	нет	да	да
Стоимостной коэффициент	0,79	1	0,79	1	1
Корректировка, %	-	-21,00%	0,00%	-21,00%	-21,00%

Поправка на удаленность от метро

Обоснование и порядок расчета поправки приведены в Разделе 9.1.

Таблица 48

Расчет поправки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удаленность от метро	транспортом	пешком	пешком	транспортом	транспортом
Корректировка, %	-	-7,50%	-7,50%	0,00%	0,00%

Поправка на состояние

Поправка для объектов-аналогов объекта оценки № 1 применена далее к стоимости реконструированного объекта недвижимости. Поправка для объектов-аналогов объекта оценки № 2 не требуется.

Потери от неполной загрузки арендуемых помещений

Величина вакантных площадей определена в размере 13,6%¹² по БЦ класса "В", как по наиболее соответствующему типу недвижимости.

Другим количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора арендных платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), поэтому коэффициент недосбора арендных платежей принимается равным 1,0.

Операционные расходы – это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания.

Операционные расходы включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, уборку, организацию системы безопасности, вывоз мусора, обслуживание прилегающей территории, кейтеринг, услуги ресепшн и т.д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Кроме того, если оплата

¹² R-Way № 260 ноябрь, 2016, стр. 57

коммунальных услуг не осуществляется по факту, то она может быть включена в общий пакет операционных расходов.

Диапазон операционных расходов составляет 2 400 – 8 000¹³ руб./кв. м./год (без учета НДС) для БЦ. Оценщик для дальнейших расчетов использует минимальное значение данного интервала, как наиболее вероятное для данного уровня ставок аренды, предполагающих минимальный набор услуг для арендаторов.

Расчет ставки капитализации. Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость текущей стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации:

$$ТС = ЧОД / СК, \text{ где:}$$

ТС – текущая стоимость;

СК – ставка капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Диапазон ставки капитализации составляет 10,5% – 11,5%¹⁴ для БЦ. Оценщик для дальнейших расчетов использует среднее значение (11%) данного интервала.

Поправка на состояние для объекта оценки № 1 вводилась в размере -41,1% (1/1,24*0,73-1) на основе приведенной ниже аналитической информации¹⁵ о зависимости цены коммерческой недвижимости от состояния:

Таблица 49

Наименование коэффициента	Коэффициенты по цене предложений
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в следующих таблицах:

Таблица 50
Объект оценки № 1

№ п/п	Расчет стоимости	Расчет стоимости	Пояснение
1	Ставка аренды с учетом ОР, руб./кв.м./год	10 259,7	см. описание объекта
2	Площадь, кв. м	9 789	см. расчеты выше
3	Потенциальный валовый доход, руб./год	100 432 203	(стр.1)*(стр.2)
4	Потери от недозагрузки, %	13,60%	см.обоснование выше
5	Потери от недозагрузки, руб./год	13 658 780	(стр.3)*(стр.4)
6	Действительный валовый доход, руб./год	86 773 424	(стр.3)-(стр.5)
7	Операционные расходы, руб./кв. м/год	2 832	см.обоснование выше
8	Операционные расходы, руб./год	29 055 470	(стр.7)*(стр.1)
9	Чистый операционный доход, руб./год	57 717 953	(стр.6)-(стр.8)
10	Ставка капитализации, %	11,0%	см. обоснование выше
11	Рыночная стоимость объекта оценки в рабочем состоянии (после предполагаемой реконструкции), руб.	524 708 666	(стр.9)/(стр.10)
12	Поправка на состояние, %	-41,1%	см. обоснование выше
13	Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.	309 000 000	(стр.11)- ((стр.11)*(стр.12))

¹³ R-Way № 260 ноябрь, 2016, стр. 57

¹⁴ R-Way № 260 ноябрь, 2016, стр. 57

¹⁵ "Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (стр. 174)

Таблица 51
Объект оценки № 2

№ п/п	Расчет стоимости	Расчет стоимости	Пояснение
1	Ставка аренды с учетом ОР, руб./кв.м./год	567,4	см. описание объекта
2	Площадь, кв. м	9 593	см. расчеты выше
3	Потенциальный валовый доход, руб./год	5 443 068	(стр.1)*(стр.2)
4	Потери от недозагрузки, %	13,60%	см.обоснование выше
5	Потери от недозагрузки, руб./год	740 257	(стр.3)*(стр.4)
6	Действительный валовый доход, руб./год	4 702 811	(стр.3)-(стр.5)
7	Операционные расходы, руб./кв. м/год	2 832	см.обоснование выше
8	Операционные расходы, руб./год	1 606 877	(стр.7)*(стр.1)
9	Чистый операционный доход, руб./год	3 095 934	(стр.6)-(стр.8)
10	Ставка капитализации, %	11,0%	см. обоснование выше
11	Рыночная стоимость объекта оценки (округлено), руб.	28 000 000	(стр.9)/(стр.10)

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составляет 337 000 000 (Триста тридцать семь миллионов) рублей, в том числе:

Таблица 52

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	309 000 000
Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753	28 000 000
ИТОГО	337 000 000

9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму, превышающую затраты на получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Согласно п. 18-19 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

"Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки".

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1. 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;
2. 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;
3. 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).

Следует отметить, что цены на недвижимость в рассматриваемом сегменте рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на

замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локального местоположения, окружения, возможности приспособления под различные виды функционального использования.

Таким образом, в рамках настоящей оценки, Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода.

10. Согласование результатов оценки

Для выведения итоговых величин стоимости оцениваемого объекта недвижимости используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе 9.3. настоящего Отчета.

Следует отметить, что разница между результатами, полученными в сравнительном и доходном подходах, не превышает 7%. Такая разница является допустимой для участия полученных результатов обоих подходов в расчете итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев.

1. Адекватность подходов

Рынок продажи офисов и офисных зданий развит на достаточном уровне, что делает возможным нахождение необходимой информации, для выделения аналогичных предложений. Это дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках сравнительного подхода, вполне адекватными.

Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Рынок аренды офисов и офисных зданий также достаточно развит, что дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках доходного подхода, также адекватными.

Таким образом, с точки зрения адекватности у сравнительного и доходного подходов должны быть одинаковые веса.

2. Достоверность подходов

Здесь при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками, ссылки на которые приводятся в данном отчете.

Поэтому по критерию достоверности сравнительному и доходному подходам необходимо также присвоить одинаковые веса. Таким образом, результату каждого из примененных подходов присваиваются равные весовые коэффициенты – 0,5.

Руководствуясь п. 30 ФСО № 7, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Данный диапазон был рассчитан исходя из +/- 20 % разброса цены от полученной рыночной стоимости. Данный диапазон продиктован ст. 40 "Налогового кодекса РФ":

"1. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

2. Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях:

...при отклонении более чем на 20 % процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени."

Таким образом, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, составляют 262 400 000 – 393 600 000 руб.

Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 53

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Разница в подходах, %	Рыночная стоимость объекта оценки, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	290 000 000	309 000 000	7%	299 500 000
Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753	29 000 000	28 000 000	4%	28 500 000

ООО "Альянс - Инвест"

115054, г. Москва, Озерковская наб., д.48-50, стр. 1,
Тел./факс 8 (499) 746-9355, info@aliants-invest.ru

Заключение

В соответствии с Договором на проведение оценки № 2016-3896/52 от 08.12.2016 специалисты ООО "Профессиональный центр оценки и экспертиз" провели работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, в следующем составе:

Таблица 54

Объект оценки	Адрес	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	г. Москва, ул. Талалихина, д. 41, стр. 9	Учтены на балансе общей суммой 715 297 050,00
Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753		

Оценка проведена по состоянию на 08.12.2016 для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Оценка указанного имущества произведена на основании предоставленных сведений об объекте оценки, а также дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика данного имущества приведена в Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Рыночная стоимость Объекта оценки определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ и на основании методов и рекомендаций, изложенных в Федеральных стандартах оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 № 611, а также Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО"), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации "МСО" (Протокол № 19 от 11.07.2016).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы: **рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 328 000 000 (Триста двадцать восемь миллионов) рублей, НДС не облагается¹⁶, в том числе:**

Таблица 55

Объект оценки	Рыночная стоимость, НДС не облагается, руб.
Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3751	299 500 000
Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м, к. н.: 77:01:0006038:3753	28 500 000
Итого	328 000 000

Генеральный директор

Оценщик I категории

Оценщик



И.Л. Симонова

И.Л. Симонова

Р.И. Синдицкий

¹⁶ п. 15 ст. 146 "Объект налогообложения" Налогового кодекса РФ: "Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами)".

Список использованных источников

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Межрегиональный Союз Оценщиков" (Ассоциация "МСО"), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации "МСО" (Протокол № 19 от 11.07.2016).
7. Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., 2016, 2014.
8. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
9. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В.Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
10. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. Пособие/Под ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
12. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
13. Данные из сети Интернет, ссылки на которые приведены в Отчете.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографии объекта оценки

Нежилое помещение общей площадью 10 259,7 кв. м



Часть здания, в котором расположено оцениваемое помещение



1 этаж



1 этаж



1 этаж



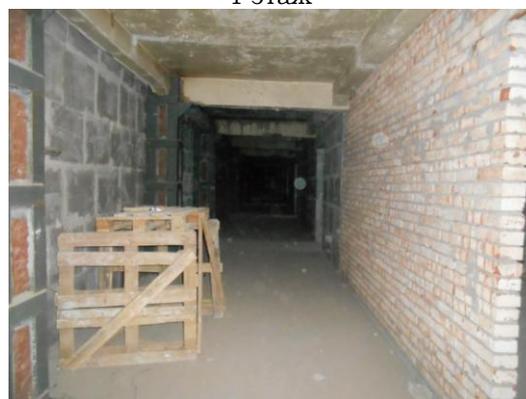
1 этаж



1 этаж



2 этаж



2 этаж



2 этаж



2 этаж



3 этаж



3 этаж



4 этаж



4 этаж



5 этаж



6 этаж



чердак



чердак



чердачная надстройка

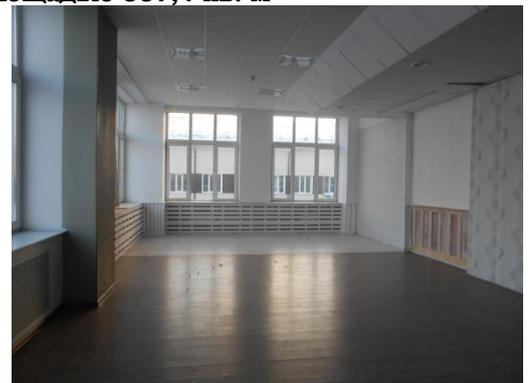


лифт

Нежилое помещение общей площадью 567,4 кв. м



Часть здания, в котором расположено оцениваемое помещение



5 этаж



5 этаж



5 этаж

Объекты-аналоги

Сравнительный подход

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮАО > Москворечье-Сабурово > метро Варшавская > 1-й Варшавский проезд

здание
Москва, район Москворечье-Сабурово, 1-й Варшавский проезд, 1а [Показать на карте](#)
Варшавская, 10 мин. пешком

6 000 000 \$
387 \$ за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	15 506 м ²
Этажей в здании:	7
Высота потолков:	4 м
Линия домов:	первая
Класс:	C
Участок:	2,5 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Отопление:	центральное

Продажа Здания под реконструкцию в районе станции метро Варшавская.Площадь объекта порядка 15600 кв.м., земельный участок 2,5 га, огороженная территория, парковка на 90 машин, мощность 2500 квт. возможно увеличение площади до 4 мегават.

