



**Общество с ограниченной ответственностью  
"Профессиональный центр оценки и экспертиз"**

115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16

Телефоны: +7 (985) 760-32-23, +7 (985) 769-44-77,

+7 (499) 746-90-55, +7 (499) 746-91-55

Факс: +7 (499) 746-94-55

www.profocenka.ru

info@profocenka.ru

Экз. № 2

**"УТВЕРЖДАЮ"**



Генеральный директор

И. И. Мальцева

Дата составления отчета  
"15" октября 2018 года

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № И-180924/1  
недвижимого имущества АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО)**

**по состоянию на 24.09.2018**

ЗАКАЗЧИК: АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО)

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "Профессиональный центр оценки и экспертиз"

Москва, 2018

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	3
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ, А ТАКЖЕ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	4
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....</b>	<b>7</b>
<b>4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
5.1. ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
5.2. ОПИСАНИЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
5.3. ОПИСАНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
5.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
<b>6. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
6.1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ.....	13
6.2. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2024 ГОДА .....	16
6.3. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....	21
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>29</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>30</b>
8.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	30
8.2. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	30
8.3. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ .....	31
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>32</b>
9.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	32
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	33
9.2.1. Единый объект недвижимости .....	34
9.2.2. Земельный участок.....	40
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	43
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>51</b>
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>53</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАНЫХ .....</b>	<b>54</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>55</b>

## 1. Основные факты и выводы

Оценка проведена на основании Договора об оказании услуг по оценке № 2018-5878/07 от 24.09.2018.

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО) (ОГРН: 1027739338175, дата гос. регистрации 08.10.2002), в следующем составе:

Таблица 1

Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое здание	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25	768,2	77:01:003003:1013	283 414 629,84
Земельный участок		780	77:01:003003:2403	70 467 000,00
<b>ИТОГО</b>	-	-	-	<b>353 881 629,84</b>

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

Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Не применялся	92 300 000	74 400 000

В процессе оценки Оценщик обоснованно отказался от использования затратного подхода (см. раздел 9.1 настоящего Отчета).

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования позволяют сделать следующий вывод:

**рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 83 400 000 (Восемьдесят три миллиона четыреста тысяч) рублей, НДС не облагается<sup>1</sup>, в том числе:**

Таблица 3

Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25	768,2	77:01:003003:1013	49 400 000
Земельный участок		780	77:01:003003:2403	34 000 000
<b>ИТОГО</b>	-	-	-	<b>83 400 000</b>

Генеральный директор

Оценщик I категории, д.э.н.

Оценщик I категории



Н.И. Мальцева

Е.А. Семенова

К.С. Кузьмин

<sup>1</sup> Согласно п. 2, п.п. 15 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.

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

1. В рамках данной работы нами не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, мы лишь воспользовались информацией, предоставленной нам Заказчиком.
2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также 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 Оценщика.
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 нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
7. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель и Оценщик 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. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом оценки.
10. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.
11. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и Оценщика и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Исполнителя и Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.
12. От нас 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. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права

собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

14. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
15. Мы не несем ответственности 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 мы предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На нас не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.
17. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может 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 нами 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 настоящей оценки в промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов. Из-за этого возможны расхождения между отдельными величинами, рассчитанными Оценщиком, и результатами расчетов на основании текста Отчета. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

## 2. Задание на оценку

Таблица 4

№ п/п	Информация об объекте оценки	
1	<b>Объект оценки</b>	Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:003003:1013 площадью 768,2 кв. м, а также земельный участок с кадастровым номером 77:01:003003:2403 площадью 780 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25
1.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) <sup>2</sup>	
1.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы <sup>2</sup> , содержащие такие характеристики	
1.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
2	<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
3	<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	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
4	<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
5	<b>Дата оценки</b>	24.09.2018
6	<b>Срок проведения оценки</b>	24.09.2018 – 15.10.2018
7	<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	На усмотрение Исполнителя <sup>3</sup>

По согласованию с Заказчиком в настоящем Отчете приведена оценка следующих объектов недвижимого имущества из перечня оцениваемого имущества, утвержденного Приложением № 2 к Договору об оказании услуг по оценке № 2018-5878/07 от 24.09.2018:

Таблица 5. Перечень Объектов оценки

Наименование	Кол-во, шт.	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое здание, площадью 768,2 кв.м. (77:01:003003:1013), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25	1	283 414 629,84
Земельный участок, площадью 780 кв.м., (77:01:003003:2403), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр.25	1	70 467 000,00

<sup>2</sup> Содержатся в разделе 5.1 Отчета "Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки"

<sup>3</sup> Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, а также принятые при проведении оценки допущения приведены в Разделе 1.4 Отчета

### 3. Сведения о Заказчике, Исполнителе и об Оценщиках

Таблица 6

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Открытое акционерное общество
Полное наименование	Акционерный Коммерческий Банк "Мастер-Капитал" (открытое акционерное общество)
Краткое наименование	АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027739338175 от 08.10.2002
Местонахождение	105120, г. Москва, ул. Нижняя Сыромятничская, д. 1/4
Оценщики	
Оценщик I категории Семенова Евгения Александровна, д.э.н.	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СМАО (123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д.32 А), Свидетельство № 249 от 04.05.2007. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 2540 от 02.07.2018
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ по специальности "Финансы и кредит" по специализации "Оценка собственности" № АВС 0192299 от 26.06.2000
Сведения о страховании	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-001643/18 от 09.02.2018 действует с 12.03.2018 по 11.03.2019, выдан ООО "Абсолют Страхование". Страховая сумма составляет 15 000 000 рублей
Реквизиты квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 001713-1 от 29.12.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № 000477-2 от 03.11.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" № 001714-3 от 29.12.2017
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1996 года
Место нахождения	Москва, Волгоградский проспект, д. 116/10, корп.1
Почтовый адрес	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16, этаж 0, пом. II, ком. 2, оф. 17
Адрес эл. почты	<a href="mailto:semenova@profocenka.ru">semenova@profocenka.ru</a>
Номер контактного телефона	8 (499) 746-9355
Оценщик I категории Кузьмин Константин Сергеевич	
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СМАО (123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д.32 А), Свидетельство № 135 от 04.05.2007. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 2542 от 02.07.2018
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Московского государственного университета экономики, статистики и информатики № ВСА 0151632, 07.06.2004, Профессиональная переподготовка № 876670: Московская финансово-промышленная академия, 18.11.2005, "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о страховании	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-001641/18 от 09.02.2018 действует с 12.03.2018 по 11.03.2019, выдан ООО "Абсолют Страхование". Страховая сумма составляет 14 000 000 рублей
Реквизиты квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 000400-1 от 20.10.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № 001712-2 от 29.12.2017; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" № 000023-3 от 05.09.2017
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 года
Место нахождения	Москва, Волгоградский проспект, д. 116/10, к.1
Почтовый адрес	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16, этаж 0, пом. II, ком. 2, оф. 17
Адрес эл. почты	<a href="mailto:semenova@profocenka.ru">semenova@profocenka.ru</a>
Номер контактного телефона	8 (499) 746-9355
Исполнитель	
Полное наименование юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель)	Общество с ограниченной ответственностью "Профессиональный центр оценки и экспертиз"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) Исполнителя	1157746414693, присвоен 05.05.2015 в результате реорганизации в форме преобразования закрытого акционерного общества "Профессиональный центр оценки и экспертиз", зарегистрированного Московской регистрационной палатой 11.06.1997 (Свидетельство № 001.061.715)
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16, этаж 0, пом. II, ком. 2, оф. 17
Сведения о страховании	ООО "Абсолют Страхование". Полис № 022-073-001830/18 от 23.06.2017, срок действия с 21.07.2018 по 20.07.2019. Страховая сумма составляет 551 000 000 рублей
Основание для проведения оценки	Договор об оказании услуг по оценке № 2018-5878/07 от 24.09.2018
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщики не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщики не имеют вещных или обязательных прав вне договора. Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором, страховщиком оценщика.

#### **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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные решением Совета НП "СМАОс" (Протокол № 78 от 15.08.2008), измененные и дополненные решением Совета СМАО (Протокол № 2016/09/06 от 06.09.2016).

Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

## 5. Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО) (ОГРН: 1027739338175, дата гос. регистрации 08.10.2002), в следующем составе:

Таблица 7

Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое здание	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25	768,2	77:01:003003:1013	283 414 629,84
Земельный участок		780	77:01:003003:2403	70 467 000,00
<b>ИТОГО</b>	-	-	-	<b>353 881 629,84</b>

### 5.1. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/119885947 от 19.06.2018 (здание).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/119885539 от 19.06.2018 (земельный участок).
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости (АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО)).
- План помещений 1 этажа б/н б/д.
- Экспликация помещений б/н б/д.
- Информационное письмо от представителя конкурсного управляющего АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО) от 15.10.18 б/н.

### 5.2. Описание правового статуса объекта оценки

Характеристика объектов недвижимости с указанием правоудостоверяющих документов приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 8

Объект права	Адрес	Кадастровый номер	Функциональное назначение / категория земель, разрешенное использование	Площадь, кв. м	Правоудостоверяющий документ (Выписка из ЕГРН)	Правообладатель (правообладатели)	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
Нежилое здание	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25	77:01:0030 03:1013	Нежилое	768,2	№ 99/2018/119885947 от 19.06.2018	Акционерный Коммерческий Банк "Мастер-Капитал" (открытое акционерное общество), ИНН: 7709035670	Собственность, № 77-77-12/025/2010-173 от 06.10.2010	Ипотека, весь объект
Земельный участок		77:01:0030 03:2403	Земли населенных пунктов, объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	780	№ 99/2018/119885539 от 19.06.2018		Собственность, № 77-77-14/037/2012-126 от 29.12.2012	Ипотека, весь объект; Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства,

								использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Поскольку целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки, которая в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" является наиболее вероятной ценой сделки, ограничения (обременения) прав, связанные с распределением средств от продажи (ипотека), не оказывают влияние на результат оценки.

Согласно п. 8 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Существующий объект капитального строительства не противоречит виду разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен. Поскольку объект оценки является нежилым зданием, наиболее эффективное использование которого соответствует фактическому (см. Раздел 7 Отчета), ограничение, связанное с запретом на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка, не оказывает влияние на результат оценки.

### 5.3. Описание физических характеристик объекта оценки

Физические характеристики объекта оценки, согласно предоставленной Заказчиком документации и фотоматериалам, приведены ниже:

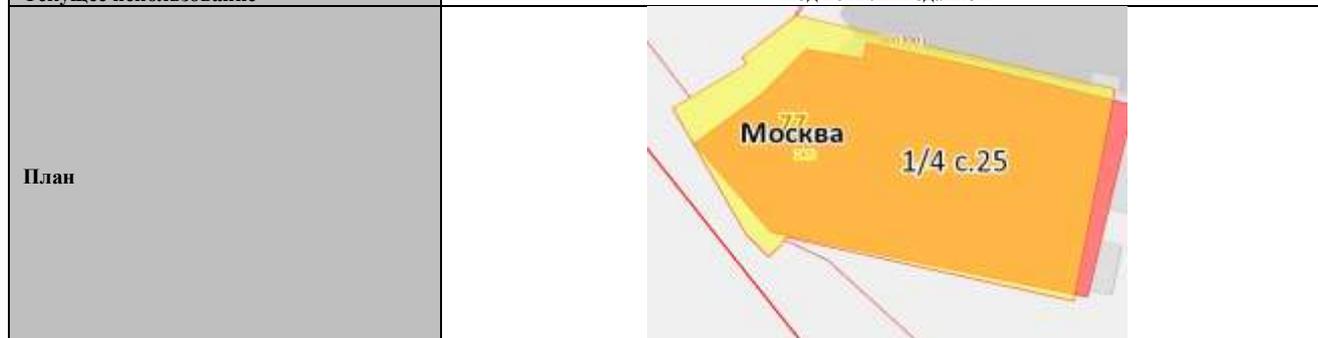
Таблица 9. Здание

<b>Назначение</b>	Нежилое здание
<b>Текущее использование</b>	Не используется, использовалось для размещения офиса банка
<b>Этажность</b>	1, мансарда
<b>Площадь, кв. м, в том числе:</b>	768,2
1 этаж;	503,6;
мансарда	264,6
<b>Высота потолков, м</b>	1 этаж: 3,6 – 6,5 м; мансарда – н/д
<b>Наличие окон</b>	Да
<b>Состояние</b>	Рабочее

<b>Наличие коммуникаций</b>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
<b>Материал стен</b>	Кирпич, витражный стеклопакет по металлическому каркасу
<b>Год постройки</b>	1917

**Таблица 10. Земельный участок**

<b>Площадь, кв. м</b>	780
<b>Границы</b>	Определены и имеют многоугольную форму
<b>Рельеф</b>	Ровный
<b>Текущее использование</b>	Под нежилым зданием

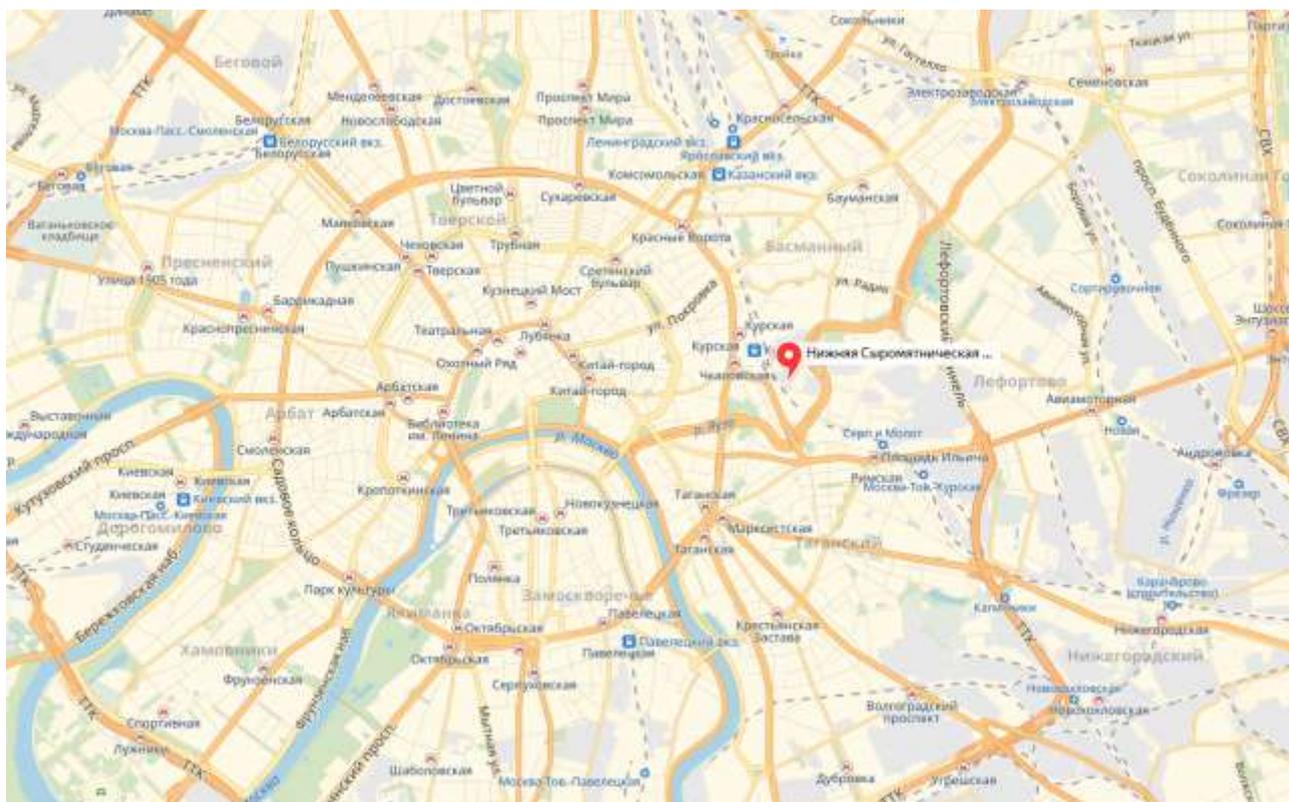


#### 5.4. Описание месторасположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25. Месторасположение оцениваемого объекта приведено ниже:



**Рисунок 1**



**Рисунок 2**

Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы (ЦАО) на территории Басманного района, в непосредственной от границ, разделяющих районы: Басманный, Таганский, Лефоротово.

Объект оценки находится между Садовым и Третьим транспортным кольцом. Расстояние до Садового кольца по автомобильным дорогам составляет около 800 м, до Третьего транспортного кольца – около 4 км.

Ближайшая станция метро - Курская находится в пешей доступности, расстояние до нее составляет примерно 800 м.

Объект оценки находится в непосредственной близости от ж/д путей, на огороженной территории на второй линии домов Сыромятнического проезда, имеет наземную парковку, которая расположена на земельном участке, принадлежащим третьим лицам. Доступ к объекту оценки осуществляется через земельный участок, находящийся в собственности третьих лиц. Окружающая застройка представлена преимущественно объектами общественно-делового назначения.

## 6. Анализ рынка, к которому относится объект оценки

### 6.1. Обзор социально-экономической и политической обстановки в стране<sup>4</sup>

Таблица 11. Индикаторы инфляции

Наименование показателя	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,5	2,3	2,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,3	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,2	0,4	0,3	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,5	-0,2	0,4	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,3	0,4	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,9	0,1	0,3	-0,3	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,8	3,7	3,4	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,4	0,9	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,4	0,9	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,8	4,1	4,0	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,3	1,3	0,7	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Ростат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,4	2,3	2,0	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,4	-	-	-
<b>Инфляция за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,9	2,9	2,8	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-	-

Инфляция в августе продолжила рост – до 3,1% г/г с 2,5% г/г в июле. Увеличение годовых темпов роста потребительских цен было в значительной степени обусловлено эффектом низкой базы прошлого года, когда наблюдалась рекордная дефляция (-0,5 % м/м в августе 2017 года, 0,0 % м/м в августе текущего года). Помесячные темпы роста цен (с поправкой на сезонность) в августе также выросли – до 0,47 % м/м SA<sup>5</sup> с 0,16 % м/м SA в июле.

Темпы роста цен на непродовольственные товары увеличились до 0,22% м/м SA с 0,12% м/м SA. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции увеличилась до 0,27% м/м SA в августе с 0,13% м/м SA месяцем ранее. Ослабление рубля в августе, в сочетании с расширением потребительского спроса, оказало давление на цены отдельных непродовольственных товаров с высокой импортной составляющей. Так, в августе ускорился рост цен на автомобили, парфюмерно-косметические товары, моющие и чистящие средства, телерадиотовары.

В то же время меры по стабилизации ситуации на рынке нефтепродуктов, принятые в середине лета текущего года, продолжили оказывать сдерживающее влияние на цены на бензин, которые снижаются второй месяц подряд (на 0,31% м/м в августе и 0,20% м/м в июле) после ускоренного роста во втором квартале текущего года.

Увеличение темпов инфляции в сегменте услуг было незначительным (0,24% м/м SA после 0,22% м/м SA в июле). Ослабление рубля отразилось на услугах, чувствительных к курсовым колебаниям. Рост цен на услуги зарубежного туризма ускорился до 0,88% м/м SA после околонулевой динамики в июле. Усиление роста цен наблюдалось также на услуги

<sup>4</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201811093>; <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/201820095>

<sup>5</sup> Сезонная корректировка ставки (SA) – корректировка ставок, используемая для экономических данных с целью смягчения сезонного различия между сезонными колебаниями.

пассажирского транспорта (до 0,67% м/м SA с 0,13% м/м SA), главным образом за счет роста цен на авиаперевозки.

В сегменте продовольственных товаров инфляция ускорилась до 0,87% м/м SA с 0,15% м/м SA в июле. Масштаб снижения цен на плодоовощную продукцию в летние месяцы (в августе – на 6,4% м/м, за июль–август – на 11,1%) оказался меньше, чем в предыдущие годы. Менее выраженная дефляция в группе плодоовощных товаров связана в том числе с повышением цен на импортные фрукты и цитрусовые (апельсины, бананы) на фоне ослабления рубля. Вместе с тем удешевление плодоовощной продукции продолжится в текущем месяце благодаря высоким сборам картофеля и овощей. Усиление роста цен наблюдалось и в сегменте продовольственных товаров без плодоовощной продукции – до 0,37% м/м SA с 0,29% м/м SA. По-прежнему высокими темпами дорожает мясная и молочная продукция.

В сентябре, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в поквартальном выражении сохранится на околонулевом уровне (0,0–0,1% м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен продолжают ускоряться (до 3,2–3,3 % г/г) на фоне низкой базы сентября прошлого года, когда наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция (-0,15 % м/м). Вместе с тем дальнейшая динамика курса рубля является основным инфляционным риском в ближайшее время.

**Таблица 12. Показатели производственной активности**

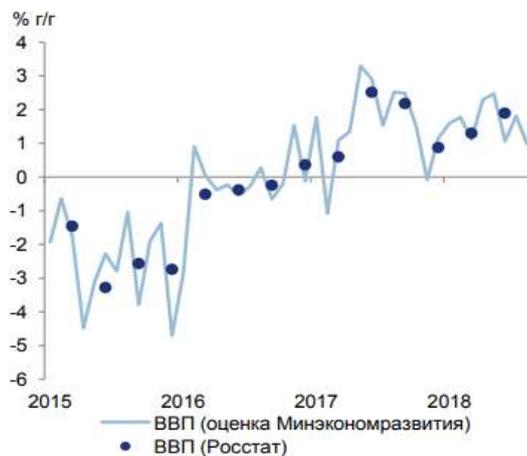
Наименование (в % к соотв. периоду предыдущего года)	авг.18	июл.18	2кв18	июн.18	май.18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,0	1,8	1,9	1,1	2,5	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-10,8	0,9	1,9	0,9	2,3	2,6	2,4	-0,2	4,8
Строительство	-0,8	-0,7	0,9	-1,3	5,6	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,8	2,7	2,9	3,3	2,6	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,5	4,1	3,4	2,1	3,1	2,4	5,5	2,0	1,8
Промышленное производство	2,7	3,9	3,2	2,2	3,7	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,5	3,2	2,2	2,8	1,3	1,5	2,1	-0,4	2,3
Обрабатывающие производства	2,2	4,6	4,3	2,2	5,4	3,7	2,5	-1,6	2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	1,8	0,5	1,7	-0,7	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-0,5	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0% г/г с 1,8% г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь–август составил 1,6% г/г<sup>6</sup>.

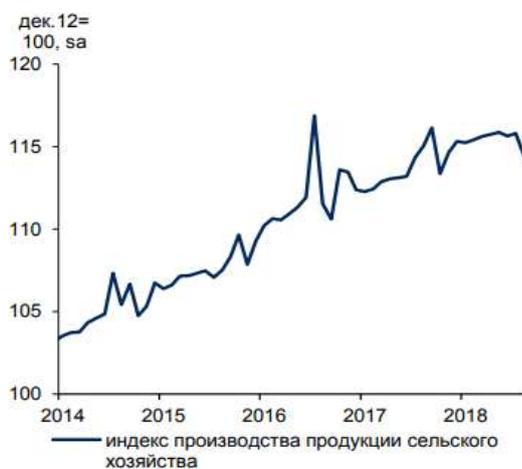
Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8% г/г после слабого роста в июне-июле). Снижение выпуска сельскохозяйственной продукции в августе было обусловлено негативной динамикой растениеводства из-за снижения урожайности и сокращения посевных площадей ряда культур по сравнению с 2017 годом. По данным Росстата, сбор зерновых и зернобобовых в сельскохозяйственных организациях по состоянию на 1 сентября был на 14,1 % ниже, чем на аналогичную дату прошлого года, сахарной свеклы – на 23,5 %. Кроме того, вклад в ухудшение годовой динамики растениеводства внесла высокая база августа прошлого года, когда из-за смещения календарного графика уборки урожая наблюдался догоняющий рост сбора основных сельскохозяйственных культур. Слабые показатели растениеводства в августе не были компенсированы ростом выпуска животноводческой продукции, который замедляется на протяжении нескольких месяцев подряд.

<sup>6</sup> Оценка темпов роста ВВП с начала года приведена с учетом пересмотра данных по промышленному производству, осуществленного Росстатом в июне 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рисунок 3. Динамика ВВП**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рисунок 4. Индекс производства продукции сельского хозяйства**

Помимо сельского хозяйства, снижение годовых темпов роста в августе продемонстрировали грузооборот транспорта (2,5% г/г после 4,1 %г/г в июле) и промышленное производство (2,7% г/г после 3,9% г/г в июле). В строительстве по-прежнему наблюдается стагнация (-0,8% г/г в августе после -0,7 %г/г в июле). Темпы роста оборота розничной торговли в августе незначительно увеличились по сравнению с предыдущим месяцем (2,8%г/г и 2,7% г/г соответственно).

В структуре промышленного производства рост добычи полезных ископаемых в августе продолжил ускоряться, в то время как темпы роста обрабатывающей промышленности снизились.

Ускорение роста выпуска добывающей промышленности (до 4,5% г/г в августе с 3,2% г/г в июле) было обусловлено в первую очередь позитивной динамикой нефтяной отрасли в результате изменения параметров сделки ОПЕК+ в конце июня. По данным Минэнерго России, среднесуточная добыча сырой нефти выросла до 11,21 млн. баррелей в июле и августе после 10,98 млн. баррелей в среднем за первое полугодие. Производство сжиженного природного газа продолжает демонстрировать двузначные годовые темпы роста. В то же время рост добычи естественного природного газа, по данным Росстата, в августе замедлился до 0,1% г/г с 5,9% г/г в июле. Ухудшение годовой динамики по данному виду деятельности обусловлено в том числе высокой базой августа прошлого года, когда

наблюдался рост спроса на российский трубопроводный газ со стороны зарубежных потребителей из-за аномальной жары в ряде европейских стран.

Рост обрабатывающей промышленности в августе замедлился до 2,2% г/г по сравнению с 4,6 %г/г в июле. По-прежнему высокие темпы роста демонстрировали химическая и пищевая промышленность, деревообработка, производство прочей неметаллической минеральной продукции. Позитивная динамика наблюдается и в машиностроительном комплексе (в августе выпуск увеличился на 10,0% г/г, за период с начала года – на 6,0% г/г). В то же время металлургическая отрасль, динамика которой в последние месяцы демонстрирует повышенную волатильность, в августе снова внесла отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности.

Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику "локальных" факторов, в августе снизился до 1,2% г/г с 3,0% г/г месяцем ранее.