ID:418467 [Показать телефон](#)

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151503838/>

Москва, район Алексеевский, 2-я Мытищинская ул., 2С8 [Показать на карте](#)
Рижская, 7 мин. на машине

58 000 000 руб.
53 804 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 078 м ²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	3 м
Линия домов:	первая
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная

3-этажное кирпичное здание. Подвала нет. 3 входа в здание. 1 и 2 этаж занижен, часть окон заложено (можно открыть). Есть чердак (не входит в общую площадь). Год постройки: 1917. Объект охраны не является. В 1980-х годах была реконструкция. Перекрытия ж/б между 1 и 2 этажом. Возможно увеличение площади здания путем освоения чердачного пространства и надстройки. 15 соток земли в долгосрочной аренде, автоматические ворота, есть парковочные места, в собственности более 3 лет. Показем оперативно.

ID:3153 [Показать телефон](#)

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

<https://www.cian.ru/sale/commercial/1108239/>

Рейтинги округов и р-н | Культурные здания в Москве | Культурные здания в Москве | Продажа здания Старое | Продажа здания Старое | Продажа здания Старое | Продажа здания Автономная

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Посуточно | Коммерческая | ПИК | + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > САО > Головинский > метро Водный стадион > Автомоторная улица

Изменить условия | Подписаться на похожие

Продать Быстрее | Просмотров: всего 52, за сегодня 1 | Полное | вчера, 12:26

здание
Москва, район Головинский, Автомоторная ул., 5Б
 Показать на карте
 М Водный стадион, 10 мин. на машине

116 800 000 руб.
 40 000 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 920 м²
Этажей в здании:	2
Класс:	B

Отдельно стоящее здание общей площадью 2920 кв.м. под реконструкцию. Имеется разработанный проект под автоцентр. Расположено на первой линии домов, удобный выезд на Дмитровское и Ленинградское шоссе. Под постройки - 1961, 1-2 этаж. Полностью сдано в аренду. Все центральные коммуникации. Выделенная эл. мощность - 500 кВт. Собственность юр.лица. Земельный участок 2270кв.м. оформлен в долгосрочную аренду. Номер лота 64012

ID:461891 | Показать телефон

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться | Экспорт | Поделиться



<https://www.cian.ru/sale/commercial/149808183/>

Рейтинги округов и р-н | Продажа здания Старое | Культурные здания в Москве | Культурные здания в Москве | Продажа здания Подъёмная

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Посуточно | Коммерческая | ПИК | + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮВАО > Нижегородский > метро Авиамоторная > Подъёмная улица

Изменить условия | Подписаться на похожие

Продать Быстрее | Просмотров: всего 23, за сегодня 1 | Полное | вчера, 09:05

здание
Москва, район Нижегородский, Подъёмная ул., 14С1
 Показать на карте
 М Авиамоторная, 18 мин. пешком

350 000 000 руб.
 48 952 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	7 150 м²
Этажей в здании:	7
Высота потолков:	4 м
Линия домов:	первая
Класс:	C
Участок:	1 га (в аренде)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация
Лифты:	4

Продажа офисного здания 7 150,3 кв.м. по адресу: ул. Подъёмная, д. 14, стр. 37 (ЮВАО Москва, район Нижегородский). Здание расположено в 10-ти минутах езды от ст.м. Площадь Ильинка и отличается удобным выездом на ТТК, Шоссе Энтузиастов и Нижегородскую улицу. Здание расположено на 1-й линии домов и отлично просматривается с проезжей части. Общая площадь - 7150,3 кв.м. в здании 10 этажей и подвал, высота потолков 2,5 - 4м, средняя площадь этажа - 520 кв.м. Год постройки - 1975г. Количество входов - 4. Охраняемая парковка на 30 м.м. Планировка: коридорно-кабинетная, 3 грузопассажирских лифта КМЗ. Все центральные коммуникации. Электрическая мощность - 400 кВт. Неполное использование - под реконструкцию, представительство компании, арендный бизнес. Цена 350 млн. вкл. НДС



<https://www.cian.ru/sale/commercial/151453733/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > САО > Коптево > метро Водный стадион > Михалковская улица

офис в бизнес-центре Головинские Пруды (д. 63БС4)
 Москва, район Коптево, Михалковская ул., 63БС4

Показать на карте

Водный стадион, 15 мин. пешком
 Коптево, 10 мин. пешком
 Выховская, 21 мин. пешком

10 309 704 – 23 600 000 руб.
 39 071 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	184 – 421,2 м ²
Этаж:	5 из 11
Высота потолка:	3 м
Планировка:	специальная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Количество мест:	3
Стоимость:	10 000 руб./мес

Бизнес-центр «д. 63БС4»

Год постройки:	2009
Класс:	B+
Общая площадь:	17 000 м ²
Участок:	1 га (в аренду)
Категория:	действующий
Управляющая компания:	Собственник
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	централизованное
Система пожаротушения:	спринклерная

Инфраструктура

- кафе
- медицинский центр
- центральная респираторная

Собственник. Срочно! Продажа офиса 421,2м. кв., м. Водный стадион, 12-15 мин. пешком, БЦ Головинские пруды "В", ул. Михалковская д. 63Б стр. 4, 1-й этаж д/пом. 5 этаж, ремонт. Офисная отделка. Общая площадь 3 этажа метра цена 130000руб, за все эти продажи.

Создание безопасного подключения...

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151547272/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮВАО > Люблино > метро Печатники > Люблинская улица

офис
 Москва, район Люблино, Люблинская ул., 40

Показать на карте

Печатники, 14 мин. пешком

2 227 056 – 15 900 000 руб.
 31 742 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	43 – 307 м ²
Этаж:	4 из 5
Высота потолка:	3 м
Планировка:	свободная
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Количество мест:	12

О здании

Год постройки:	2007
Тип здания:	бизнес-центр
Класс:	B
Общая площадь:	3 000 м ²
Участок:	2 га (в аренду)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	сигнализация

Инфраструктура

- аптека
- интервальная контора
- итальянская баня
- банкомат
- ресторан
- буфет
- салон красоты
- выставочно-складской комплекс
- столовая
- кафе
- супермаркет
- конференц-зал
- парковка авто
- медицинский центр
- фитнес-центр
- кинотеатр
- фотокабин
- центральная респираторная

Супер Цена от собственника! На срочной продаже офисные помещения 307м.кв. (43+111+43) Под деятельности крупной компании. Возможно использование под любой вид деятельности: офис, школа, мастер, детский клуб, интернет-магазин, офис службы поддержки клиентов, производственные услуги, фитнес, медицинский центр, аптеку, шоу-рум. Аренда 8000руб/м.кв. в год. Короткие договоры аренды с арендаторами.

Светлые помещения. Планировка отличное. Собственный санузел. Хороший ремонт. Нынешние-корпусные здания. Год постройки - 2007. Ж/Б перекрытия. Высота потолка 3м. Функциональная коридорно-кабинетная планировка с возможностью проведения быстрой перепланировки. 2 грузоподъемника лифта. Современное инженерное системы, центральное кондиционирование, коммерческие линии связи, интернет, собственная парковка перед зданием, земельный участок в аренде на 49 лет.

Очень не за Люблино, три сигнала, свободная планировка

В помещении выполнен качественный ремонт, кабинетная планировка, высокие потолки, установка кондиционера, интернет-кабель для парковки

Основное здание расположено на первой линии, имеет автономную для сотрудников и бесплатную стоянку для гостей. Культурно-спортивная площадка, пропускная система, видео наблюдение, респиратор, кафе-столовая. Полностью пешеходный и автомобильный трафик. Владельца группа оборудования турникетов. В здании имеется собственная парковка.

Возможность увеличения площади за счет надстройки еще до 10 этажей здания (вызывает согласие в согласовании и узаконивании)

Поблизости Люблино. В окрестности здания офис Сбербанка.

Возможно добраться пешком от м. Печатники, Волжская, Люблино и рядом расположенные станции метрополитена Люблино. Развитая инфраструктура и хорошая транспортная доступность. Подходит под ипотеку. Свободная продажа. Документы готовы для быстрой сделки. Торги!

Дмитрий Алексеев
 MIARealty.com
 +7 495 363-79-71, +7 903 363-79-71

Помощь в подборе недвижимости и оформлении документов на сделку

Создание безопасного подключения...

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151586599/>

Публичная кадастровая карта | Яндекс.Карты — под... | Рейтинги округов и рай... | Купить офис Дербенев... | Купить офис Дербенев... | Купить офис Дербенев... | Купить офис Дербенев...

https://www.cian.ru/sale/commercial/149834154/

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартиры

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Посуточно | Коммерческая | ПИК | + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮАО > Даниловский | метро Павелецкая | Дербеневская набережная

офис в бизнес-центре Новославский
Москва, район Даниловский, Дербеневская наб., 7С2

Просмотров: всего 92, за сегодня 1 | Премия | 13 янв. 2022

Павелецкая, 13 мин. пешком

60 000 000 руб.
77 121 руб./м², продажа

Об объекте

Площадь:	778 м²
Этаж:	5 из 5
Высота потолка:	2,80 м
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	архивная система
Парковка:	наземная

Бизнес-центр «Новославский»

Класс:	B
Общая площадь:	5 500 м²
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Вентилиция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Инфраструктура

- автомобильная
- велосипедная
- аллея
- аптечные склады
- банкомат
- футбол
- гимназия
- кафе
- медицинский центр
- мини-маркет
- нотариальная контора
- отделение банка
- ресторан
- салон красоты
- школа
- фитнес-центр

Офис в действующем бизнес-центре: Москва, Дербеневская набережная, 7С2. Площадь 778,0 кв.м. Расположен на 5 этаже офисного бизнес-центра класса B. Высота потолка 2,8 м. Планировка занимает весь этаж. Хороший вид. Круглосуточный охраняемый бизнес-центр. В собственности более 5-и лет. Есть арендаторы, можно продать как бизнес. Полное материальное обеспечение и стильная парковка. Ближайшая станция метро Павелецкая или Пролетарская в пешей доступности (14-18 мин.). Для более подробной информации звоните. Просмотр возможен ежедневно.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/149834154/>

Доходный подход

Публичная кадастровая карта | Яндекс.Карты — под... | Рейтинги округов и рай... | Сдать офис Большая С... | Снять офис в Москве... | Снять офис в Москве... | Снять офис в Москве...

https://www.cian.ru/rent/commercial/151427489/

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартиры

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Посуточно | Коммерческая | ПИК | + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > СВАО > Бутырский | метро Дичитровская | Новодмитровская улица

офис
Москва, район Бутырский, Новодмитровская ул., 5а

Просмотров: всего 19, за сегодня 1 | Премия | вчера, 17:31

М. Дичитровская, 5 мин. пешком

450 000 руб. в месяц
12 000 руб. за м² в год, включая НДС, операционные расходы

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Тип аренды: субаренда
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	450 м²
Этаж:	20 из 20
Планировка:	кабинетная

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Класс:	B
Общая площадь:	450 м²
Отопление:	центральное

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса B. Сдается под офис блок на 20-м этаже площадью 450 кв.м. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рубль. НДС включен. Новодмитровская ул., д. 5А, 5 минут пешком от метро Дичитровская. ЛОТ 122530



ЦИАН ID 484230

<https://www.cian.ru/rent/commercial/151427489/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > СВАО > Свиблово > метро Ботанический сад > проезд Серебрякова

Изменить условия Подписаться на похожие

офис

Москва, район Свиблово, проезд Серебрякова, 6С3
Показать на карте

Ботанический сад, 5 мин. пешком

454 167 руб. в месяц
10 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 545 м²
Этаж: 3 из 5
Мебель: нет
Доступ: пропускная система

О здании
Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 545 м²

Лот 1110 Бизнес-центр "Серебрякова" класса Б+ Офисное здание 2007 года постройки. Удобный выезд на Проспект Мира и Ярославское шоссе. Расположено на закрытой охраняемой территории. Презентабельная входная группа, хороший ремонт, потолки 3,2 м. Количество этажей: 5, здание Нежилое (адм). Планировка: Смесшанная. Отделка: С отделкой. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Контроль доступа, Круглосуточный доступ. Парковка: Наземная. Лифты: 2 (Опис). Провайдеры: АЙТКонтентГрупп. Инфраструктура: Кафе, Банк Прямая аренда; Пропуск. сист.; Ar: 0% Кл: 0%



<https://www.cian.ru/rent/commercial/150639088/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > СВАО > Савеловский > метро Динамо > улица Мишина

Изменить условия Подписаться на похожие

офис

Москва, район Савеловский, ул. Мишина, 56С2
Показать на карте

Динамо, 17 мин. пешком

1 927 000 руб. в месяц
12 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 1 927 м²
Этаж: 4 из 5
Высота потолков: 3 м
Состояние: офисная отделка
Доступ: пропускная система

О здании
Год постройки: 2000
Тип здания: бизнес-центр
Класс: В
Общая площадь: 4 000 м²
Участок: в собственности

Антикризисное предложение, недорогой офис у метро Динамо, свободная парковка, транспортная доступность, все коммуникации.
Популярный бизнес-центр. Адрес помещения: г. Москва, ул. Мишина, д. 56, стр. 2, 4 этаж.
Общая площадь: 1927,00 кв.м.
Ставка в год: включая НДС, стоимость коммунальных услуг и электроэнергии.
Возможен торг.