#### **Выводы:**

- Инфляция в августе продолжила рост – до 3,1% г/г с 2,5% г/г в июле. Увеличение годовых темпов роста потребительских цен было в значительной степени обусловлено эффектом низкой базы прошлого года, когда наблюдалась рекордная дефляция. В сентябре, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в ежемесячном выражении сохранится на околонулевом уровне (0,0–0,1% м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен продолжат ускоряться (до 3,2–3,3 % г/г) на фоне низкой базы сентября прошлого года.
- По оценке Минэкономразвития России, темп роста ВВП в августе снизился до 1,0% г/г с 1,8% г/г месяцем ранее. Рост ВВП за январь-август составил 1,6% г/г.
- Основной вклад в замедление роста в августе внесло резкое ухудшение годовой динамики сельского хозяйства (-10,8% г/г после слабого роста в июне-июле).

## **6.2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года<sup>7</sup>**

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" (далее – Указ).

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на

<sup>7</sup> <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>

обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

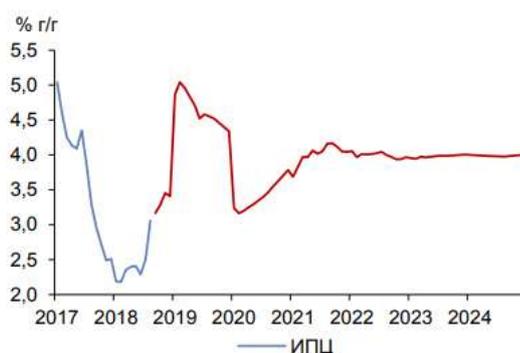
Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

### **Инфляция**

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18% до 20% затронет около 75% товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3% от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4%. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рисунок 5. Инфляция**

### **Экономический рост**

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8%. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров

несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как "адаптационный" к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3%. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

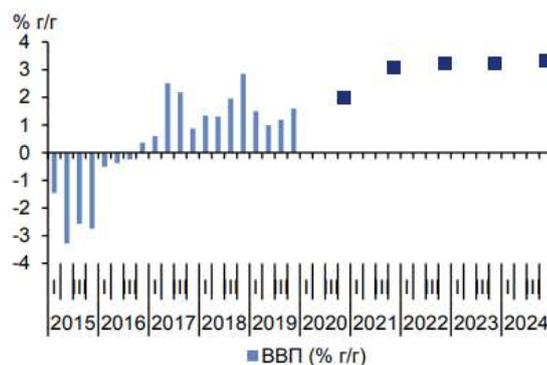
Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0%, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25% в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25% их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков

предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рисунок 6. Экономический рост**

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенный вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоспособным по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8% ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0% ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Минэкономразвития России также разработан консервативный сценарий на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария "жесткой посадки" китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на

них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0% по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4%.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3% в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

**Таблица 13. Сценарии прогноза социально-экономического развития**

Наименование (к соотв. периоду предыдущего года)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Цена на нефть марки "Юралс" (мировые), долларов США за баррель</b>								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	4,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
<b>Промышленность, %</b>								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
<b>Реальная заработная плата, %</b>								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
<b>Оборот розничной торговли, %</b>								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
<b>Экспорт товаров, млрд. долларов США</b>								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
<b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

#### **Выводы:**

- До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). инфляция на конец 2019 г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. Прогноз

инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

- Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8%. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3%. В дальнейшем ожидается постепенное ускорение темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0%, начиная с 2021 года.
- Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %.
- Прогнозируется сокращение сальдо текущего счета с 5,8% ВВП, ожидаемых по итогам 2018 года, до 1,1-2,0% ВВП в 2021-2024 годах.
- В консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0%. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4%.

### **6.3. Рынок офисной недвижимости г. Москвы<sup>8</sup>**

В I полугодии 2018 г. рынок продолжил свое восстановление, которое началось во второй половине 2017 г. На фоне низких темпов нового строительства доля вакантных площадей снижается, достигая в отдельных районах отметок в 5–6%, которые позволяют говорить о намечающемся дефиците качественных офисных площадей в данных локациях. В след за этим растут и ставки аренды. В целом ситуация на рынке схожа с посткризисной картиной 2008 г., когда рост спроса опережал предложение. Это помогает рынку избавиться от кризисных последствий, которые наблюдались в 2015–2016 гг. До конца 2018 г. и в первой половине 2019 г. тенденция не изменится.

По итогам I полугодия 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн кв. м, из которых 25%, или 4,1 млн кв. м, соответствует классу А и 75%, или 12,2 млн кв. м, – классу В.

В I полугодии 2018 г. в эксплуатацию было введено 39 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 г. При этом почти 95% от общего объема нового строительства было введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию офисные площади соответствуют классу В.

Несмотря на двукратный рост объемов нового строительства в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., по итогам 2018 г. ожидаются рекордно низкие показатели ввода в эксплуатацию новых объектов за последние 10 лет – около 230 тыс. кв. м.

Столь низкие показатели нового строительства являются следствием кризисных явлений на рынке офисной недвижимости в 2014–2016 гг., когда ставки аренды активно снижались после пиковых значений по итогам 2014 г. и многие девелоперы отложили реализацию новых проектов до восстановления рынка.

В I полугодии 2018 г. продолжила развитие тенденция конца 2017 г. по увеличению спроса на блоки площадью 10–20 тыс. кв. м со стороны крупных компаний, которые стараются оптимизировать занимаемые офисные площади и консолидировать их в рамках

<sup>8</sup> <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-vedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>;  
<http://fbss.ru/vybiraem-zdanie-dlya-ofisa-osobnyak-ili-biznes-tsentr/>

одного бизнес-центра. Данная ситуация оказывает большое влияние на рынок, т. к. при закрытии сделки доля вакантных площадей на данном субрынке значительно снижается.



**Рисунок 7. Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей**

На фоне низких объемов нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии 2018 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей составила 13,6%, снизившись на 3,5 п. п. с начала года. В классе В доля вакантных площадей снижалась на 1,2 п. п. и составила 10,3%. Доля вакантных площадей офисов класса В в районе расположения объекта оценки составляет 6,2%<sup>9</sup>.

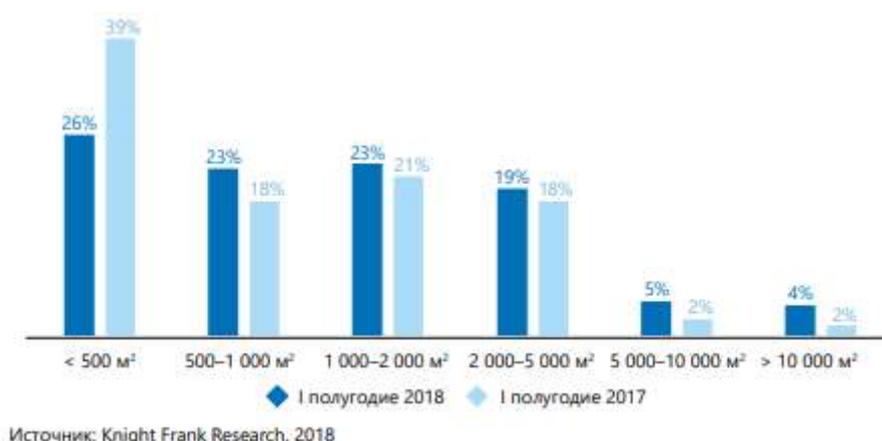
Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В по итогам I полугодия составил 1,82 млн кв. м: на офисы класса А приходится 0,56 млн кв. м, на офисы класса В – 1,26 млн кв. м. До конца 2018 г. ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в классе А, так и в классе В.

В I полугодии 2018 г. в Москве также как и во II полугодии 2017 г сохраняется высокий уровень поглощения офисных площадей. По итогам первых 6 месяцев 2018 г. объем чистого поглощения составил 297 тыс. кв. м, что почти в 2 раза превышает показатель за аналогичный период 2017 г.



**Рисунок 8. Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, кв. м**

<sup>9</sup> <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-needvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>, стр. 10 (Зона СК-Восток)



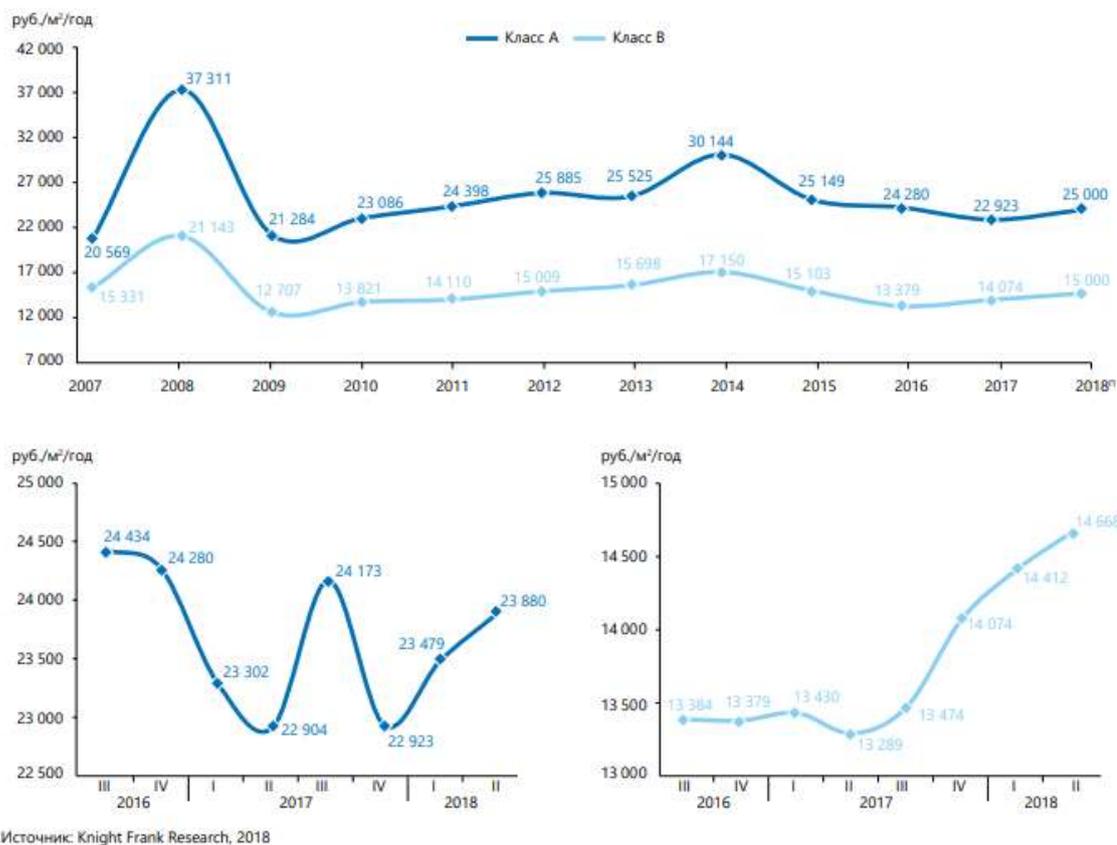
**Рисунок 9. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока**

По итогам I полугодия 2018 г. 61% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы был заключен за пределами Садового кольца, что сопоставимо с аналогичным показателем за I полугодие 2017 г. По мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро востребованность бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием этого может стать увеличение доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

В I полугодии 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью более 1 000 кв. м. Доля сделок с офисными блоками площадью более 1 000 кв. м составила 51%, в то время как в I полугодии 2017 г. доля сделок площадью менее 500 кв. м составляла 39%. Тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который по сравнению с I полугодием 2017 года вырос на 43% и составил 2 125 кв. м.

Увеличение спроса со стороны крупных арендаторов положительным образом сказывается на ситуации на рынке. Возможность одновременно сдать большую часть своего офисного центра в совокупности с сохранением спроса со стороны небольших арендаторов, а также отсутствием новых внешних факторов позволяют девелоперам делать более оптимистичные прогнозы по развитию своих активов.

В I полугодии 2018 г. рост средневзвешенных ставок аренды продолжился. Средневзвешенное значение ставок аренды как в классе А, так и в классе В выросло на 4,2%. По итогам II квартала 2018 г. средневзвешенное значение ставки аренды в офисах класса А составило 23 880 руб./кв. м/год, в офисах класса В – 14 668 руб./кв. м/год.



**Рисунок 10. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях**

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Рост ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, однако, часть арендаторов и собственников бизнес-центров ожидают существенного роста ставок аренды в течение 5 лет.

При проведении переговоров собственники очень сильно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Если в 2015–2017 гг. собственники бизнес-центров предлагали площади для арендаторов широкого профиля, то сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только для крупных клиентов.

Собственники офисных площадей стараются избегать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору без нее. К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

До конца 2018 г. прогнозируются минимальные объемы ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей, и по итогам года они составят около 230 тыс. кв. м, что будет являться новым антирекордом.

По-прежнему сохраняется вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на 2018–2019 гг., на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства "замороженных" ранее объектов.

Стоит отметить, что активное строительство и ввод новых станций метро и МЦК придает серьезный импульс объектам, которые раньше не пользовались спросом из-за

сложной транспортной доступности. С вводом в эксплуатацию объектов общественного транспорта изменяется в лучшую сторону и привлекательность офисного объекта. Например, после запуска станции метро "Давыдково" ликвидность БЦ "Вере́йская Плаза" увеличится.

В условиях текущих темпов снижения доли вакантных площадей эксперты ожидают, что к концу 2018 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизится до 12,5%, а в офисах класса В – до 9%. При сохранении данного тренда уже в 2019 году "рынок арендатора" может смениться "рынком арендодателя", что уже наблюдается на отдельных субрынках Москвы.