<https://www.cian.ru/rent/commercial/13772572/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮВАО > Нижегородский > метро Волгоградский проспект > Средняя Калитниковская улица

Изменить условия Подписаться на похожие

офис

Москва, район Нижегородский, Средняя Калитниковская ул., 26/27с1
Показать на карте

Волгоградский проспект, 15 мин. пешком

2 190 834 руб. в месяц
11 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 2 390 м²
Этаж: 3 из 7
Доступ: пропускная система

О здании
Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 2 390 м²

Лот 9681. Новое административно-офисное здание ИФНС 22. Дополнительная информация: Бизнес-центр; РТС; Класс здания: Б+. Вид: пропускная система. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: за выездом арендатора. Этаж: 3. Этажность: 7. Парковка: подземная. Лифты: 3 шт.



<https://www.cian.ru/rent/commercial/147400358/>

Анализ рынка

Обзор рынка офисной недвижимости Москвы за III квартал 2016 г.

11.11.2016

Компания Colliers International подготовила исследование по итогам третьего квартала 2016 года на рынке офисной недвижимости Москвы и Московской области. В ходе исследования, специалисты Colliers International обозначили ключевые тенденции и представили свои прогнозы развития рынка офисов столичного региона.

Основные индикаторы рынка офисов Москвы

Показатель	III квартал 2015 года	III квартал 2016 года
Общий объем предложения (млн кв. м):	16,4	16,9
класс «А»:	3,7	3,9
класс «В»:	12,7	13,1
Объем ввода (тыс. кв. м):	467,9	252,2
Объем купленных и арендованных площадей (тыс. кв. м):	760,2	606,3
Доля вакантных площадей (%):	35	33,3
класс «А»:	26,5	18,5
класс «В»:	11,6	11,7
Средневзвешенная приведенная ставка аренды в ЦДР (Б/кв.метр):	531	428
класс «А»:	661	576
класс «В»:	372	303

Предложения на офисном рынке столицы

Темпы строительства новых объектов по-прежнему снижаются, что эквивалентно подтверждают показатели ввода. С января по сентябрь 2016 года в эксплуатацию введено на 44% меньше площадей по сравнению с аналогичным периодом 2015 года (252 200 кв. м против 467 900 кв. м). Вопреки традиционному всплеску активности в данный период, в III квартале текущего года завершено строительство пяти бизнес-центров совокупной площадью 62 000 кв. м, что на 66% меньше в сравнении с результатами III квартала 2015 года.

Динамика ввода офисных площадей в столичном регионе

Вводный с начала года объем офисных площадей был превышен преимущественно объемами класса «В» («А»-и доля составила 87%. Сектор класса «А» увеличился на 34 000 кв. м в составе бизнес-центров

Объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2016 года

Название	Класс	Девелопер	Офисная площадь (тыс. кв. м)
БЦ «Арена ЦСКА»	«В+»	ЦСКА	40,9
Девелоперская мануфактура, корпус «Мещерин»	«В+»	KR Properties	25,8
БЦ «Красная 3»	«А»	Юнком	8,5
БЦ «Сады Певина»	«В+»	Плюс-Девелопмент	4,3
Офисный центр на Наторной ул., д. 18, корп. 4	«В+»	Инд	2,6

В основном новыми и реконструированными объектами заполнились Центральный деловой район (ЦДР) – на него пришлось 50% от общего объема ввода с начала года. По 19% пришлось на Ленинградский субурбик и южные направления столицы. Если говорить о новых предложениях, появившихся на рынке в III квартале, то основные объемы (около 50%) были сориентированы в Ленинградском деловом районе и на Тупольном субурбике – 31%.

Спрос на офисные помещения Москвы

После активного предыдущего квартала спрос на офисы в III квартале 2016 года оказался более умеренным. Объемы арендных и купленных офисных площадей снизились за квартал примерно на 11% по сравнению с апрелем-июнем и составили 201 000 кв. м. Аналогичное понижение наблюдается и в годовой динамике (в III квартале 2015 года – 227 600 кв. м).

Пересмотр коммерческих условий в сегменте аренды продолжился в III квартале 2016. При этом, можно наблюдать активность крупных компаний, которые переключаются на более выгодные условия (в том числе и с расширением занимаемых площадей). Вместе с тем с начала года сильными драйверами спроса остаются государственная структура и бизнесовые организации.

Текущая структура спроса по типу сделок демонстрирует увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность и объемы сделок снизились по сравнению с докризисным периодом, но с начала 2016 года 20% сделок пришлось на сегмент «продажа», тогда как в аналогичный период 2015 года доля не превышала 6%. В III квартале 2016 было куплено на 25% больше офисных площадей, чем в III квартале 2015.

Динамика объема сделок по аренде и приобретению офисных площадей

В третьем квартале наиболее активными были производственные компании сектора обрабатывающей промышленности. Самый большой объем спроса на аренду офисных помещений был предъявлен их стороны – 33%. ИТ/Т-компании сформировали 19% сделок, а на компании сектора «Торговля и «Профессиональные услуги» пришлось по 12% всех реализованных площадей.

Распределение спроса на офисы по секторам экономики в III квартале 2016

Территориальная структура спроса сохраняет распределение последних лет, исключение составляет ММДЦ «Москва-Сити», популярность которого существенно увеличилась в 2016 году. Так, наибольший спросом пользуются помещения в ЦДР, на который пришлось 32% от общего объема сделок с начала года, что сопоставимо с долей спроса этого района в 2014-2015 годах. Ввиду этого в рассматриваемом районе самый низкий уровень вакантности на рынке. Следующие по популярности направления – Запад и ММДЦ «Москва-Сити», где с начала года были арендованы и куплены 14% и 10% от общего объема спроса.

Структура сделок аренды офисов по субурбикам

Вакантные офисные помещения в Москве

Существенные изменения по итогам III квартала были отмечены в динамике показателя вакантности. Средний уровень свободных площадей на рынке снизился за квартал на 1,6 п. п. с 14,9% до 13,3%. Тем не менее на рынке сохраняется дисбаланс спроса и предложения, что выливается в высокий объем доступных для аренды площадей.

Текущий объем предлагаемых площадей составляет 2,3 млн кв. м, из которых 1,5 млн кв. м свободно в классе «В» («А»-и 0,7 млн кв. м в классе «А». Доля свободных помещений в южном сегменте класса «А» составила 18,5% – на 4,4 п. п. ниже, чем кварталом ранее. Снижение вакантности обусловлено не только мером притоком нового предложения и естественным поглощением офисов на фоне невысоких ставок, но и преимущественно переводом крупных офисных объектов в пользу бизнеса. До периода административных изменений, администраторы рассматриваются новыми субъектами для размещения офисов своих структур.

В зданиях класса «В+» доля свободных помещений равна 14,2%, в офисах класса «В» – 7,6%. В среднем снижении за квартал составило 1 п. п.

Доля свободных офисных площадей по классам

Основные объемы свободного предложения распределены по субурбикам ЦДР, западному и юго-западному направлениям, в них сконцентрировано более 46% или 1,0 млн кв. м свободных площадей.

Наибольшая вакантность наблюдается на юго-западе (29,7%) и на западе (22,2%) за пределами ЦДР. В пределах ЦДР доля вакантных помещений снизилась относительно II квартала 2016 года – 9% до 8%. Несмотря на то что за три квартала вакантность в зоне ММДЦ «Москва-Сити» существенно снизилась с 32% до 19%, данный субурбик по-прежнему находится на втором месте после ЦДР по количеству свободных офисов класса «А» в Москве, то есть может предложить около 160 000 кв. м.

Распределение объемов свободного предложения офисов по субурбикам

Значительные объемы свободного предложения предоставляют широкий выбор для потенциальных арендаторов, однако сегмент на рынке наблюдается сокращение предложения в сегменте крупных по площади офисов (более 15 000 кв. м), что в наибольшей степени проявляется при подборе готовых к вводу помещений качественных бизнес-центров с хорошей локацией.

Цены продажи офисов в столице

В сегменте продаж после падения ценных показателей в сентябре 2014 года и реформирования рынка из долларового в рублевый, запрашиваемые рублевые цены находятся примерно на одном уровне.

Офисные объекты класса «А» предлагаются сейчас по цене от 240 000 до 350 000 руб./кв.м в зависимости от удаленности и привлекательности местоположения. Для офисов класса «В» — аналогичный показатель варьируется в диапазоне от 150 000 до 190 000 руб./кв.м, для «В+» — на уровне 110 000 – 130 000 руб./кв.м.

Динамика средней цены продажи офиса

В III квартале покупательский спрос по-прежнему концентрировался в сегментах предлагаемых офисов. Исходя из запросов покупателей можно выделить три группы наиболее востребованных по размеру офисов: в диапазоне 200-500 кв.м, 1000-2000 кв.м и 6000-12000 кв.м.

Наиболее дорогие офисы предлагаются в центральных районах города по средней стоимости 315 000 руб./кв.м для класса «А» и 285 000 – 275 000 руб./кв.м для классов «В+» и «В». В бизнес-ММДЦ «Москва-Сити» предложения варьируются в размере 245 000 – 450 000 руб./кв.м.

Более интересные предложения с точки зрения цены находятся в более удаленных от ЦDP районах, вблизи ТТК, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 руб./кв.м для класса «А» и 150 000 руб./кв.м — для класса «В+». Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сейчас в среднем по 170 000 руб./кв.м в классе «А» и 115 000 – 130 000 руб./кв.м в классе «В+» и «В».

Распределение запрашиваемых цен продажи офисов по удаленности от центра Москвы

Ставки аренды офисных площадей в Москве

За прошедшие три месяца номинированные в долларах и в рублях, запрашиваемые ставки аренды для новых арендаторов в целом стабилизировались. Зафиксировано небольшое увеличение среднеарифметического показателя в классе «А», однако это не является общим рыночным трендом, а обусловлено выхождением на рынок ранее занимаемых торговых площадей.

Продолжился перевод запрашиваемых ставок из долларов США в рубли: по итогам трех месяцев в классах «А» соотношение рублевых и долларовых предложений составило 63% к 37%, тогда как еще в конце 2015 года данные распределения имели пропорцию 45% к 55%. В классах «В+» и «В» по рублевым ставкам фиксируется более 95% офисов. Кроме того, все еще корректируются ставки аренды по договорам, подписанным в предкризисный период, приближаясь к текущим рыночным значениям.

Среднеарифметическая приведенная ставка аренды в долларах США для офиса класса «А» составляет \$405/кв.м год, для помещений класса «В» — \$201/кв.м год.

Среднеарифметическая приведенная ставка аренды, номинированная в рублях, для офисных помещений класса «А» составила 26 137 руб./кв.м год, для класса «В» — 12 935 руб./кв.м год.

Динамика приведенной базовой ставки аренды офисов класса «А»

Динамика приведенной базовой ставки аренды офисов класса «В»

Основные объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2016 года

Название	Класс	Девелопер	Площадь (тыс. кв.м)
Деловой квартал Neorolls	«А»	A-Store Estates	63,2
«Овация»	«В+»	Группа ЕИМ	33
Бизнес-центр на ул. Большая Пионерская, вл. 1/17	«А»	АО «Вертолеты России»	31,8
«Квадрат»	«В+»	Lendhart Global	9,5

Несмотря на то что III квартал принято считать сезоном роста деловой активности, бизнес по-прежнему чувствителен к текущей экономической ситуации, что подтверждается снижением показателей спроса. До конца года также не ожидается восстановления активности — объем закрытых сделок за год будет на 25-30% ниже, чем в 2015 году, — порядка 650 000 кв.м против 930 000 кв.м.

При сохранении текущей активности спроса и низком объеме ввода нового предложения доля вакантных площадей на рынке Москвы по итогам 2016 года, скорее всего, не превысит 13,4%. Что касается распределения вакантности по отдельным субрайонам, то оно будет зависеть от ротации крупных арендаторов и их переводов в другие локации.

Объемы ввода офисных площадей и спрос

Основные тенденции и прогнозы развития офисного рынка Москвы и МО

Перенос сроков ввода ряда крупных объектов скорректировал ожидаемый объем нового предложения в IV квартале 2016 года. Таким образом, пороговый показатель прироста офисных площадей окажется ниже, чем прогнозировалось ранее, и не превысит 650 000 кв.м. Это на 42% меньше объема нового строительства в 2015 году. Основная активность до конца года будет сосредоточена в децентрализованных субрайонах — на них придется 55% объема ввода в IV квартале. Остальные 45% будут реализованы на территории ЦДП.

Объемы ввода офисных площадей и спрос

В краткосрочной перспективе (до конца 2016 года) существенного изменения запрашиваемых базовых ставок аренды, номинированных в рублях, не ожидается. В целом за год корректировка ставок будет в пределах 5%. Запрашиваемая долларовая ставка аренды также существенно не изменится. В классах «В», по прогнозам экспертов Colliers International, продолжится сокращение рублевого рынка. Приведенные показатели будут по-прежнему зависеть от динамики курса валют. Основным потенциалом для роста ставок остается спрос, восстановление которого определяется темпами роста экономики страны.

Что касается сегмента продаж то роста цен на офисы специалисты Colliers International не ожидают по крайней мере до середины 2017 года, однако рынок будет становиться более сбалансированным с точки зрения спроса и предложения, количества сделок на рынке продаж и приобретений офисной недвижимости будет умеренным.

Облад интеллектуальной собственностью Colliers International

Тип: Аренда офисов и зданий | Продажа офисов и зданий | Бизнес-центры

МАТЕРИАЛЫ ПО ТЕМЕ | ПОПУЛЯРНОЕ

<http://zдание.info/2393/2420/news/9018>

Рейтинги агентств и риэлторов

Культурные здания в Москве

Продажа здания в Мос...

Культурные здания в Моско...

Продажа здания Часов...

Базы данных по курсам...

Каталог специалистов

Поиск по карте

Оформить квартиру

ЦИАН

Аренда

Продажа

Новостройки

Посуточно

Коммерческая

ПИК

+ Добавить объявление

Недвижимость в Москве

Коммерческая

Коммерческая недвижимость в Москве

BAO

Перово

метро Шоссе Энтузиастов

шоссе Энтузиастов

Новый поиск

здание

Москва, район Перово, ш. Энтузиастов, 50Б

Показать на карте

Шоссе Энтузиастов, 4 мин. пешком

78 000 000 руб.

88 362 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	1 141 м²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	3 м
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Торг, ОСЗ ш.Энтузиастов, д. 50 Б. Под реконструкцию, ВОЗМОЖНО СОИНВЕСТИРОВАНИЕ. 2 этажа, подвал, чердак. Кирпичное, можно увеличить площадь, 1952г. постр. Под офис, гостиницу, жилой дом. В жилой фонд, возможен полный или частичный перевод в нежилой фонд. Можно восстановить газоснабжение. Участок 10,6 сот. Заменены перекрытия, кроме чердака, сняты внутренние перегородки, кроме несущих. Электро 85 кВт, проложен новый эл. кабель. Здание во 2-м ряду, тихий, зеленый двор рядом с метро.

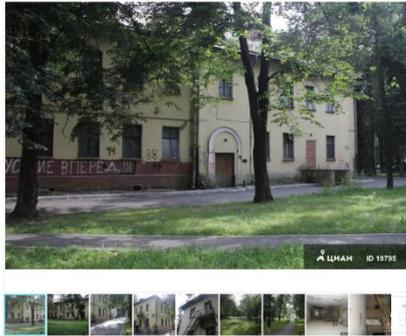
ID:19795

Показать телефон

Добавить в избранное

Комментарий

Пожаловаться



Продать быстрее

Просмотров: всего 449, за сегодня 3

Планное

12 дек, 00:35

ЦИАН ID 19795

<https://www.cian.ru/sale/commercial/5182558/>

Рейтинги агентств и риэлторов

Культурные здания в Москве

Продажа здания в Моско...

Культурные здания в Моско...

Продажа здания Часов...

Базы данных по курсам...

Каталог специалистов

Поиск по карте

Оформить квартиру

ЦИАН

Аренда

Продажа

Новостройки

Посуточно

Коммерческая

ПИК

+ Добавить объявление

Недвижимость в Москве

Коммерческая

Коммерческая недвижимость в Москве

CAO

Аэропорт

метро Аэропорт

Часовая улица

Новый поиск

здание

Москва, район Аэропорт, Часовая ул., 16С9

Показать на карте

Аэропорт, 12 мин. пешком

160 000 000 руб.

72 728 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 200 м²
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3 м
Класс:	C
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Предлагается к продаже отдельно стоящее здание 2200 кв.м.,находящееся в стадии реконструкции с земельным участком 0,182 га,назначение любое - ресторан,деловый центр,недвижимка,фитнес-центр и т.д.Рассматриваются варианты коммерческого партнерства.

ID:62831

Показать телефон

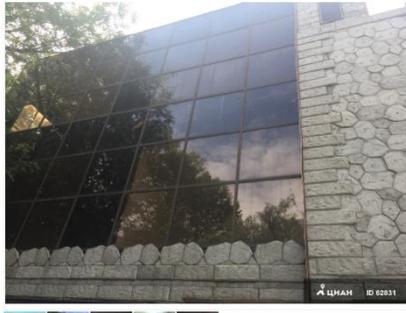
Добавить в избранное

Комментарий

Пожаловаться

Экспloit

Поделиться



Продать быстрее

Просмотров: всего 667, за сегодня 1

Планное

5 дек, 17:30

ЦИАН ID 62831

<https://www.cian.ru/sale/commercial/7764646/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ВАО > Сокольники > метро Сокольники > Песочный переулок

Изменить условия Подписаться на похожие

здание
Москва, район Сокольники, Песочный пер., 2А
 Показать на карте
 Сокольники, 5 мин. пешком

73 000 000 руб.
 68 610 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	1 064 м²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	3 м
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное

Предлагается здание под реконструкцию в пешей доступности от станции метро Сокольники. Земельный участок под здание оформлен в долгосрочную аренду. Земельный участок вокруг здания площадью 2300 кв.м. находится в фискальной аренде. В настоящее время целевое назначение Религиозно-просветительское. Коммуникации заморожены.

ID:418467
 Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться



<https://www.cian.ru/sale/commercial/151524592/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > САО > Коптево > метро Водный стадион > Михалковская улица

Новый поиск

офис
Москва, район Коптево, Михалковская ул., 63БС1
 Показать на карте
 Водный стадион, 15 мин. пешком

16 000 000 руб.
 76 571 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	210 м²
Этаж:	2 из 3
Высота потолков:	3 м
Примещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная

О здании

Тип здания:	бизнес-центр
Класс:	B+
Общая площадь:	8 000 м²
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное

Инфраструктура

- медицинский центр
- центральная респондент

ИТКОЛ-недвижимость



<https://www.cian.ru/sale/commercial/151447882/>

Михалковская улица

офис в бизнес-центре Головинские Пруды (д. 635С4)
Москва, район Коптево, Михалковская ул., 635С4
 Показать на карте

Войный стадион, 15 мин. пешком
 Коптево, 10 мин. пешком
 Войковская, 11 мин. пешком

9 173 872 – 21 000 000 руб.
 49 339 руб./кв.м, включая

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	184 – 421,2 м²
Этаж:	5 из 11
Высота потолков:	3 м
Планировка:	специальная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	протрусовая система
Парковка:	наземная
Количество мест:	3
Стоимость:	10 000 руб./мес

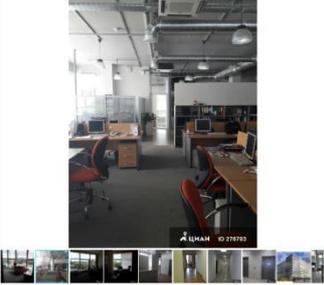
Бизнес-центр «д. 635С4»

Год постройки:	2009
Класс:	B+
Общая площадь:	17 000 м²
Участок:	3 га (9 акров)
Категория:	действующий
Управляющая компания:	Собственник
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Инфраструктура

- кафе
- медицинский центр
- центральная респираторная

Собственник. Срочно. Продажа офиса 421,2 кв. м, в Войный стадион, 12-15 мин. пешком, БЦ Головинские пруды №4 ул. Михалковская д. 635 стр. 4, 5-этаж, ремонт, планировка специально под метрополитен (станция 3 минуты) цена 13000000руб за все три), ставка 50000руб./м. кв., договор купли-продажи.



<https://www.cian.ru/sale/commercial/151547272/>

Публичная кадастровая информация

офис в бизнес-центре Хамелеон
Москва, район Рязанский, Рязанский просп., 10С18
 Показать на карте

425 114 руб. в месяц
 12 400 руб./кв.м в год

Следить за изменением цены

Показать телефон

Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный
 Минимальный срок аренды: 1 мес

Об объекте

Площадь:	411,4 м²
Этаж:	8 из 10
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	протрусовая система
Парковка:	наземная

Бизнес-центр «Хамелеон»

Год постройки:	2011
Класс:	B+
Общая площадь:	18 000 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	5

Специальная Акция! Скидка 50% на первый год аренды!
 Аренда готового офиса 411,4 кв.м под отделку и собственной мойкой точкой в действующем бизнес-центре класса B+ ХАМЕЛЕОН - это современный бизнес-центр площадью 18 000 кв. м на первой линии Рязанского проспекта с выразительной архитектурой и ярким фасадом, расположенный 15 минут на транспорте от ст.м. Таганская.
 Для гостей бизнес-центра организована удобная зона ожидания, профессиональный ресепшн, постовая и платная парковка.
 На первом этаже - рестораны и кафе, отделения банков и торговая галерея.