В след за снижением предложения будут расти средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды. К концу года средневзвешенные ставки аренды для офисов класса А вырастут до 25 000 руб./кв. м/год, в офисах класса В – до 15 000 руб./кв. м/год.

Объем чистого поглощения в 2018 г. останется на уровне 2017 г. и составит 600–700 тыс. кв. м.

В настоящее время экономическая ситуация на рынке качественной офисной недвижимости достаточно спокойная. Бизнес адаптировался к существующим макроэкономическим ограничениям, курс рубля стабилизировался, и новых негативных факторов пока не предвидится. Для девелоперов это является хорошим сигналом, и они готовы с большей уверенностью инвестировать деньги в новое строительство. Так, во II квартале 2018 г. было получено разрешение на строительство бизнес-центра класса А на территории "Даниловской мануфактуры" – DM Tower. Однако это пока единичные примеры и говорить о массовом возобновлении нового строительства еще нельзя.

В результате малых объемов нового строительства качественных офисных площадей, а также сохраняющегося спроса для рынка продаж офисных помещений остается характерным сокращение объема свободного предложения. Согласно прогнозам, в 2018–2019 гг. в эксплуатацию будут введены только 65 тыс. кв. м качественных офисных площадей для последующей реализации на рынке продаж.

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 5 п. п. и по итогам I полугодия 2018 г. составила 15% от общего объема сделок.

По итогам I полугодия 2018 г. объем купленных офисных площадей составил 57,5 тыс. кв. м, что на 82% больше, чем за аналогичный период 2017 г. В I полугодии 2018 г. 56% от общего объема сделок составила сделка структур Правительства Московской области.

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

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

Почти 65% заявок на покупку офисов в Москве приходится на деловой центр "Москва-Сити". Вторым по популярности является центральный деловой район, а также современные бизнесрайоны, например, район "Даниловской мануфактуры".

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в I полугодии 2018 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно конца 2017 г.

Современный рынок коммерческой недвижимости предполагает множество решений для размещения офиса: от малых помещений в бизнес центрах до просторных залов особняков.

Очевидный плюс аренды офиса в бизнес центре (БЦ) – направленность на создание комфортных условий труда. Он предполагает развитую инфраструктуру: кафе, банкоматы, магазины, салоны, которые удовлетворят потребности работников в районе постоянной занятости.

Планировка здания, коммуникации, парковки, охрана, услуги связи – бизнес центры отвечают критериям для обеспечения максимально комфортных условий для сотрудников, а также предоставляют возможность расширения офисного пространства по мере расширения бизнеса и, соответственно, штата. Специалисты в области недвижимости ранжируют БЦ в зависимости от местоположения, качества коммуникаций и ремонта, а также уровня престижа. Идеальный вариант для бизнеса – БЦ класса "А" и "В", которые отвечают высоким стандартам строительства и располагаются в пределах ТТК Москвы.

В крупных БЦ арендатор выбирает подходящую площадь, этаж, планировку и другие характеристики. Безусловный плюс — развитая транспортная система, близость станций метро и остановок наземного транспорта.

Особняк – изолированный и приватный вариант организации рабочего пространства. Причем, речь здесь идет как об исторических зданиях царской эпохи (на Арбате, Цветном Бульваре, в Хамовниках или Басманном районе), так и о современных постройках в классическом и модернистских стилях. Несмотря на разницу в архитектурных решениях, сохраняются общие стандарты. Особняки – это здания с небольшим количеством этажей, прилегающей территорией, средней площадью 1 000-2 500 кв. м. Стоит отметить, что большинство таких зданий старой постройки – архитектурно уникальные и представляют историческую ценность.

Важным преимуществом выступает возможность размещения логотипа компании на фасаде здания. Само по себе полноправное владение отдельно стоящим зданием является элементом престижа. Тем не менее, в вопросах функциональности особняки (особенно старой постройки) уступают БЦ. Планировка в зданиях такого типа далека от эффективного использования свободных площадей — входные холлы, лестницы, мансарды и подвалы сложно адаптируются под нужды офиса. Арендатор также лишен возможности увеличить рабочее пространство при расширении бизнеса.

Такой вариант больше всего подходит банкам, иностранным посольствам, финансовым организациям и другим предприятиям, которые ежедневно работают с большим потоком людей, поскольку в таком случае пропускная система в бизнес центрах будет не эффективной.

В таблице ниже приведены цены на офисную недвижимость различного типа:

**Таблица 14**

Расположение	БЦ класса А, руб./кв. м	БЦ класса В, руб./кв. м	Особняк, руб./кв. м	ПСН, руб./кв. м
Бульварное кольцо	-	228 214	247 308	393 634
Садовое кольцо	268 409	206 574	253 261	351 868
ТТК	284 963	149 324	186 755	362 580
ТТК-МКАД	239 622	122 780	140 288	171 394
За МКАД	-	111 942	-	-
<b>Средневзвешенная цена</b>	<b>254 235</b>	<b>135 941</b>	<b>211 435</b>	<b>292 487</b>

Примечание: без учета НДС (18%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.

В рамках настоящей оценки Оценщиком проведен мониторинг предложений продажи и сдачи в аренду офисных особняков, сопоставимых с оцениваемым объектом. Данные представлены в нижеследующих таблицах:

**Таблица 15. Продажа**

№ п/п	Местоположение	Вид объекта	Метро	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	ул. Александра Солженицына, д. 36, стр. 1	ОСЗ	Марксисткая, Площадь Ильича	866	160 000 000	184 758	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_866_m_889650630">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_866_m_889650630</a>
2	Костомаровский пер., д. 6	ОСЗ	Чкаловская, Курская	510	110 000 000	215 686	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194810996/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194810996/</a>
3	ул. Марксистская, д. 18/8, стр. 1	ОСЗ	Таганская	820	180 000 000	219 512	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_820_m_977033300">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_820_m_977033300</a>
4	Андроньевская пл., д. 4, стр. 1	ОСЗ	Римская	1 400	400 000 000	285 714	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/181537740/">https://www.cian.ru/sale/commercial/181537740/</a>
5	Костомаровский пер., д. 11, стр. 1	ОСЗ	Курская	1 600	280 000 000	175 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192976324/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192976324/</a>
6	ул. Старая Басманная, д. 22	ОСЗ	Бауманская	1 082	290 000 000	268 022	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190740701/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190740701/</a>
7	ул. Бауманская, д. 54, стр. 3	ОСЗ	Бауманская	542	120 000 000	221 484	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193116359/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193116359/</a>
8	ул. Добровольческая, д. 12	ОСЗ	Таганская	975	117 000 000	120 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169318901/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169318901/</a>
9	Б. Факельный пер., д. 38а	ОСЗ	Таганская	1 164	180 000 000	154 599	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167436375/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167436375/</a>
10	ул. Воронцовская, д. 23	ОСЗ	Таганская	911	136 000 000	149 286	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170124591/">https://www.cian.ru/sale/commercial/170124591/</a>
<b>Среднее</b>	-	-	-	-	-	<b>199 406</b>	
<b>Минимальное значение</b>	-	-	-	-	-	<b>120 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>	-	-	-	-	-	<b>285 714</b>	

**Таблица 16. Аренда**

№ п/п	Местоположение	Вид объекта	Метро	Общая площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год	Источник информации
1	ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 27	ОСЗ	Курская	741,0	17 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/174985321/">https://www.cian.ru/rent/commercial/174985321/</a>
2	Гончарная наб., д. 1	ОСЗ	Таганская	1 150,0	25 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188743832/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188743832/</a>
3	пер. Подсосенский, д. 23, стр. 3	ОСЗ	Курская, Чкаловская	1 252,0	25 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193216403/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193216403/</a>
4	ул. М. Андроньевская, д. 15, стр. 1	ОСЗ	Римская	1 200,0	14 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168780017/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168780017/</a>
5	ул. Н. Басманная, д. 17, стр. 3	ОСЗ	Комсомольская	630,0	20 953	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193094699/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193094699/</a>
6	Б. Факельный пер., д. 18, стр. 1	ОСЗ	Таганская	654,0	33 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193000443/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193000443/</a>
7	ул. Александра Солженицына, д. 8, стр. 1	ОСЗ	Марксистская, Таганская	900,0	27 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192500568/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192500568/</a>
8	ул. Станиславского, д. 20, стр. 1	ОСЗ	Таганская	380,0	31 579	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188743548/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188743548/</a>
9	Аптекарский пер., д. 11	ОСЗ	Бауманская	1 498,0	14 419	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189737746/">https://www.cian.ru/rent/commercial/189737746/</a>
10	ул. Казакова, д. 3, стр. 2	ОСЗ	Курская	491,0	19 991	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186315702/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186315702/</a>
<b>Среднее</b>	-	-	-	-	<b>22 794</b>	-
<b>Минимальное значение</b>	-	-	-	-	<b>14 000</b>	-
<b>Максимальное значение</b>	-	-	-	-	<b>33 000</b>	-

### Выводы:

- По итогам I полугодия 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн кв. м, из которых 25%, или 4,1 млн кв. м, соответствует классу А и 75%, или 12,2 млн кв. м, – классу В. Доля вакантных площадей офисов класса В в районе расположения объекта оценки составляет 6,2%.
- В I полугодии 2018 г. в эксплуатацию было введено 39 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 г.
- На фоне низких объемов нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии 2018 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей составила 13,6%, снизившись на 3,5 п. п. с начала года. В классе В доля вакантных площадей снизилась на 1,2 п. п. и составила 10,3%.
- В I полугодии 2018 г. рост средневзвешенных ставок аренды продолжился. Средневзвешенное значение ставок аренды как в классе А, так и в классе В выросло на 4,2%. По итогам II квартала 2018 г. средневзвешенное значение ставки аренды в офисах класса А составило 23 880 руб./кв. м/год, в офисах класса В – 14 668 руб./кв. м/год.
- Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 5 п. п. и по итогам I полугодия 2018 г. составила 15% от общего объема сделок.
- Средневзвешенная цена на офисные блоки в БЦ класса А составляет 254 235 руб./кв. м, в БЦ класса В – 135 941 руб./кв. м, в особняках – 211 435 руб./кв. м (без учета НДС).
- Анализ существующих на дату оценки предложений недвижимости, сопоставимой с объектом оценки, проведенный Оценщиком, показал следующие ценовые значения (с учетом НДС):

Таблица 17

Показатель	Среднее значение, руб./кв.	Максимальное значение, руб./кв.	Минимальное значение, руб./кв.
	м	м	м
Цена продажи, руб./кв. м	199 406	285 714	120 000
Ставки аренды, руб./кв. м/год	22 794	33 000	14 000

- Особняки – это здания с небольшим количеством этажей, прилегающей территорией, средней площадью 1 000-2 500 кв. м. Планировка в зданиях такого типа не является эффективной. Данные объекты больше всего подходит банкам, иностранным посольствам, финансовым организациям и другим предприятиям, которые ежедневно работают с большим потоком людей, поскольку в таком случае пропускная система в бизнес центрах будет не эффективной.

## **7. Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости**

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

В соответствии с п. 15 ФСО № 7, 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 подхода.

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.

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

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

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.

Объект оценки представляет собой земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием, которое использовалось для размещения офиса банка. В соответствии с классификацией офисной недвижимости в обзоре рынка, по своим объемно-планировочным и физическим характеристикам объект оценки относится к офисным особнякам.

Оценщик проанализировал четыре критерия анализа наиболее эффективного использования и пришел к выводу, что фактическое использование оцениваемого объекта является физически возможным, экономически оправданным, финансово осуществимым и соответствует требованиям законодательства. С учетом сегментации рынка недвижимости наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве единого объекта недвижимости - офисного особняка.

## 8. Описание процесса оценки объекта оценки

### 8.1. Методология процесса оценки

Для оценки рыночной стоимости имущества в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению 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.

### 8.2. Понятие рыночной стоимости

В соответствии с Федеральным законом "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.

### **8.3. Процедура 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 сбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 9. Определение рыночной стоимости объекта оценки

### 9.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

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, наличия платежеспособного спроса и предложения.

Таким образом, Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода к оценке единого объекта недвижимости – офисного особняка.

## **9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297:

*"Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами". Также согласно п.13 ФСО № 1 "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".*

Согласно п. 10 ФСО № 1 *"Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".*

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке, как правило, носят конфиденциальный характер. В основном оценщики ориентировались на цены предложений с применением необходимых корректировок.

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

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.

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.

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.

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются

различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

При корректировке цен единиц сравнения (объекты-аналоги) 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.

Оценщиком были изучены объекты, выставленные на продажу до даты проведения оценки, среди которых были отобраны аналоги, обладающие близкими характеристиками с оцениваемыми объектами.

Каждой скорректированной цене 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.

### 9.2.1. Единый объект недвижимости

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов приведен в таблице ниже:

Таблица 18

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты сравнения			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Продажа	Тип сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25	Адрес	ул. Александра Солженицына, д. 36, стр. 1	Костомаровский пер., д. 6	ул. Марксистская, д. 18/8, стр. 1	Костомаровский пер., д. 11, стр. 1
Курская	Метро	Марксистская, Площадь Ильича	Чкаловская, Курская	Таганская	Чкаловская, Курская
ОСЗ	Вид объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
офис	Функциональное назначение	офис	офис	офис	офис
собственность	Передаваемые права на ЗУ	долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
пешеходная (5-10 мин.)	Доступность метро	пешеходная (5-10 мин.)	пешеходная (5-10 мин.)	пешеходная (до 5 мин.)	пешеходная (5-10 мин.)
удовлетворительное	Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
среднее	Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
1 (503,6 кв. м), мансарда (264,6 кв. м)	Этаж	1, 2, мансарда	цоколь, 1, 2, 3	1, 2, 3, подвал, чердак	1, 2
768,2	Площадь, кв. м	866	510	820	1 600
внутри квартала	Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия

есть (стихийная)	<b>Наличие парковки</b>	есть (организованная)	есть (организованная)	есть (стихийная)	есть (организованная)
ж/д пути	<b>Близость к объектам нарушающим экологию местности</b>	нет	нет	нет	нет
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	160 000 000	110 000 000	180 000 000	280 000 000
-	<b>Цена предложения, руб./кв. м</b>	184 758	215 686	219 512	175 000
-	<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/objekty_866_m_889_650630">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/objekty_866_m_889_650630</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194810996/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194810996/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_820_m_977033300">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_820_m_977033300</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192976324/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192976324/</a>

Примечание: 1) Вид права на ЗУ определяется согласно данным Публичной кадастровой карты. В случае, если участок находится в аренде, Оценщик исходил из допущения о том, что собственник ОКС имеет право оформить участок в долгосрочную аренду. Форма собственности на ЗУ аналога № 1 в Публичной кадастровой карте не указана, соответственно, права на данный объект недвижимости не зарегистрированы, Оценщик исходил из допущения о том, что собственник здания может оформить право долгосрочной аренды на земельный участок. Вид права на ЗУ аналога № 2 определяется согласно данным ПСК.

2) В публикации аналога № 3 указано, что здание занимает действующий бар, однако, по своим физическим характеристикам данный аналог сопоставим с другими аналогами и подходит под размещение офиса (может рассматриваться как офисный особняк).

Месторасположение вышеуказанных объектов приведено на рисунке ниже:

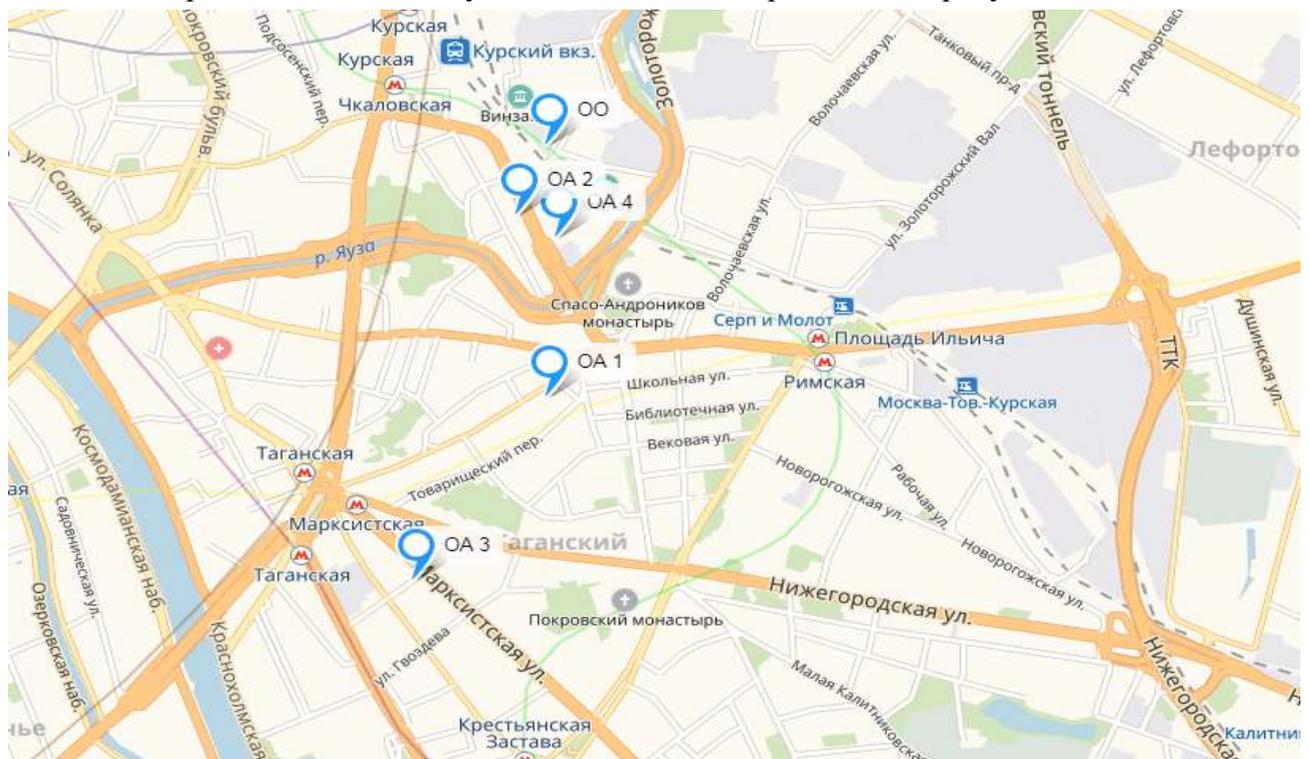


Рисунок 11

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 19

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты сравнения			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения	руб./кв.м	184 758	215 686	219 512	175 000
Поправка на цену предложения	%	-14,1%	-14,1%	-14,1%	-14,1%
	руб./кв.м	-26 051	-30 412	-30 951	-24 675
Скорректированная цена	руб./кв.м	158 707	185 275	188 561	150 325
Поправка на достижимость метро	%	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%
	руб./кв.м	0	0	-9 428	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	158 707	185 275	179 133	150 325

<b>Поправка на местоположение</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	158 707	185 275	179 133	150 325
<b>Поправка на площадь</b>	%	1,5%	-5,0%	0,8%	9,5%
	руб./кв.м	2 376	-9 176	1 455	14 318
Скорректированная цена	руб./кв.м	161 083	176 098	180 588	164 643
<b>Поправка на этаж расположения</b>	%	5,0%	5,2%	9,5%	0,1%
	руб./кв.м	8 074	9 175	17 233	197
Скорректированная цена	руб./кв.м	169 157	185 274	197 821	164 840
<b>Поправка на тип объекта</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	169 157	185 274	197 821	164 840
<b>Поправка на тип парковки</b>	%	-5,7%	-5,7%	0,0%	-5,7%
	руб./кв.м	-9 575	-10 487	0	-9 331
Скорректированная цена	руб./кв.м	159 582	174 787	197 821	155 509
<b>Поправка на расположение относительно красной линии</b>	%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	руб./кв.м	-31 916	-34 957	-39 564	-31 102
Скорректированная цена	руб./кв.м	127 666	139 829	158 257	124 407
<b>Поправка на состояние здания</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	127 666	139 829	158 257	124 407
<b>Поправка на состояние внутренней отделки</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	127 666	139 829	158 257	124 407
<b>Поправка на близость к объектам, нарушающим экологию местности</b>	%	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
	руб./кв.м	-20 427	-22 373	-25 321	-19 905
Скорректированная цена	руб./кв.м	107 239	117 457	132 936	104 502
<b>Поправка на передаваемые права на ЗУ</b>	%	4,9%	0,0%	3,9%	5,0%
	руб./кв.м	6 196	0	6 196	6 196
Скорректированная цена	руб./кв.м	113 435	117 457	139 132	110 699
Суммарная корректировка	%	67,1%	65,9%	69,4%	70,4%
1/к		1,4898	1,5169	1,4415	1,4208
Вес аналогов		0,254	0,258	0,246	0,242
Средневзвешенная цена	руб./кв.м	28 795	30 358	34 174	26 798
Площадь объекта оценки	кв./м	120 124			
<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости (округленно)</b>	<b>руб.</b>	<b>92 300 000</b>			

### Обоснование корректирующих поправок

**Поправка на цену предложения** вводилась в соответствии со следующими аналитическими данными<sup>10</sup>:

Таблица 20

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,00%	5,90%	14,10%

Учитывая нестабильную экономическую ситуацию в стране, оказывающую влияние на рынок коммерческой недвижимости, к расчету принимается максимальное значение – 14,1%.

**Поправка на достижимость метро.** Все объекты, кроме аналога № 3, находится в сопоставимой удаленности от метро. Корректирующие коэффициенты для расчета данной поправки для коммерческой недвижимости согласно аналитическим данным приведены в таблице ниже<sup>11</sup>:

Таблица 21

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05

<sup>10</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 299)

<sup>11</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1
--	------	---

Таким образом, поправка для аналога № 3 составит  $0,95/1-1 = -5,0\%$ .

**Поправка на местоположение.** Расположение объектов приведено на рисунке выше.

Стоит отметить отсутствие аналитической информации о ценах на коммерческую недвижимость в районах расположения объектов. Величина поправки на местоположение была определена на основе соотношения цен на жилье 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 в зависимости от ее местоположения подтверждается результатами независимого исследования<sup>12</sup>.

Согласно ценовому рейтингу портала IRN.RU<sup>13</sup> территории у метро Курская и Таганская аналогичны по ценовым показателям.

Таким образом, поправка на местоположение не вводилась.

**Поправка на площадь.** Зависимость удельной цены офисно-торгового объекта от площади описывается следующей формулой<sup>14</sup>:

$$y = 1,7906x^{-0,124}$$

Учитывая данную зависимость, поправка на площадь для аналогов составит:

Таблица 22

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая площадь, кв. м	768,2	866	510	820	1 600
Стоимостной коэффициент	0,7856	0,7740	0,8265	0,7793	0,7173
Корректировка, %	-	1,5%	-5,0%	0,8%	9,5%

**Поправка на этаж расположения.** Информация для расчета поправки приведена ниже<sup>15</sup>:

Таблица 23

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,8	0,92

Исходя из вышеизложенного поправка для аналогов составит:

Таблица 24

Этаж	Объект оценки	Стоимостной коэффициент	№1	№2	№3	№4
Количество этажей	1 (503,6 кв. м),	-	1, 2, мансарда	цоколь, 1, 2, 3	1, 2, 3, подвал,	1, 2

<sup>12</sup>Справочник оценщика недвижимости-2014. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков" (стр.29, 36)

<sup>13</sup> <https://www.im.ru/rating/moscow/>

<sup>14</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 185)

<sup>15</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 218)

	мансарда (264,6 кв. м)				чердак	
Подвал	0,0%	0,73	0,0%	0,0%	20,0%	0,0%
1 этаж	65,6%	1	33,3%	25,0%	20,0%	50,0%
Выше 1-го	0,0%	0,86	33,3%	50,0%	40,0%	50,0%
Мансарда	34,4%	0,8	33,3%	0,0%	20,0%	0,0%
Цоколь	0,0%	0,82	0,0%	25,0%	0,0%	0,0%
Стоимостной коэффициент	0,931	-	0,887	0,885	0,850	0,930
Корректировка, %	-	-	5,0%	5,2%	9,5%	0,1%

Примечание: Учитывая объемно-планировочные и физические характеристики мансард, стоимостной коэффициент для помещений данного этажа принимался в размере минимального значения стоимостного коэффициента расширенного интервала для помещений, расположенных на втором этаже и выше.

**Поправка на тип объекта** не вводилась, поскольку все объекты являются отдельно стоящими зданиями.

**Поправка на тип парковки** вводилась согласно следующим аналитическим данным<sup>16</sup>:

**Таблица 25**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,06	1,18

Расчет поправки приведен в таблице ниже:

**Таблица 26**

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Тип парковки	есть (стихийная)	есть (организованная)	есть (организованная)	есть (стихийная)	есть (организованная)
Стоимостной коэффициент	1,00	1,06	1,06	1,00	1,06
Корректировка, %	-	-5,7%	-5,7%	0,0%	-5,7%

Примечание: Объект оценки имеет парковку, расположенную на территории земельного участка, находящегося в собственности третьих лиц. В публикации к аналогу № 3 нет информации о наличии парковки, данный аналог также имеет огороженную территорию, относящуюся к другому земельному участку (на территории которого расположено другое здание). Оценщик исходил из наличия возможности парковки на огороженной территории рядом со зданием для данных объектов. Таким образом, стоимостной коэффициент для аналогов, имеющих организованную парковку принимается равным 1,06.

**Поправка на расположение относительно красной линии.** Информация для расчета поправки приведена ниже<sup>17</sup>:

**Таблица 27**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,8	0,79	0,81

Таким образом, поправка для аналогов составит:

**Таблица 28**

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Стоимостной коэффициент	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%

<sup>16</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 175)

<sup>17</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 158)

**Поправка на состояние здания, внутренней отделки** не требуется, поскольку все объекты сопоставимы по данным признакам.

**Поправка на близость к объектам, нарушающим экологию местности**, вводилась согласно аналитическим данным, приведенным в таблице ниже<sup>18</sup>:

**Таблица 25**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) к удельной цене такого дома, расположенного на удалении от них	0,84	0,77	0,9

Примечание: Оценщиком не было выявлено информации о зависимости офисной недвижимости от данного фактора, использование данных для жилой недвижимости, по мнению Оценщика, является уместным.

Расчет поправки приведен ниже:

**Таблица 25**

Наименование	Объект оценки	1	2	3	4
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	ж/д пути	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%

**Поправка на передаваемые права на ЗУ.** Поскольку объект оценки включает земельный участок, находящийся в собственности, а объекты-аналоги №№ 1, 3 4 – право аренды земельного участка, была введена поправка на передаваемые права на земельный участок.