<https://www.cian.ru/rent/commercial/150115807/>

Публичная кадастровая информация | Яндекс.Карты | Рейтинг округов и районов | Сдам офис Большая О. | Снять офис в Москве | Снять офис ул. Академика | <https://www.cian.ru/rent/commercial/152250834/>

ОФИС 43 750 - 402 500 руб. в месяц ID:397358 [Позвонить телефону](#)

Об объекте На карте

Об объекте

Площадь:	50 - 400 м²
Этаж:	3 из 3
Высота потолков:	3,50 м
Помещение:	свободно
Планировка:	специальная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Количество мест:	20
Стоимость:	3 500 руб./мес

Бизнес-центр «Москвотель»

Год постройки:	1980
Класс:	B
Общая площадь:	50 000 м²
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация
Лифты:	6

Инфраструктура

- банкомат
- кафе
- конференц-зал
- отделение банка
- ресторан
- столовая
- супермаркет
- фитнес-центр
- центральная рецепция

Прекрасный офисный блок, в престижном месте с хорошим ремонтом (можно с частью мебели), 3 этаж (вид на телебашню), солидные соседи. Вся инфраструктура бизнес-центра, своя охрана, видеонаблюдение - все включено в ставку, нет проблем с парковкой. Никаких проблем - заявок и работ! Аренда от собственника, все условия гибкие и обсуждаются. Помещения прекрасно зонированы. Блок представляет собой просторные пространства: по центру большой коридор, по обе стороны от которого, кабинеты по 15 и 35 кв.м., лифты приличная с reception. Есть желающие на часть кабинетов и по этой причине можно офис разбить на две-три части.

ID:397358

<https://www.cian.ru/rent/commercial/152250834/>

Публичная кадастровая информация | Яндекс.Карты | Рейтинг округов и районов | Сдам офис Большая О. | Сдается офис Рязанский | Снять офис в Москве | Аренда офиса Щелков | <https://www.cian.ru/rent/commercial/137175393/>

Тип аренды: **длительная**

Срок аренды: **длительный**

Об объекте

Площадь:	1 000 м²
Этаж:	2 из 7
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная
Стоимость:	3 000 руб./мес

Бизнес-центр «Сокол»

Год постройки:	1976
Класс:	B
Общая площадь:	27 000 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	8

Инфраструктура

- ателье одежды
- банкомат
- кафе
- мини-маркет
- салон красоты
- складские помещения
- фитнес-центр

Свободная планировка, арендные каникулы, возможна планировка под заказчика. Собственный вход на первую линию Щелковского шоссе, 10 мин пешком от станции МЦД "Ухоминское". НДС включено в ставку. В бизнес-центре: Планировка кабинетно-коридорная. Современная система приточно-вытяжной вентиляции, индивидуальные системы кондиционирования, собственная бойлерная, современная система пожарной сигнализации и дымоудаления, Оптико-волоконные телекоммуникации, выделенные линии Интернет, возможна установка неограниченного количества телефонных линий. Круглосуточная охрана, пропускная система и система видеомониторинга. Бизнес-центр оборудован курительными кабинетами. Наземная парковка на 250 мест. На территории бизнес-центра расположены кафе, парикмахерская, ателье, банкомат, фитнес.

ID:502409

<https://www.cian.ru/rent/commercial/137175393/>

Публичная кадастровая карта | Яндекс.Карты | Рейтинг агентств и риэлторов | Снять офис в Москве | Аренда офиса Южном | <https://www.cian.ru/rent/commercial/151910593/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮВАО > Печатники > метро Кожуховская > Южнопортовая улица

Изменить условия Подписаться на похожие

офис

Сдать быстрее Просмотрено: всего 10, за сегодня 1 Выделение Премיום сегодня, 13:30

Москва, район Печатники, Южнопортовая ул., 5С1

Показать на карте

М Кокуховская, 2 мин. пешком

123 900 – 123 900 руб. в месяц
7 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон

Залог: 247 800 руб.
Предоплата: 1 мес.
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 212,4 – 212,4 м²
Этаж: 3 из 5

О здании

Общая площадь: 46 000 м²

Двухбрусные Скипид! Собственник сдает в аренду офисный блок из 3-х небольших кабинетов и большого открытого пространства. Помещение с новым, качественным ремонтом и кондиционированием на 3м этаже нового здания в БЦ "Золотое кольцо". Район всегда свободная парковка, кафе и магазины, автозаправка, фитнес-клуб с бассейном. БЦ Золотое кольцо имеет оборудованную террасу с электронной системой пропускной и видеонаблюдения учета рабочего времени сотрудников, круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Интернет и телефония подключается по требованию заказчика. Нашим арендаторам предоставляется ежедневный круглосуточный доступ к рабочим местам. Пешая доступность от м. Кожуховская (2 мин. пешком) МЦК Дубровка (10 мин. пешком) транспортная доступность! Цена указана с НДС. Звоните! Мы ждем Вас!

SKY Property IPB0

Показать телефон



ЦИАН ID 276963



<https://www.cian.ru/rent/commercial/151910593/>

Подтверждение информации, используемой в расчетах

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

"Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 300)

2.1. Жилая недвижимость

Отношения цен объектов недвижимости в пределах города по отношению к самому дорогому району

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,86	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,76	0,75	0,78
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,66	0,64	0,68

2.2. Низкоклассные офисно-торговые объекты

Отношение цен низкоклассных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району

Отношение цен низкоклассных офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,85	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,78	0,77	0,80
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	0,73	0,71	0,75
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,68	0,66	0,70
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,76	0,74	0,79

"Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2014. Том III" (стр. 29, 36)

Рейтинги округов и райо... X
www.irn.ru/news/111880.html

Район	Улицы	Площадь	Изменение
Замоскворечье	Добрининская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	4 062	-4.1%
Беговой	Белорусская	3 952	+1.4%
Донской	Ленинский проспект, Шаболовская	3 832	+1.2%
Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	3 766	+1.3%
Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	3 441	-0.7%
Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	3 398	-0.1%
Сокольники	Красносельская, Сокольники	3 269	+1.4%
Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	3 235	-0.9%
Басманный	Бауманская	3 217	-1.8%
Академический	Академическая	3 144	-1.0%
Алексеевский	Алексеевская, Рижская	3 116	+1.8%
Хорошевский	Беговая, Полежаевская	3 092	-0.9%
Крылатское	Крылатское	3 084	+0.2%
Хорошево-Мневники	Октябрьское поле	3 072	-0.1%
Нижегородский	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Площадь Ильича, Пролетарская, Рижская	3 059	-1.8%
Марина роща, Савеловский	Марина роща, Менделеевская, Новослободская, Савеловская	3 054	-1.4%
Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	3 052	+2.3%
	Динамо	3 030	+0.7%
Можайский, Фили-Давыдовское	Кунцевская	2 990	-0.1%
Филевский парк	Багратионовская, Пигонерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили	2 910	-0.6%
Останкинский, Ростокино	ВДНХ	2 875	+1.3%
Коньково, Обручевский	Белые, Калужская, Коньково	2 767	-1.7%
Кунцево	Молодежная	2 713	-2.4%
Даниловский, Колпаки	Нагатинская, Нагорная, Тульская	2 701	+0.6%
Куркино, Молжаниновский		2 696	+0.6%
Бутирский, Тимирязевский	Бутирская, Дмитровская, Тимирязевская, Фовизинская	2 687	-0.1%
Преображенское	Преображенская площадь	2 684	+2.2%
Сокольная гора	Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электровазская	2 666	+1.5%
Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, Кожуховская, Технопарк	2 646	+0.4%
Строгино	Строгино	2 640	+0.9%
Войковский, Колтево	Войковская	2 585	-1.1%
Нагатинно-Садовники, Нагатинский Затон	Коломенская	2 559	-1.9%
Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	2 547	-0.9%
Покровское-Стрешнево, Щукино	Спартан, Тушинская, Щукинская	2 536	+0.6%
Эзонино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский	2 535	-1.7%

Рейтинги округов и райо... X
www.irn.ru/news/111880.html

Район	Улицы	Площадь	Изменение
Покровское-Стрешнево, Щукино	Спартан, Тушинская, Щукинская	2 536	+0.6%
Эзонино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	2 536	-1.7%
Чертаново Северное, Чертаново Центральное	Чертановская, Южная	2 498	-0.2%
Очаково-Матвеевское		2 456	-0.8%
Леофортово	Авиамоторная, Шоссе Энтузиастов	2 453	+0.1%
Бабушкинский, Южное Медведково	Бабушкинская	2 402	-0.7%
Левобережный, Ховрино	Речной вокзал	2 397	-1.0%
Северное Тушино, Южное Тушино	Планерная, Сходненская	2 391	-1.6%
Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	2 354	-0.3%
Северное Медведково	Медведково	2 346	-0.2%
Головинский	Водный стадион	2 319	-2.0%
Отрадное	Отрадное	2 314	-0.3%
Ясенево	Битцевский парк, Новосеневская, Ясенево	2 306	-1.1%
Чертаново Южное	Анжино, Пражская, Улица академика Янгеля	2 284	+0.7%
Митино	Волоколапская, Митино, Мехнино, Патчинское шоссе	2 242	-1.5%
Перово	Перово	2 225	-1.2%
Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	2 206	-1.9%
Москворечье-Сабурово, Щарицино	Каменитовская, Каширская, Щарицино	2 199	-1.6%
Марфино	Владимино, Петровско-Разумовская	2 188	+0.1%
Богородское, Метрогородок	Бульвар Рокоссовского, Улица Подбельского, Черкизовская	2 184	+0.3%
Ореково-Борисово Северное, Ореково-Борисово Южное	Домодедовская, Ореково	2 176	-0.1%
Алтуфьевский, Бибирево	Бибирево	2 175	-0.2%
Печатники	Печатники	2 167	-2.4%
Теплый Стан	Теплый Стан	2 163	+0.0%
Ляново	Алтуфьево	2 136	-2.3%
Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	2 133	-3.0%
Калитки, Марьино	Братиславская, Марьино	2 122	-1.1%
Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный		2 101	-1.3%
Гольяново, Северное Измайлово	Щелковская	2 098	-2.3%
Люблино	Волжская, Люблино	2 089	-1.6%
Братеево, Зябликово	Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская	2 082	-1.1%
Рязанский	Рязанский проспект	2 057	-2.4%
Лосиноостровский, Ярославский		2 049	-0.4%
Восточный, Кожухово, Косино-Ултанский, Новокосино	Новокосино	2 019	-1.0%
Солнцево		1 996	-1.6%

<http://www.irn.ru/news/111880.html>

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

"Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 133)

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

"Справочник оценщика недвижимости-2016.Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 162, 163)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

"Справочник оценщика недвижимости-2016.Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 109)

Метро и метро дальнее

www.metinfo.ru/novostroyki/articles/metro-i-metry-dalnie-rayony-stanut-blizhe-i-41655.html

Подъемка и цены: + 10%
Метро, безусловно, намного упрощает жизнь жителям тех районов, которые долгое время пребывали без него. Но у транспортной доступности есть и обратная сторона медали: появление новой станции подземки поднимает цены на близлежащую недвижимость.

Так, по мнению специалистов аналитического центра «Индикаторы Рынка Недвижимости ИР.N.VIS», цены на недвижимость растут задолго до того, как транспортная инфраструктура упрочается. Прежде всего, в случае Москвы это заметно на динамике цен в районах, где ожидается проведение метро. При этом за счет открытия метро, недвижимость в районе новой станции дорожает примерно на 10%. Однако, как выяснилось, открытие метро оказывает влияние и на соседние районы. Так, за счет открытия метро в Строгино недвижимость подорожала в Митино подорожала на 5%, а в самом Строгино – на 10%.

«А с тех пор, как в прессе появились новости о скором строительстве станции метро в Жулебино, цены в данном районе стали не очень-то отличаться от цен в районах метро «Выхино» и «Рязанский проспект» - добавляет начальник отдела вторичного жилья отделения «Тригльское» компании «Пересвет-Недвижимость» Надежда Семенюхина. В настоящее время, квартира недалеко от метро «Рязанский проспект» стоит примерно на 200 000 рублей дороже, чем аналогичный вариант в районе будущей станции метро «Жулебино». Раньше эта разница была намного существенней.