Поправка вводилась согласно независимым аналитическим данным<sup>19</sup>, представленным в таблице ниже:

**Таблица 25**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Удельная цена	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Расчет поправки представлен в таблице ниже:

**Таблица 25**

Рыночная стоимость ЗУ, руб.	Вид права	Корректирующий коэффициент	Поправка на вид права на ЗУ под зданиями, руб.	Общая площадь наземной части зданий, расположенных на ЗУ, кв. м	Поправка на передаваемые права на ЗУ, руб.
34 000 000	долгосрочная аренда	0,86	4 760 000	768,2	6 196

Примечание: Рыночная стоимость земельного участка определена в Разделе 9.2.2 настоящего Отчета.

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет 92 300 000 руб.**

<sup>18</sup> Справочник оценщика недвижимости-2016. Том IV. Жилая недвижимость (стр. 170)

<sup>19</sup> "Справочник оценщика недвижимости-2016 (на базе экспертного исследования 2015). Том III. Земельные участки" (стр. 143, 159, 160)

## 9.2.2. Земельный участок

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов приведен в таблице ниже:

Таблица 29

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты сравнения			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Продажа	Тип сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
земельный участок	Вид объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
собственность	Вид права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	долгосрочная аренда (до 2060 г.)
ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25	Адрес	ул. Фридриха Энгельса, д. 27	ул. Сельскохозяйственная, вл. 18, к. 6	Проектируемый пр-д, 3610, вл. 18	ул. 2-я Магистральная, д. 18, стр. 8
Курская	Метро	Бауманская	Ботанический сад	Текстильщики	Шелепиха
для размещения коммерческих организаций	Разрешенное использование	строительство объектов общественно-делового назначения	строительство торгово-офисного делового центра	строительство торгово-офисного делового центра	строительство многофункционального делового центра
пешеходная	Доступность метро	пешеходная	пешеходная	пешеходная	пешеходная
780	Площадь, кв. м	15 000	4 700	8 910	9 000
внутри квартала	Расположение относительно красной линии	первая линия	внутри квартала	первая линия	первая линия
-	Цена предложения, руб.	580 000 000	150 000 000	240 000 000	270 000 000
-	Цена предложения, руб./кв. м	38 667	31 915	26 936	30 000
-	Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193793974/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193793974/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193832659/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193832659/</a>	<a href="https://zдание.info/3586/3588/object/248166">https://zдание.info/3586/3588/object/248166</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/147709359/">https://www.cian.ru/sale/commercial/147709359/</a>

Примечание: 1) В отсутствие предложений о продаже сопоставимых с оцениваемым свободных земельных участков без утвержденного проекта застройки, Оценщиком в качестве аналогов использовались земельные участки с проектом застройки территории объектами коммерческого назначения. Наличие объектов капитального строительства на земельных участках не учитывалось в расчете, поскольку проект застройки предполагает снос либо реконструкцию существующих зданий. Кроме этого, по мнению Оценщика, данное обстоятельство учитывается в цене предложения.

2) В случае, если в публикации не указан вид права на земельный участок, Оценщик исходил из допущения о том, что земельный участок находится в собственности.

3) Поскольку аналоги находятся в г. Москве, в районах развитой застройки, Оценщик исходил из допущения о том, что они как и объект оценки обеспечены необходимыми коммуникациями, либо имеют возможность подключения к ним.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 30

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты сравнения			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена предложения	руб./кв.м	38 667	31 915	26 936	30 000
Поправка на цену предложения	%	-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-3 751	-3 096	-2 613	-2 910
Поправка на вид права	%	16,3%	0,0%	0,0%	16,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м	5 684	0	0	4 410
Поправка на достижимость метро	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	0	0	0	0
Поправка на местоположение	%	0,0%	51,5%	80,1%	43,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	0	14 838	19 495	13 558
Поправка на площадь	%	29,0%	15,7%	22,8%	22,9%
Скорректированная цена	руб./кв.м	11 770	6 836	10 002	10 337
Поправка на назначение	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	52 370	50 493	53 820	55 395
Поправка на расположение относительно красной линии	%	-24,8%	0,0%	-24,8%	-24,8%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-12 994	0	-13 354	-13 745
Скорректированная цена	руб./кв.м	39 376	50 493	40 466	41 650

Суммарная корректировка	%	79,8%	76,8%	137,5%	116,8%
1/к		1,2534	1,3013	0,7273	0,8564
Веса аналогов		0,303	0,314	0,176	0,207
Средневзвешенная цена	руб./кв.м	11 926	15 877	7 112	8 619
Площадь объекта оценки	кв./м	43 534			
		780			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)</b>	<b>руб.</b>	<b>34 000 000</b>			

### Обоснование корректирующих поправок

**Поправка на цену предложения** вводилась в соответствии со следующими аналитическими данными<sup>20</sup>:

Таблица 31

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,70%	9,30%	10,10%

К расчету принимается среднее значение в размере 9,7%.

**Поправка на вид права.** Информация для расчета поправки приведена в таблице ниже<sup>21</sup>:

Таблица 32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Таким образом, поправка для аналогов составит:

Таблица 33

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Вид права	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность	долгосрочная аренда (до 2060 г.)
Стоимостной коэффициент	1,00	0,86	1,00	1,00	0,86
Корректировка, %	-	16,3%	0,0%	0,0%	16,3%

**Поправка на достижимость метро** не требуется, поскольку все объекты расположены в пешей доступности до метро.

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

Необходимо отметить отсутствие достаточной аналитической информации, актуальной на дату оценки, о ценах на земельные участки под строительство коммерческой недвижимости в различных районах г. Москвы. Величина поправки на местоположение была определена на основе соотношения цен на жилье в районах расположения рассматриваемых объектов. Данное допущение, на наш взгляд, в достаточной мере обосновано, так как привлекательность района в значительной степени определяется уровнем транспортной

<sup>20</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Земельные участки (стр. 279)

<sup>21</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Земельные участки (стр. 142)

доступности и ограниченностью предложений недвижимости, которые также отражаются в ценах на жилье.

Наличие корреляции относительного изменения цен на жилую и коммерческую недвижимость в зависимости от ее местоположения подтверждается результатами независимого исследования<sup>22</sup>.

Величина поправки рассчитывалась на основе ценового зонирования Москвы, согласно рейтингу портала IRN.RU<sup>23</sup>.

Поправка для аналога № 1 не вводилась, поскольку он имеет сопоставимое расположение с объектом оценки. Расчет поправки для прочих аналогов приведен ниже:

**Таблица 34**

Показатель	Объект оценки	№ 2	№ 3	№ 4
Метро	Курская	Ботанический сад	Текстильщики	Шелепиха
Средневесные цены, руб./кв. м	262 454	173 253	145 687	183 481
Корректировка, %	-	51,5%	80,1%	43,0%

**Поправка на площадь.** Зависимость удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку от площади описывается следующей формулой<sup>24</sup>:

$$y = 1,9152x^{-0,094}$$

При этом, минимальная площадь, которая описывается данной зависимостью, составляет 1 000 кв. м.

Расчет поправки на площадь приведен в таблице ниже:

**Таблица 35**

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая площадь, кв. м	780,0	15 000	4 700	8 910	9 000
Площадь к расчету, кв. м	1 000,0	15 000	4 700	8 910	9 000
Стоимостной коэффициент	1,0005	0,7756	0,8650	0,8146	0,8138
Корректировка, %	-	29,0%	15,7%	22,8%	22,9%

**Поправка на назначение** не требуется, поскольку все объекты имеют сопоставимое назначение.

**Поправка на расположение относительно красной линии.** Информация для расчета поправки приведена в таблице ниже:

**Таблица 36**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,33	1,31	1,35

Таким образом, поправка для аналогов составит:

**Таблица 37**

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	первая линия	внутри квартала	первая линия	первая линия
Стоимостной коэффициент	1,00	1,33	1,00	1,33	1,33
Корректировка, %	-	-24,8%	0,0%	-24,8%	-24,8%

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, составляет 34 000 000 руб.**

<sup>22</sup>Справочник оценщика недвижимости-2014. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков" (стр.29, 36)

<sup>23</sup> <https://www.im.ru/rating/moscow/>

<sup>24</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2016. Земельные участки (стр. 180)

### 9.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Согласно п. 15 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"*.

В соответствии с указаниями ФСО № 1, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом 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.

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 рыночной стоимости нежилого здания в рамках доходного подхода, исходя из имеющейся на рынке информации, был применен метод прямой капитализации.

Расчет арендной ставки произведен на основе сравнительного анализа арендных ставок на аналогичные объекты (метод корректировок).

При корректировке цен единиц сравнения (объекты-аналоги) 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.

Оценщиком были изучены объекты, выставленные на продажу до даты проведения оценки, среди которых были отобраны аналоги, обладающие близкими характеристиками с объектом оценки.

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.

В нижеследующей таблице представлены объекты сравнения, аналогичные объекту оценки:

**Таблица 38**

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты сравнения			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Аренда	Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
ул. Нижняя Сыромятничская, д. 1/4, стр. 25	Адрес	ул. Нижняя Сыромятничская, д. 1/4, стр. 27	ул. Казакова, д. 3, стр. 2	Гончарная наб., д. 1	пер. Подсосенский, д. 23, стр. 3
Курская	Метро	Курская	Курская	Таганская	Курская, Чкаловская
ОСЗ	Вид объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
офис	Функциональное назначение	офис	офис	офис	офис
пешеходная (5-10 мин.)	Доступность метро	пешеходная (5-10 мин.)	пешеходная (5-10 мин.)	пешеходная (5-10 мин.)	пешеходная (5-10 мин.)
удовлетворительное	Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
среднее	Состояние внутренней отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
1 (503,6 кв. м), мансарда (264,6 кв. м)	Этаж	1, 2, 3	подвал, 1, 2, мансарда	подвал, 1, 2, мансарда	1, 2, мансарда
768,2	Площадь, кв. м	741,0	491,0	1 150,0	1 252,0
внутри квартала	Расположение	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	первая линия

	<b>относительно красной линии</b>				
есть (стихийная)	<b>Наличие парковки</b>	есть (организованная)	есть (организованная)	есть (организованная)	есть (организованная)
ж/д пути	<b>Близость к объектам нарушающим, экологию местности</b>	ж/д пути	ж/д пути	нет	нет
-	<b>Арендная ставка, руб./кв. м/год</b>	17 000	19 991	25 000	25 000
-	<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/174985321/">https://www.cian.ru/rent/commercial/174985321/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186315702/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186315702/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188743832/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188743832/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193216403/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193216403/</a>

На рисунке ниже представлено расположение объекта оценки и аналогов:

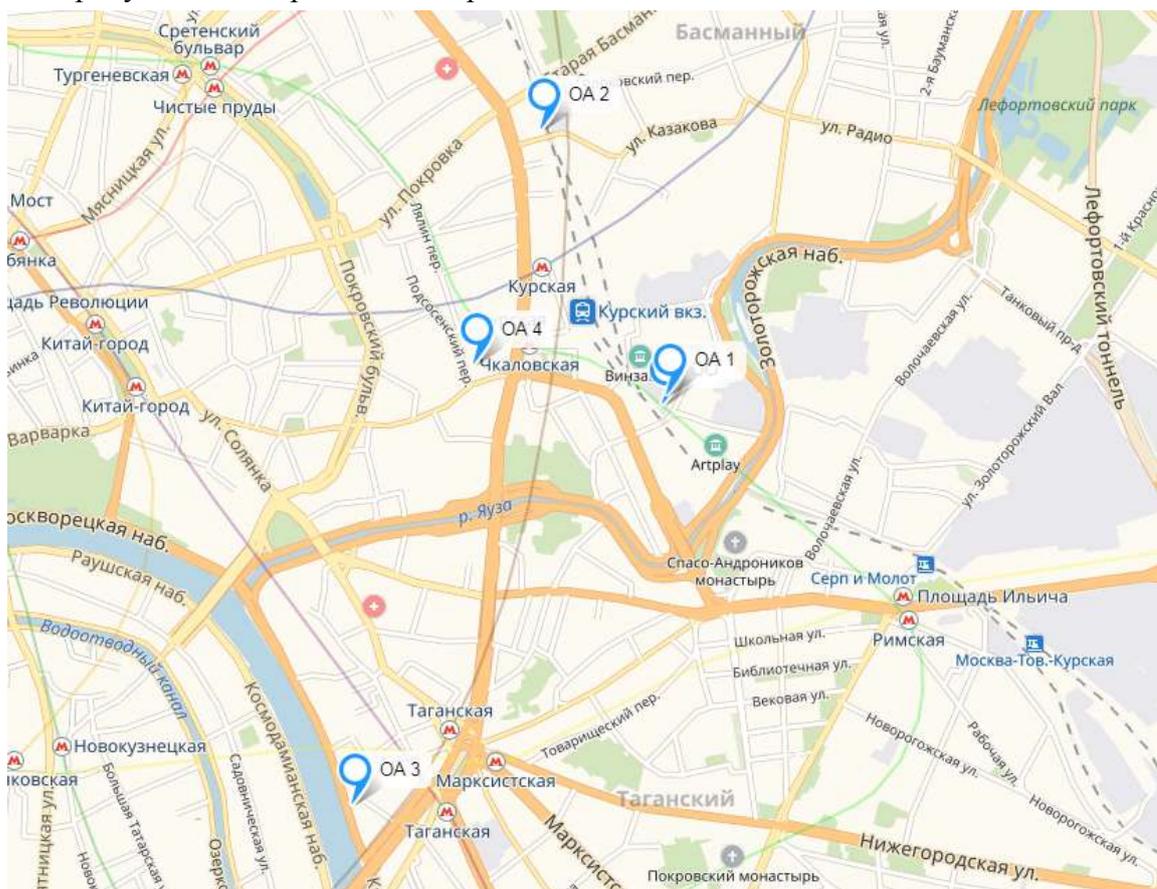


Рисунок 12

Расчет ставки аренды объекта оценки приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 39

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты сравнения			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	руб./кв.м/год	17 000	19 991	25 000	25 000
<b>Поправка на цену предложения</b>	%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	руб./кв.м/год	-850	-1 000	-1 250	-1 250
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	16 150	18 991	23 750	23 750
<b>Поправка на достижимость метро</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м/год	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	16 150	18 991	23 750	23 750
<b>Поправка на местоположение</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м/год	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	16 150	18 991	23 750	23 750
<b>Поправка на площадь</b>	%	-0,4%	-5,4%	5,1%	6,2%
	руб./кв.м/год	-72	-1 025	1 218	1 483
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	16 078	17 966	24 968	25 233
<b>Поправка на состояние здания</b>	%	0,0%	-11,5%	-11,5%	0,0%

	руб./кв.м/год	0	-2 067	-2 872	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	16 078	15 899	22 096	25 233
<b>Поправка на состояние внутренней отделки</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м/год	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	16 078	15 899	22 096	25 233
<b>Поправка на этаж расположения</b>	%	2,7%	9,9%	9,9%	5,0%
	руб./кв.м/год	433	1 569	2 180	1 265
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	16 511	17 468	24 276	26 498
<b>Поправка на тип объекта</b>	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв.м/год	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	16 511	17 468	24 276	26 498
<b>Поправка на тип парковки</b>	%	-5,7%	-5,7%	-5,7%	-5,7%
	руб./кв.м/год	-935	-989	-1 374	-1 500
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	15 577	16 479	22 902	24 998
<b>Поправка на близость к объектам, нарушающим экологию местности</b>	%	0,0%	0,0%	-10,0%	-10,0%
	руб./кв.м/год	0	0	-2 290	-2 500
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	15 577	16 479	20 612	22 498
<b>Поправка на расположение относительно красной линии</b>	%	0,0%	0,0%	-20,0%	-20,0%
	руб./кв.м/год	0	0	-4 122	-4 500
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	15 577	16 479	16 489	17 998
Суммарная корректировка	%	13,8%	37,4%	67,2%	51,9%
1/к		7,2450	2,6717	1,4890	1,9262
Веса аналогов		0,543	0,200	0,112	0,144
Средневзвешенная ставка аренды	руб./кв.м/год	8 465	3 302	1 842	2 600
			16 209		

### Обоснование корректирующих поправок

**Поправка на цену предложения.** Согласно аналитическим данным скидка от цены предложения при заключении сделки по аренде офиса может составлять от 5 до 10%<sup>25</sup>. Учитывая высокий уровень активности на рынке аренды офисов, снижение доли вакантных помещений, к расчету принимается минимальное значение диапазона в размере 5%.

**Поправка на достижимость метро** не вводилась, поскольку объекты сопоставимы по данному признаку.

**Поправка на местоположение.** Расположение объектов приведено на рисунке выше. Стоит отметить отсутствие аналитической информации о ценах на коммерческую недвижимость в районах расположения объектов. Величина поправки на местоположение была определена на основе соотношения цен на жилье 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 в зависимости от ее местоположения подтверждается результатами независимого исследования<sup>26</sup>.

Согласно ценовому рейтингу портала IRN.RU<sup>27</sup> территории у метро Курская и Таганская аналогичны по ценовым показателям.

Таким образом, поправка на местоположение не вводилась.

<sup>25</sup> <https://realty.rbc.ru/news/597ac4679a794774723277da>

<sup>26</sup> "Справочник оценщика недвижимости-2014. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков" (стр.29, 36)

<sup>27</sup> <https://www.im.ru/rating/moscow/>

**Поправка на площадь.** Зависимость удельной арендной ставки от площади описывается следующей формулой<sup>28</sup>:

$$y=1,7906x^{-0,124}$$

Таким образом, поправка для аналогов составит:

**Таблица 40**

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Площадь, кв. м	768,2	741,0	491,0	1 150,0	1 252,0
Стоимостной коэффициент	0,7856	0,7891	0,8304	0,7473	0,7394
Корректировка, %	-	-0,4%	-5,4%	5,1%	6,2%

**Поправка на состояние здания** вводилась на основе следующей аналитической информации<sup>29</sup>:

**Таблица 41**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23

Таким образом, поправка составит:

**Таблица 42**

Наименование	Объект оценки	1	2	3	4
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,13	1,13	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	-11,5%	-11,5%	0,0%

**Поправка на состояние внутренней отделки** не требуется, так как объекты сопоставимы по данному признаку.

**Поправка на этаж расположения** вводилась на основе следующей аналитической информации<sup>30</sup>:

**Таблица 43**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,8	0,92

Таким образом, поправка для аналогов составит:

**Таблица 44**

Этаж	Объект оценки	Стоимостной коэффициент	№1	№2	№3	№4
Этаж расположения	1 (503,6 кв. м), мансарда (264,6 кв. м)	-	1, 2, 3	подвал, 1, 2, мансарда	подвал, 1, 2, мансарда	1, 2, мансарда
Подвал	0,0%	0,73	0,0%	25,0%	25,0%	0,0%
1 этаж	65,6%	1	33,3%	25,0%	25,0%	33,3%
Выше 1-го	0,0%	0,86	66,7%	25,0%	25,0%	33,3%
Мансарда	34,4%	0,8	0,0%	25,0%	25,0%	33,3%
Цоколь	0,0%	0,82	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

<sup>28</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 186)

<sup>29</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 229)

<sup>30</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 218)

Стоимостной коэффициент	0,931	-	0,907	0,848	0,848	0,887
Корректировка, %	-	-	2,7%	9,9%	9,9%	5,0%

Примечание: Учитывая объемно-планировочные и физические характеристики мансард, стоимостной коэффициент для помещений данного этажа принимался в размере минимального значения стоимостного коэффициента расширенного интервала для помещений, расположенных на втором этаже и выше.

**Поправка на тип объекта** не требуется, поскольку все объекты являются отдельно стоящими зданиями.

**Поправка на тип парковки** вводилась согласно следующим аналитическим данным<sup>31</sup>:

**Таблица 45**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена/удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,06	1,18

Расчет поправки приведен в таблице ниже:

**Таблица 46**

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
		есть (стихийная)	есть (организованная)	есть (организованная)	есть (организованная)
Стоимостной коэффициент	1,00	1,06	1,06	1,06	1,06
Корректировка, %	-	-5,7%	-5,7%	-5,7%	-5,7%

Примечание: Объект оценки имеет парковку, расположенную на территории земельного участка, находящегося в собственности третьих лиц. Оценщик исходил из наличия возможности парковки на огороженной территории рядом с оцениваемым зданием. Таким образом, стоимостной коэффициент для аналогов, имеющих организованную парковку принимается равным 1,06.

**Поправка на близость к объектам, нарушающим экологию местности**, вводилась согласно аналитическим данным, приведенным в таблице ниже<sup>32</sup>:

**Таблица 25**

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.) к удельной цене такого дома, расположенного на удалении от них	0,84	0,77	0,9

Примечание: Оценщиком не было выявлено информации о зависимости офисной недвижимости от данного фактора, использование данных для жилой недвижимости, по мнению Оценщика, является уместным.

Расчет поправки приведен ниже:

**Таблица 25**

Наименование	Объект оценки	1	2	3	4
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	ж/д пути	ж/д пути	ж/д пути	нет	нет
Корректирующий коэффициент	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-10,0%	-10,0%

Примечание: для объектов, расположенных вблизи объектов, нарушающим экологию, вводилось максимальное значение интервала, поскольку, по мнению Оценщика, зависимость удельной арендной ставки от данного фактора менее выражена, чем удельной цены.

**Поправка на расположение относительно красной линии** вводилась на основе следующей аналитической информации<sup>33</sup>:

<sup>31</sup> "Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 175)

<sup>32</sup> Справочник оценщика недвижимости-2016. Том IV. Жилая недвижимость (стр. 170)

<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (стр. 158)

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,8	0,79	0,82

Таким образом, поправка для аналогов составит:

Таблица 48

Показатель	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	первая линия	первая линия
Стоимостной коэффициент	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-20,0%	-20,0%

Для расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода необходимо использовать следующие параметры: потери от неполной загрузки арендуемых помещений, операционные расходы, ставка капитализации.

**Потери от неполной загрузки арендуемых площадей.** Согласно результатам анализа рынка (Раздел 6.2 Отчета) доля вакантных площадей в районе расположения объекта оценки для офисов класса "В" составляет 6,2%. Данное значение принимается для расчета потерь от неполной загрузки арендуемых площадей.

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

Согласно аналитическим данным, значение операционных расходов для офисной недвижимости составляет 2 770 – 7 000 руб./кв. м/год без учета НДС<sup>34</sup>. К расчету принимается среднее значение в размере 5 764 руб./кв. м/год с учетом НДС.

**Ставка капитализации.** Согласно аналитическим данным ставка капитализации для офисной недвижимости находится в диапазоне 9,25 – 9,75%<sup>35</sup>. К расчету принимается максимальное значение в размере 9,75%, что сопоставимо с доходностью особняков (9-12%)<sup>36</sup>.

Расчет рыночной стоимости здания доходным подходом представлен в следующей таблице.

Таблица 49

№пп	Наименование	Расчет стоимости	Пояснение
1	Площадь, кв. м	768,2	см. расчеты выше
2	Ставка аренды для объекта оценки, руб./кв. м/год	16 209	см. описание объекта
3	Потенциальный валовый доход, руб./год	12 452 071	(стр.1)*(стр.2)
4	Потери от незагрузки, %	6,20%	см. обоснование выше

<sup>34</sup> Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY, № 282, сентябрь 2018

<sup>35</sup> <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-i-2018-5588.pdf>

<sup>36</sup> <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-of-osob-CAO.pdf>

5	Потери от недозагрузки, руб./год	772 028	(стр.3)*(стр.4)
6	Действительный валовый доход, руб./год	11 680 043	(стр.3)-(стр.5)
7	Операционные расходы, руб./кв. м/год	5 764	см.обоснование выше
8	Операционные расходы, руб./год	4 428 135	(стр.7)*(стр.1)
9	Чистый операционный доход, руб./год	7 251 908	(стр.6)-(стр.8)
10	Ставка капитализации, %	9,75%	см.обоснование выше
11	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в том числе:</b>	<b>74 400 000</b>	<b>(стр.9)/стр.10)</b>
12	<i>рыночная стоимость земельного участка, руб.</i>	<i>34 000 000</i>	<i>см. Раздел 9.2.2</i>
13	<i>рыночная стоимость здания, руб.</i>	<i>40 400 000</i>	<i>(стр.11) – (стр.12)</i>

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, составляет 74 400 000 руб.**

## 10. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки

Для выведения итоговых величин стоимости оцениваемых объектов недвижимости используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов). Оценщиком были приведены обоснованные отказы от использования соответствующих подходов.

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

### 1. Адекватность подходов

Рынок продажи и сдачи в аренду коммерческой недвижимости позволил выявить ряд сопоставимых объектов сравнения и учесть существенные факторы стоимости, что дает основание считать результаты, полученные в рамках применения сравнительного и доходного подходов, в полной мере адекватными.

### 2. Достоверность подходов

При расчете рыночной стоимости объекта оценки различными подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками, ссылки на которые приводятся в данном отчете.

Таким образом, в случае применения двух подходов к оценке результату каждого из примененных подходов присваиваются равные весовые коэффициенты – 0,5. Результаты расчетов приведены в следующей таблице:

Таблица 50

Наименование	Нежилое помещение	Вес	Взвешенное значение (округленно)
Сравнительный подход, руб.	92 300 000	0,5	46 150 000
Доходный подход, руб.	74 400 000	0,5	37 200 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)			83 400 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет **83 400 000 (Восемьдесят три миллиона четыреста тысяч) рублей, НДС не облагается<sup>37</sup>**, в том числе:

Таблица 51

Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25	768,2	77:01:003003:1013	49 400 000
Земельный участок		780	77:01:003003:2403	34 000 000
<b>ИТОГО</b>	-	-	-	<b>83 400 000</b>

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*

<sup>37</sup> Согласно п. 2, п.п. 15 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.

*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 66 720 000 - 100 080 000 руб.



**Общество с ограниченной ответственностью  
"Профессиональный центр оценки и экспертиз"**

115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д. 16  
Телефоны: +7 (985) 760-32-23, +7 (985) 769-44-77,  
+7 (499) 746-90-55, +7 (499) 746-91-55  
Факс: +7 (499) 746-94-55  
www.profocenka.ru

info@profocenka.ru

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В соответствии с Договором об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества № 2018-5878/07 от 24.09.2018 специалисты ООО "Профессиональный центр оценки и экспертиз" провели работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества АКБ "Мастер-Капитал" (ОАО) 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.

Оценка проведена по состоянию на 24.09.2018.

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

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все указанные 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 положений Федеральных стандартов 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 СМАО, утвержденных решением Совета НП "СМАОс" (Протокол № 78 от 15.08.2008), измененных и дополненных решением Совета СМАО (Протокол № 2016/09/06 от 06.09.2016).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 83 400 000 (Восемьдесят три миллиона четыреста тысяч) рублей, НДС не облагается<sup>38</sup>, в том числе:**

Таблица 52

Наименование	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр. 25	768,2	77:01:003003:1013	49 400 000
Земельный участок		780	77:01:003003:2403	34 000 000
<b>ИТОГО</b>	-	-	-	<b>83 400 000</b>

Генеральный директор

Н.И. Мальцева

Оценщик I категории, д.э.н.