Однако, по мнению эксперта, близость дома к станции метро имеет существенное значение главным образом в сегменте эконом-класса. Если от дома до станции метро пешком 5 или 15 минут, то существенной разницы в цене не будет. Если до дома можно доехать только на транспорте и дорога проходит через крупные транспортные развязки, а тем более МКАД (районы Новокосино, Митино и т.д.) то этот факт уже существенно влияет на цену – разница в цене составит 5–10%.

Город-событие на Рублевке!
Старт продаж! Город-событие в 15 мин. от метро. Квартиры от 1,9 до 45 млн руб. 550 объектов инфр.ры. Скидки до 15%
Urban Group
Узнать телефон

ЖК «Ривер Парк» и Коломенская
Квартиры с террасами. Набережная Москвы-реки. Расценка 0% на первую очередь. Ипотека от 10,9%

Микрорайон «В лесу»
Квартиры с отделкой и подземным паркингом. С 15 ноября по 10 января – скидки всем покупателям. И. Петинское шоссе от застройщика Rose Group

ЖК «Париж Летеци» - район 3 метро
и Петровско-Разумовская и Солнцевская (2127 г). Комфорт-класс рядом с парком. Двор без машин. 3 детских сада.

ЖК Город! Выгода до 1,3 млн руб.
и Петровско-Разумовская и Солнцевская (2127 г). Комфорт-класс рядом с парком. Двор без машин. 3 детских сада.

М. Рязанский проспект
Торриплекс! Новые 1-3-комнатные квартиры пл. от 39 метров, район с метро Рязанский проспект, П-4Т.

<http://www.metinfo.ru/novostroyki/articles/metro-i-metry-dalnie-rayony-stanut-blizhe-i-41655.html>

SUMMARY
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. III квартал 2016 г.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2016 г., млн кв.м	15,1–16,8	10,9–11,3	10,9
Прирост площадей за I полугодие 2016 г., тыс. кв.м	177,7	511,9 (229,1)	436,2 ¹
Прирост площадей за III квартал 2016 г., тыс. кв.м	140,8	482,4 (236,2)	368,8
Уровень вакансий			11,5%
класс «А»	22,1%		
класс «В+»	18,0%	12,0% ²	2,6%
класс «В»	13,6%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	105 000–400 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год³	11 000–46 000	5000–140 000	3200–4900
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2400–8000	3000–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	10,7–11,6	11,0–12,8

¹ Новое строительство.
² Действующие торговые центры.
³ Без учета НДС и операционных расходов.
⁴ Уточненные данные.

R-Way № 260 ноябрь, 2016, стр. 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

"Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (стр. 174)

Документы Заказчика

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

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

Дата 30.09.2016

№ 77/100/370/2016-2999

На основании запроса от 29.09.2016 г., поступившего на рассмотрение 29.09.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимости:	объекта	
Кадастровый (или условный) объекта:	номер	77:01:0006038:3751
наименование объекта:		Помещения
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		10259.7 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		этаж черд.надстройка, помещение XIV - комнаты 1, 2; чердак, помещение XIII - комнаты с 1 по 5; этаж 1, помещение III - комнаты с 20 по 35; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; помещение VI - комната 1; этаж 2, помещение VII - комнаты с 19 по 26; этаж 3, помещение VIII - комнаты с 26 по 29; этаж 4, помещение IX - комнаты с 23 по 25; этаж 5, помещение X - комнаты с 19 по 21; этаж 6, помещение XI - комнаты с 19 по 21
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, г.Москва, ул.Талалихина, д.41, стр.9
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	"Соверен Банк" (Акционерное общество), ИНН: 1653017403
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77/004-77/022/035/2015-326/2 от 22.12.2015
4. Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6. Правовпритязания:		отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

Выписка выдана: Веденкин Дмитрий Валерьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность.

предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Шенев В. В.
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра самостоятельно. Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

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

Дата 30.09.2016

№ 77/100/370/2016-2998

На основании запроса от 29.09.2016 г., поступившего на рассмотрение 29.09.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	номер	77:01:0006038:3753
наименование объекта:		НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:		НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
площадь объекта:		567.4 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		этаж 5, помещение X - комнаты с 1 по 11, с 13 по 18
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, г.Москва, ул.Талалихина, д.41, стр.9
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	"Соверен Банк" (Акционерное общество), ИНН: 1653017403
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77/004-77/022/035/2015-325/2 от 22.12.2015
4. Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	в	не зарегистрировано
6. Правоприязания:		отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	в	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

Выписка выдана: Введенкин Дмитрий Валерьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ
(категория, подтверждаемая государственными органами, осуществляющими государственную регистрацию прав) _____ (подпись, М.П.) **Шенев В. В.**
(фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления осуществляется на платной основе в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Подробная информация

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

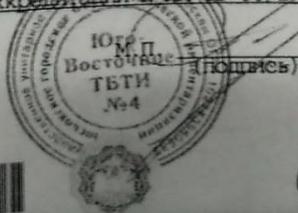
Лист N 1, всего листов 9

- Дата 03.04.2012
- Кадастровый номер 1965/1 (02702134:0004.0008-0010.0028.0016.
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 0018,0022,0025,0030,0031)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3, 4, 5, 6, чердак,
чердачная надстройка
- 1.3. Общая площадь помещения 8784,9 кв.м., кроме того, в общую площадь
не входит 1474,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Нижегородский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Талалихина
Номер дома	41	
Номер корпуса	-	
Номер строения	9	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. III ком. 20-35, пом. IV
ком. 1, пом. V ком. 1, пом. VI ком. 1, этаж 2: пом. VII ком. 19-26, этаж 3:
пом. VIII ком. 26-29, этаж 4: пом. IX ком. 23-25, этаж 5: пом. X ком. 19-21,
этаж 6: пом. XI ком. 19-21, чердак: пом. XIII ком. 1-5, чердачная надстройка:
пом. XIV ком. 1, 2.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
77-77-04/110/2009-646
- 1.10. Примечание: этаж 1: пом. III-VI, этаж 2: пом. VII, этаж 3: пом. VIII,
этаж 4: пом. IX - дата обследования 23.10.2007, этаж 5: пом. X - дата
обследования 29.06.2010, этаж 6: пом. XI, чердак: пом. XIII,
чердачная надстройка: пом. XIV - дата обследования 23.10.2007.
- Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом. III ком. 20-26,
29-35, пом. VI ком. 1, этаж 2: пом. VII ком. 19, 20, 23-26, этаж 3: пом. VIII
ком. 26, 28, 29, этаж 4: пом. IX ком. 23, 24, этаж 5: пом. X ком. 19, этаж 6:
пом. XI ком. 19, 21).
- Площадь помещения: чердак: пом. XIII (1474,8 кв.м.) в общую площадь
не включается.

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Юго-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации: А МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.
- Начальник Юго-Восточного ТБТИ _____ (подпись) Е. А. Егорова
(инициалы, фамилия)



Зам. начальника
Юго-Восточного ТБТИ
Велиусова Наталья Павловна
03 40 12 0000096



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

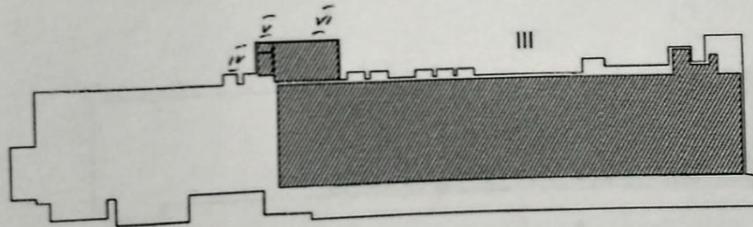
Лист № 2, всего листов 9

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее _____)
присвоенный учётный номер) _____

2. План расположения помещения на этаже

*1965/1/0270-2/34 : 0004, 0008 - 0010, 0022, 0016,
0018, 0022, 0025, 0030, 0031)*

1 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник

Ю-В



М. П.

(подпись)

Зам. начальника
Юго-Восточного ТБИ
Белусова Наталья Павловна
Егорова Е. А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

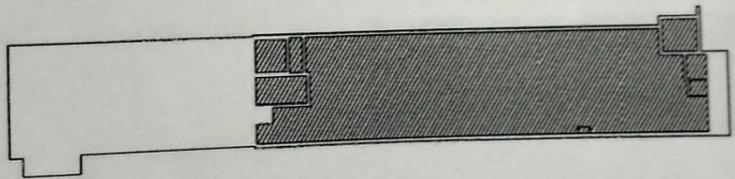
Лист № 3 , всего листов 9

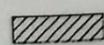
Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) _____

2. План расположения помещения на этаже
*1965/1 (многоэтаж. 0004, 0008, 0010, 0028, 006,
0018, 0022, 0025, 0030, 0031)*

2 ЭТАЖ

VII

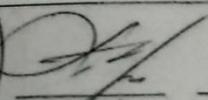


 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Ю-В



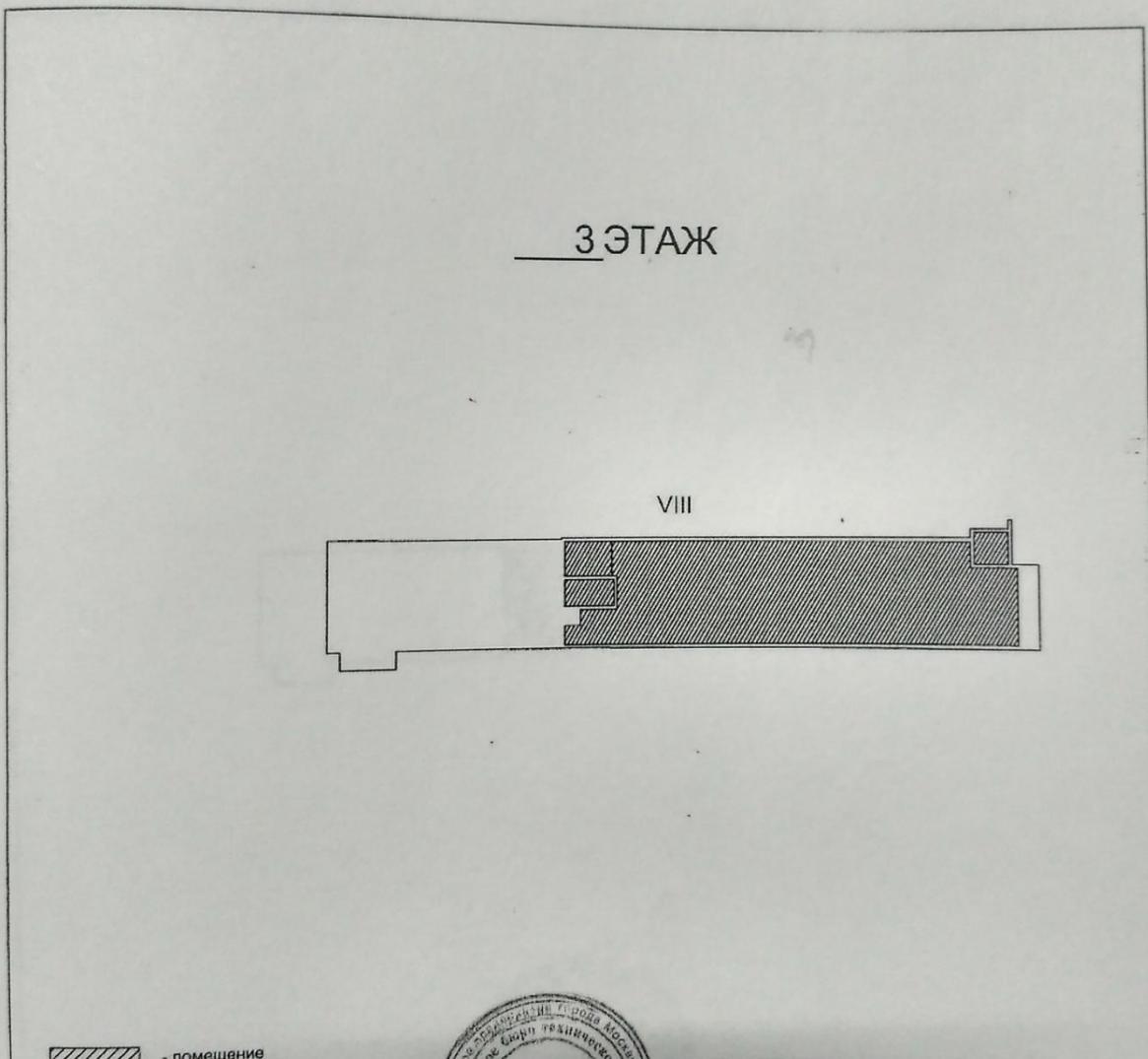

(подпись)

Зам. начальника
Юго-Восточного ТБТИ
Белушева Наталья Павловна
Егорова. Е. А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер _____ Лист № 4 , всего листов 9
Инвентарный номер (ранее _____
присвоенный учётный номер) _____

2. План расположения помещения на этаже
1965/1 (категория: 0004, 0008-0010, 0018, 0016, 0018, 0022, 0025, 0030, 0031)



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Ю-В



Зам. начальника
Юго-Восточного ТБТИ
Белусова Наталья Павловна
Егорова, Е. А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

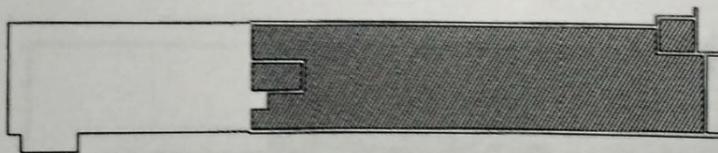
Лист № 5, всего листов 9

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) _____

2. План расположения помещения на этаже
*1965/ИЗР/ИЗУ: 0004 0001 0010, 0020, 0015,
0018, 0022, 0025, 0030, 0031)*

4 ЭТАЖ

IX



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник

Ю-В



М. П.

(подпись)

Зам. начальника
Юго-Восточного ТБТИ
Белогородская Татьяна
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 6 , всего листов 9

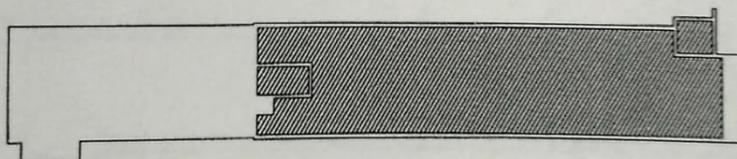
Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) _____

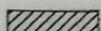
2. План расположения помещения на этаже

*1985/1/0702/34.0004, 0008, 0010, 0018, 0016,
0018, 0022, 0025, 0030, 0031*

5 ЭТАЖ

X



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Ю-В



ТЭТИ
М. П. (подпись)

Зам. начальника
Юго-Восточного ТЭТИ
Белоусова Наталья Павловна

Егорова Е.А.
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

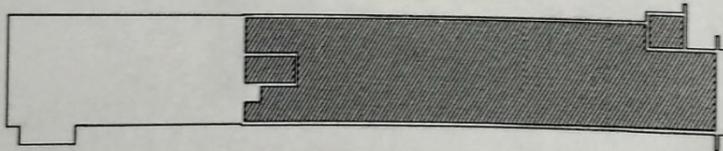
Лист № 7 , всего листов 9

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер)

0018/0022/0025/030/0031 1965/ (02702/34; 0004/0008-0019, 0028, 0015)
2. План расположения помещения на этаже

6 ЭТАЖ

XI



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Ю-В



М. П. (подпись)

Зам. начальника
Юго-Восточного ТБТИ
Белуцова Наталья Павловна
Егорова Е. А.
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 8, всего листов 9

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее _____)

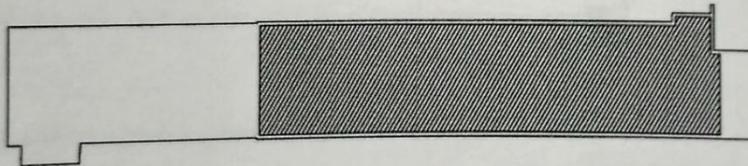
присвоенный учётный номер) 1965/11/0270-0134: 0004, 0008, 0010, 0012, 0016,

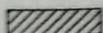
0018, 0022, 0025, 0030, 0031)

2. План расположения помещения на этаже

ЧЕРДАК

XIII



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник

Ю-В



М. П.

(подпись)

Зам. начальника

Юго-Восточного ТБТИ
Белусова Наталья Павловна

Егорова Е. А.

(инициалы, фамилия)

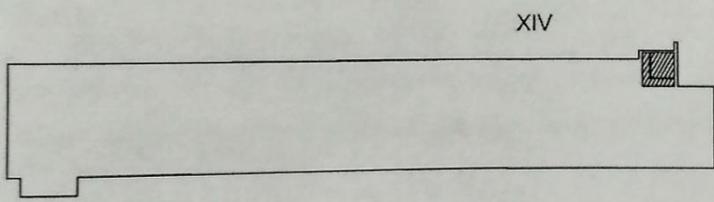
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) _____

Лист № 9, всего листов 9

2. План расположения помещения на этаже
1965/4 (0470-2/34. 00040008. 0010.0018.0016,
0018, 0022, 0025, 0030, 0034)

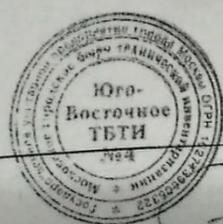
ЧЕРДАЧНАЯ НАДСТРОЙКА



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Ю-В



ТБТИ
М. П. (подпись)

Зам. начальника
Юго-Восточного ТБТИ
Белюсова Наталья Павловна

Егорова, Е. А.
(инициалы, фамилия)

Юго-Восточное ТВТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Талалихина, 41, стр.9

стр. 1

Помещение N III Тип: Производственные

Последнее обследование 23.10.2007

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.20-26,29-35)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	20	прочее	1278,9	1278,9					385
	21	клетка лестнич	41,6			41,6		произв.	
	22	коридор	8,3			8,3		произв.	
	23	коридор	7,0			7,0		произв.	
	24	кабинет	17,6	17,6				произв.	
	25	кабинет	14,0	14,0				произв.	
	26	клетка лестнич	30,3			30,3		произв.	
	27	тамбур	6,8			6,8		произв.	
	28	лифт	3,1			3,1		произв.	
	29	кабинет	28,0	28,0				произв.	
	30	коридор	5,9			5,9		произв.	
	31	кабинет	5,5	5,5				произв.	
	32	касса	5,6	5,6				произв.	
	33	пом. подсобное	3,1			3,1		произв.	
	34	кабинет	10,6	10,6				произв.	
	35	кабинет	27,8	27,8				произв.	

Итого	1494,1	1388,0	106,1					
---Нежилые помещения всего	1494,1	1388,0	106,1					
в т.ч. Производствен.	1494,1	1388,0	106,1					

Помещение N IV Тип: Производственные

Последнее обследование 23.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	мастерская	13,4	13,4				произв.	395

Итого по помещению	13,4	13,4						
---Нежилые помещения всего	13,4	13,4						
в т.ч. Производствен.	13,4	13,4						

4 Юго-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



03 40 12 0000097

По адресу: ул. Талалихина, 41, стр.9

стр. 2

Помещение N V Тип: Производственные
Последнее обследование 23.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	6,2			6,2	произв.		395
Итого по помещению			6,2			6,2			
---Нежилые помещения всего			6,2			6,2			
в т.ч. Производствен.			6,2			6,2			

Помещение N VI Тип: Производственные
Последнее обследование 23.10.2007

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	мастерская	78,7	78,7			произв.		395
Итого по помещению			78,7	78,7					
---Нежилые помещения всего			78,7	78,7					
в т.ч. Производствен.			78,7	78,7					

Помещение N VII Тип: Складские
Последнее обследование 23.10.2007

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.19,20,23-26)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
			1264,8	1264,8			складс.		300
2	19	прочее	41,7			41,7	складс.		
	20	клетка лестнич	14,3	14,3			складс.		
	21	прочее	30,3	30,3			складс.		
	22	прочее	30,3			30,3	складс.		
	23	клетка лестнич	2,2			2,2	складс.		
	24	тамбур	15,4	15,4			складс.		
	25	кабинет	7,8	7,8			складс.		
	26	кабинет							
Итого			1406,8	1332,6		74,2			
---Нежилые помещения всего			1406,8	1332,6		74,2			
в т.ч. Складские			1406,8	1332,6		74,2			

по адресу: ул. Талалихина, 41, стр.9

стр. 3

помещение N VIII Тип: Производственные
Последнее обследование 23.10.2007

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.26,28,29)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та			
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.					
				основ.	вспом.			балк.	проч.			
3	26	прочее	1298,7	1298,7					300			
	27	клетка лестнич								41,7	41,7	произв.
	28	прочее								52,8	52,8	произв.
	29	клетка лестнич								30,3	30,3	произв.
Итого			1423,5	1351,5	72,0							
---Нежилые помещения всего			1423,5	1351,5	72,0							
в т.ч. Производствен.			1423,5	1351,5	72,0							

Помещение N IX Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 23.10.2007

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.23,24)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та			
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.					
				основ.	вспом.			балк.	проч.			
4	23	прочее	1353,7	1353,7					285			
	24	клетка лестнич								41,7	41,7	учрежд.
	25	клетка лестнич								30,3	30,3	учрежд.
Итого			1425,7	1353,7	72,0							
---Нежилые помещения всего			1425,7	1353,7	72,0							
в т.ч. Учрежденческие			1425,7	1353,7	72,0							

Помещение N X Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 29.06.2010

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.19)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та			
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.					
				основ.	вспом.			балк.	проч.			
5	19	прочее	1352,6	1352,6					375			
	20	клетка лестнич								41,7	41,7	учрежд.
	21	клетка лестнич								29,9	29,9	учрежд.
Итого			1424,2	1352,6	71,6							
---Нежилые помещения всего			1424,2	1352,6	71,6							
в т.ч. Учрежденческие			1424,2	1352,6	71,6							

По адресу: ул. Талалихина, 41, стр.9

стр. 4

Помещение N XI Тип: Общественного питания
Последнее обследование 23.10.2007

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.19,21)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
6	19	прочее	1408,6	1408,6		общепит			395
	20	клетка лестнич	41,7			общепит			
	21	клетка лестнич	30,1			общепит			
Итого			1480,4	1408,6	71,8				
---Нежилые помещения всего			1480,4	1408,6	71,8				
в т.ч. Обществ.питания			1480,4	1408,6	71,8				

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
ч	XIII (1)		18,3						390
	клетка лестнич								
	XIII (2)		4,1						
	пом.подсобное								
	XIII (3)		10,1						
отдел.машинное									
XIII (4)		1412,5							
прочее									
XIII (5)		29,8							
		Последнее обследование 23.10.2007							

Помещение N XIV Тип: Производственные
Последнее обследование 23.10.2007

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
чн	1	клетка лестнич	13,9			13,9 произв.			390
	2	отдел.машинное	18,0			18,0 произв.			
Итого по помещению			31,9			31,9			
---Нежилые помещения всего			31,9			31,9			
в т.ч. Производствен.			31,9			31,9			

По адресу: ул. Талалихина, 41, стр.9

стр. 5

Итого	8784,9	8279,1	505,8				
---Нежилые помещения всего	8784,9	8279,1	505,8				
в т.ч. Производствен.	3047,8	2831,6	216,2				
Складские	1406,8	1332,6	74,2				
Учрежденческие	2849,9	2706,3	143,6				
Обществ.питания	1480,4	1408,6	71,8				

Кроме того:

По помещениям, не входящим
в общую площадь здания 1474,8

в том числе:

по чердаку 1474,8

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
14.11.2005г. N 4010115.

Экспликация на 5 страницах

3.04.2012 г.

Исполнитель

Дроздова Е.В.

23 40 300454

Руководитель бюро по кадастровому
определению и оценке
Недерева Т.Н.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 2

Дата 30.03.2012
 Кадастровый номер 1965/1 (02702134:0022)
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)
 1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 5
 1.3. Общая площадь помещения 567,4 кв.м.
 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Нижегородский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Талалихина
Номер дома	41	
Номер корпуса	-	
Номер строения	9	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	X (ком.1-11,13-18)	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
 (жилое, нежилое)
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
 (комната, квартира)
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане X (ком.1-11,13-18)
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
 1.10. Примечание: дата обследования - 29.06.2010
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2-11,13-18)
 1.11. ГМП МосгорБТИ (Юго-Восточное ТБТИ)
 (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного ТБТИ



(подпись)

Е.А.Егорова
 (инициалы, фамилия)
 Зам. начальника
 Юго-Восточного ТБТИ
 Белоусова Наталья Павловна



02 40 11 0082670

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

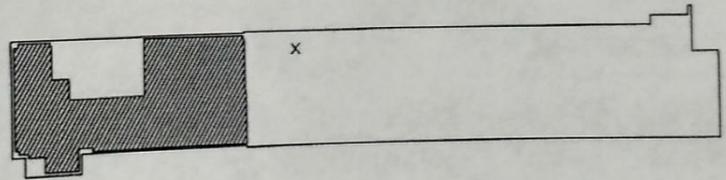
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) _____

1965/1 (00702134: 0000)

2. План расположения помещения на этаже

5 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник

Ю-В



М. П.

(подпись)

Зам. начальника
Юго-Восточного ФТТИ
Белюсова Наталья Павловна

Егорова Е.А.
(инициалы, фамилия)

Юго-Восточное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: ул. Талалихина, 41, стр.9

стр. 1

Помещение N X Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 29.06.2010

ф.25

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2-11,13-18)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
5	1	клетка лестнич	15,1			15,1			350
	2	коридор	33,1			33,1			
	3	умывальная	5,0			5,0			
	4	уборная	1,1			1,1			
	5	уборная	1,0			1,0			
	6	уборная	1,1			1,1			
	7	кабинет	91,3	91,3					
	8	умывальная	4,1			4,1			
	9	уборная	1,2			1,2			
	10	уборная	1,1			1,1			
	11	уборная	1,2			1,2			
	13	коридор	84,5			84,5			
	14	кабинет	67,5	67,5					
	15	кабинет	161,0	161,0					
	16	кабинет	74,2	74,2					
	17	коридор	19,3			19,3			
	18	электрощитовая	5,6			5,6			
Итого			567,4	394,0	173,4				
---Нежилые помещения всего			567,4	394,0	173,4				
в т.ч. Учрежденческие			567,4	394,0	173,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
14.11.2005г. N 4010115.

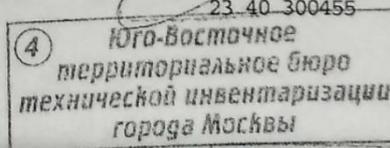
Экспликация на 1 странице

30.03.2012 г.

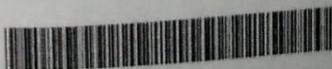
Исполнитель

Дроздова Е.В.

23 40 300455



Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Настоящее



02 40 11 0082667

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Автозаводское ТБТИ

№ квартала	1965
№ дела	1
UNOM	2702134

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Юго-Восточный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Нижегородский		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Талалихина		
дом	41	корпус	- строение 9
Иное описание местоположения			
Наименование	завод медицинских приборов и санитарной обработки		
Кадастровый номер	77:04:0001008:1317		
Назначение	нежилое		
Функциональное назначение			
Количество проживающих в жилых помещениях	-		

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 4010115 Дата регистрации 14.11.2005 г.

Дата последнего обследования строения: **16.04.2015 г.**

Дата печати паспорта: 28.10.2016 г.

А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м2	Площадь жилая, м2	Площадь лоджий, м2	Площадь балконов, м2	Прочая площадь холодных помещений, м2
1	2	3	4	5	6	7	8
В квартирах							
В коридорной системе							
В общежитиях							
в т.ч. на мансардных этажах							
в т.ч. в цокольных этажах							
Всего							

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м2	Площадь жилая, м2
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Распределение уборочной площади жилого здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м2
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		0,0
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м2	Площадь жилая, м2
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м2	Основная площадь, м2
1	2	3	4
Производственные	8	6039,4	5296,0
Складские	1	2118,3	1861,2
Учрежденческие	2	4240,1	3758,9
Общественного питания	1	2184,5	1932,1
Прочие	1	711,7	543,3
Итого по нежилым помещениям	13	15294,0	13391,5
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	13	15294,0	13391,5
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала	2	2138,5	188
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м2
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь	1	1474,8

II. Благоустройство здания (части здания)

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м2	Жилая площадь, м2	Кол-во, шт.	Общедомовой счетчик, шт.	Кол-во квартирных счетчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	15294,0				
Канализация	централизованная	15294,0				
Отопление	центральное от ТЭЦ	15294,0				
Горячее водоснабжение	централизованное	15294,0				
Ванны (тип водоснабжения)						
Души	нет					
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В, Скрытая проводка	15294,0				
Напольные электроплиты	да			1		
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	грузовой			3		
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						
Группа благоустройства	I					

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Вкл. в застр.	Высота, м	Объем, м ³	Полное м ³
1	2	3	4	5	5а	6	7	7а
1	Основная часть	6	$39,91 \cdot 19,74 + 9,56 \cdot 3,39$	820,2	v	22,05	18085	
2	Основная часть	6	$84,95 \cdot 20,16 + 0,95 \cdot 6,30 - 5,20 \cdot 1,20$	1712,3	v	22,8	39040	
а	подвал		$84,40 \cdot 20,36 + 4,00 \cdot 2,60 + 0,95 \cdot 6,40 - 6,40 \cdot 5,40$	1700,3		3,71	6308	v
б	тамбур	1	$3,70 \cdot 2,75$	10,2	v	2,6	27	
в	пристройка	1	$14,56 \cdot 7,64 - 0,30 \cdot 11,17$	107,9	v	3,9	421	
г	площадки		$4,10 \cdot 9,20 + 4,40 \cdot 67,00 + 1,02 \cdot 78,88$	501,0	v	0	0	
д	прямыники		$11,50 \cdot 0,95$	10,9	v	0	0	
е	спуск в подвал		$7,60 \cdot 2,40$	18,2	v	0	0	
ж	пристройка	1	$12,26 \cdot 4,70$	57,6	v	4,96	286	
н	машинное отделение		$12,85 \cdot 7,94 + 9,56 \cdot 3,39$	134,4		4,2	565	
з	подвал		$39,91 \cdot 19,74 + 9,56 \cdot 3,39$	820,2		2,5	2051	v
и	тамбур		$5,73 \cdot 2,25$	12,9	v	3	39	
к	прямыники		$3,20 \cdot 1,30 \cdot 5 + 4,00 \cdot 2,60$	31,2	v	0	0	
л	площадки		$2,39 \cdot 1,90 + 1,85 \cdot 2,18$	8,6	v	0	0	
м	машинное отделение		$7,06 \cdot 7,05$	49,8		6	299	
частей: 15	Всего:						67121	

Площадь застройки: 3291,5 м²

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер	1							
Наименование части	завод медицинских приборов и санитарной обработки							
Группа капитальности	1	Этажность	6п1	Сборник	36	Таблица	776	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес КЭ	Половина к удельному весу в %	Удельный вес КЭ по износу	Износ в %	Процент износа на удельный вес КЭ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	железобетонный	глубокие трещины	5		5.0	60	3
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	местами отпадение штукатурки, трещины, сырые пятна	20		20.0	55	11
	Перегородки	гипсокартонные						
3	Перекрытия чердачные	железобетонные плиты	прогибы, смещения плит относительно друг друга, местами трещины, протечки	13		13.0	60	7,8
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные плиты						
	Перекрытия подвальные	железобетонные плиты						
4	Крыша конструкция	деревянная стропильная	загнивание деревянных стропил, трещины	7		7.0	60	4,2
	Кровля	металлическая	ржавчина, течь					
5	Полы	цементные, линолеум, метлахская плитка	местами прогибы, разрыв, стертость линолеума	7		7.0	60	4,2
6	Проемы оконные	с 2-ым остеклением	трещины, неплотный притвор	4		4.0	40	1,6
	Проемы дверные	простые, щитовые	перекос потолка, осели					
7	Наружная отделка	расшивка швов, оштукатурка цементно-известковыми растворами	загрязнения, трещины, отпадения штукатурки	17		17.0	65	11,05
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	окраска масляной краской, побелка, облицовка плиткой	местами отсутствие плитки					
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ	трубы ржавые, батареи подтекают	22		22.0	60	13,2
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный	ослабление сальников					
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Вентиляция	приточно-вытяжная	вытяжка не работает, забита					
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон	местная АТС						
	Телевидение							
	Лифты	грузовой						
	Электроплиты	да						
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	проводка старая, выходит из строя					
9	Прочие работы	лестницы железобетонные, прочие работы, площадки, сход в подвал, приемки, отмостки	трещины, сколы, выбоины в ступеньки	5		5.0	50	2,5
				100		100		58,55

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7) 59

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____

Этажность _____

Сборник _____

Таблица _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес (г)	Порядок и доля износа в %	Удельный вес (г) с износом	Износ в %	Порядок и доля износа на удельный вес (г) работы (г)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проемы оконные							
	Проемы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электрооснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)



Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов

Заместитель начальника
Автослужебного ТБТУ
Бухала Елена Игоревна

Документы Оценщиков и Исполнителя

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Симоновой Ирины Леонидовна
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Симонова Ирина Леонидовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 11.12.2007г.), включен(а) в реестр оценщиков 06.02.2013 года, за регистрационным № 1043.
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.10.2016 года.

Дата составления выписки 10.10.2016 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»

Л.А. Черных

М.П.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» февраля 2013 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1043
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Симонова
Ирина Леонидовна

ИНН 772033646100

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
- Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2016 года.

Президент Ассоциации МСО



Т.В. Годенко

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Синдицкий Роман Игоревич

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Синдицкий Роман Игоревич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 11.12.2007г.), включен(а) в реестр оценщиков 06.07.2015 года, за регистрационным № 1271.

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10.10.2016 года.

Дата составления выписки 10.10.2016 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



Л.А. Черных

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» июля 2015 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1271
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Синдицкий
Роман Игоревич**

ИНН 772482043357

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2016 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

ПОЛИС № 022-073-000473/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000473/16 от 01.11.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Синдицкий Роман Игоревич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, с. Липицы, ул. Новая, д. 30
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 000 (Две тысячи) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «16» июня 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 01.11.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Коммерческих Продаж
на основании Доверенности №334/16 от 18.08.2016г.

(Милорадова Т.М.)
м.п.
«01» ноября 2016г.

Страхователь:
Синдицкий Роман Игоревич

(Синдицкий Р.И.)
«01» ноября 2016г.

ПОЛИС № 022-073-000469/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000469/16 от 01.11.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Альянс-Инвест»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	г. Москва, Озерковская наб., д. 48-50, стр. 1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «14» ноября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.11.2016г.

Страховщик:

ООО "Абсолют Страхование"

Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности № 391/16 от 18.08.2016г.

М.П.
«01» ноября 2016г.



Страхователь:

ООО «Альянс-Инвест»

Генеральный директор на основании Устава

М.П.
«01» ноября 2016г.



(Симонова И.Л.)