Е.А. Семенова

Оценщик I категории

К.С. Кузьмин



<sup>38</sup> Согласно п. 2, п.п. 15 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения.

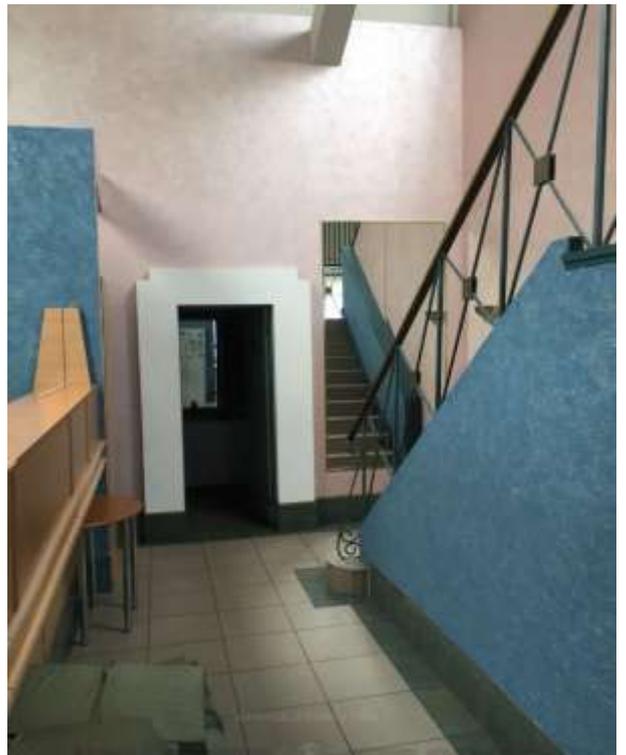
## **Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных**

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы 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. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества Российской Федерации от 06.03.2002 № 568-р (в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 года № 2314-р).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные решением Совета НП "СМАОс" (Протокол № 78 от 15.08.2008), измененные и дополненные решением Совета СМАО (Протокол № 2016/09/06 от 06.09.2016).
8. Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А. – Нижний Новгород, 2016, 2017 г.
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. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
13. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
14. Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
15. Данные из сети Интернет, ссылки на которые приведены в Отчете.

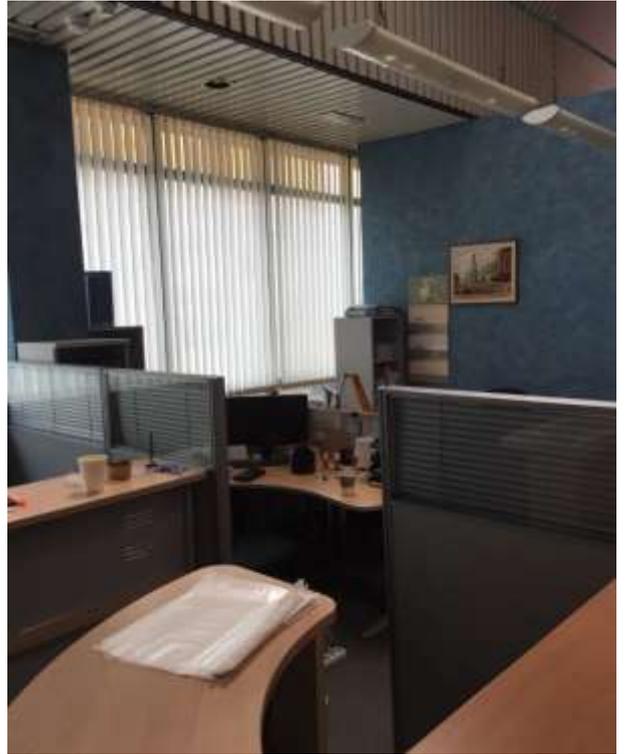
## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

## Фотографии объекта оценки









# Документы, характеризующие объект оценки

ФГИС ЕГРН  
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
19.06.2018 № 99/2018/119885947	
Кадастровый номер:	77:01:0003003:1013
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003003
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2121634
Адрес:	г Москва, ул Нижняя Сыромятническая, д 1/4, строен 25
Площадь, м²:	768.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	1917
Кадастровая стоимость, руб.:	147500691.56
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
19.06.2018 № 99/2018/119885947		
Кадастровый номер:	77:01:0003003:1013	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003003:2403	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0003003:1213, 77:01:0003003:1212, 77:01:0003003:1214, 77:01:0003003:1215	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Шкатов Сергей Артурович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>
19.06.2018 № 99/2018/119885947		
Кадастровый номер:		77:01:0003003:1013
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерный Коммерческий Банк "Мастер-Капитал" (открытое акционерное общество), ИНН: 7709035670
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-12/025/2010-173 от 06.10.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	01.07.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-18/030/2011-180
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный Коммерческий Банк "Хованский" (Акционерное общество), ИНН: 7717016448
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеке от 05.04.2011, дата регистрации 01.07.2011, №77-77-18/030/2011-180; Дополнительное соглашение от 18.02.2013 к Договору о последующей ипотеке от 05.04.2011, дата регистрации 30.04.2013, №77-77-11/145/2013-409
3.1.2.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Сыромятинская Нижняя, д.1/4, стр.25, кад.№ 77:01:0003003:1013, весь объект
	дата государственной регистрации:	02.12.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-11/023/2013-284
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 16.09.2016
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный Коммерческий Банк "Хованский" (Акционерное общество), ИНН: 7717016448
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 22.10.2013, дата регистрации 02.12.2013, №77-77-11/023/2013-284; Кредитный договор от 18.09.2013 №35/2013-К
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

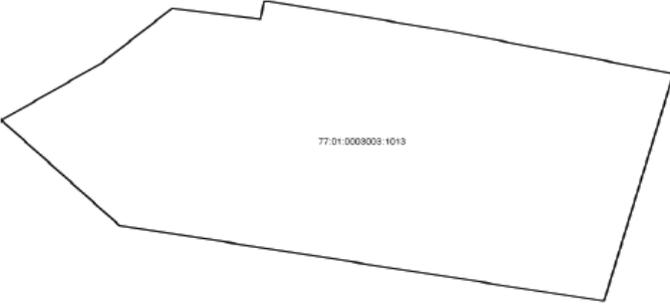
## Здание

вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
19.06.2018 № 99/2018/119885947		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003003:1013	
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	03.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/004/217/2016-834/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Меркин Вадим Эдуардович	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 22.06.2016 №2/2016; Договор денежного займа от 22.06.2016 №2	
3.1.4.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	18.10.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/020/2013-687	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.07.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный Коммерческий Банк "Хованский" (Акционерное общество), ИНН 7717016448	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 20.08.2013, дата регистрации 18.10.2013, №77-77-11/020/2013-687; Кредитный договор от 02.07.2013 №22/2013-К; Дополнительное соглашение к Кредитному договору №22/2013-К от 02.07.2013	
3.1.5.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	04.08.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/004/217/2016-833/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 25.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Лукьянов Дмитрий Вячеславович	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 22.06.2016 №1/2016; Договор денежного займа от 22.06.2016 №1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

## Здание

вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
19.06.2018 № 99/2018/119885947		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:01:0003003:1013	
3.1.6.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	28.08.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-11/008/2014-828	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не позднее 15.11.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный Коммерческий Банк "Хованский" (Акционерное общество), ИНН: 7717016448	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 30.06.2014, дата регистрации 28.08.2014, №77-77-11/008/2014-828	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
19.06.2018 № 99/2018/119885947			
Кадастровый номер:		77:01:0003003:1013	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
19.06.2018 № 99/2018/119885947						
Кадастровый номер:				77:01:0003003:1013		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	9655.13	10561.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	9673.73	10565.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	9677.19	10551.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	9679.74	10539.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	9678.18	10539.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	9679.09	10533.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	9674.65	10529.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	9669.93	10523.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	9661.33	10530.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	9655.13	10561.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
19.06.2018 № 99/2018/119885947						
Кадастровый номер:				77:01:0003003:1013		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № __ Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> : __		Всего разделов: __	Всего листов выписки: __		
19.06.2018 № 99/2018/119885947						
Кадастровый номер:			77:01:0003003:1013			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	77:01:0003003:1213	Мансарда № 0	2121634/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	257.9
2	77:01:0003003:1212	Этаж № 1	2121634/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	500.1
3	77:01:0003003:1214	Этаж № 1	2121634/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3.5
4	77:01:0003003:1215	Мансарда № 0	2121634/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	6.7
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 19.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __
19.06.2018 № 99/2018/119885539	
Кадастровый номер:	77:01:0003003:2403
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003003
Дата присвоения кадастрового номера:	19.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятницкая вл. 1/4, стр. 25
Площадь:	780 +/- 10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	70467430.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:01:0003003:1013
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.06.2018 № 99/2018/119885539			
Кадастровый номер:		77:01:0003003:2403	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)		
Сведения о кадастровом инженере:	Баранчиков Алексей Яковлевич №77-11-32, ООО "ГЕО-ГЛОБАЛ"		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___
19.06.2018 № 99/2018/119885539		
Кадастровый номер:		77:01:0003003:2403
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:01:0003003:50. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».	
Получатель выписки:	Шкатов Сергей Артурович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № __ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : __	Всего разделов: __
19.06.2018 № 99/2018/119885539		
Кадастровый номер:		77:01:0003003:2403
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерный Коммерческий Банк "Мастер-Капитал" (открытое акционерное общество), ИНН: 7709035670
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-14/037/2012-126 от 29.12.2012
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	30.04.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-18/030/2011-180
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный Коммерческий Банк "Хованский" (Акционерное общество), ИНН: 7717016448
	основание государственной регистрации:	Договор последующей ипотеке от 05.04.2011, дата регистрации 01.07.2011, №77-77-18/030/2011-180; Дополнительное соглашение от 18.02.2013 к Договору о последующей ипотеке от 05.04.2011, дата регистрации 30.04.2013, №77-77-11/145/2013-409
3.1.2.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	18.10.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-11/020/2013-687
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.07.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный Коммерческий Банк "Хованский" (Акционерное общество), ИНН: 7717016448
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 20.08.2013, дата регистрации 18.10.2013, №77-77-11/020/2013-687; Кредитный договор от 02.07.2013 №22/2013-К; Дополнительное соглашение к Кредитному договору №22/2013-К от 02.07.2013
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	
Всего разделов: ____		
Всего листов выписки: ____		
19.06.2018 № 99/2018/119885539		
Кадастровый номер: 77:01:0003003:2403		
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	14.08.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2013-712
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.05.2013 по 20.10.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный Коммерческий Банк "Хованский" (Акционерное общество), ИНН: 7717016448
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке от 23.07.2013, дата регистрации 14.08.2013, №77-77-11/099/2013-712; Дополнительное соглашение от 20.05.2015 к Договору о последующей ипотеке от 23.07.2013
3.1.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка
	дата государственной регистрации:	07.02.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-14/004/2013-191
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Бессрочно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	город Москва
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 30.06.2012 №2471-01 ДЗР
3.1.5.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул. Нижняя Сыромятинская, вл.1/4, строен.25, кад.№ 77:01:0003003:2403, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), общая площадь 780 кв. м

дата государственной регистрации:	02.12.2013
номер государственной регистрации:	77-77-11/023/2013-284
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 16.09.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный Коммерческий Банк "Хованский" (Акционерное общество), ИНН: 7717016448
основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 22.10.2013, дата регистрации 02.12.2013, №77-77-11/023/2013-284; Кредитный договор от 18.09.2013 №35/2013-К

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.06.2018 № 99/2018/119885539	
Кадастровый номер:	77:01:0003003:2403
3.1.6.	<p>вид: Ипотека, весь объект</p> <p>дата государственной регистрации: 22.08.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77/011-77/004/219/2016-73/1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не позднее 12.06.2017</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Меркин Вадим Эдуардович</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 22.06.2016 №2/2016; Договор денежного займа от 22.06.2016 №2</p>
3.1.7.	<p>вид: Ипотека, весь объект</p> <p>дата государственной регистрации: 04.08.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 77-77/011-77/004/219/2016-72/1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не позднее 25.12.2016</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Лукьянов Дмитрий Вячеславович</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке от 22.06.2016 №1/2016; Договор денежного займа от 22.06.2016 №1</p>
4.	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.06.2018 № 99/2018/119885539	
Кадастровый номер:	77:01:0003003:2403

План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.06.2018 № 99/2018/119885539			
Кадастровый номер:		77:01:0003003:2403	

<b>Описание местоположения границ земельного участка</b>							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.06.2018 № 99/2018/119885539			
Кадастровый номер:		77:01:0003003:2403	

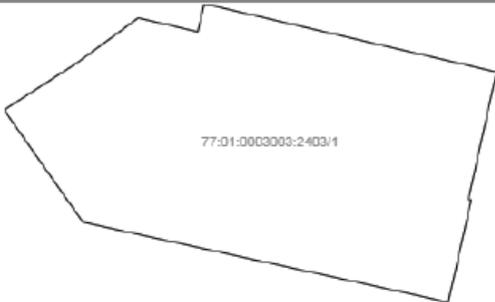
<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	9678.34	10527.79	626003000000	0.1
2	9682.38	10533.01	626003000000	0.1
3	9675.3	10563.81	626003000000	0.1
4	9654.73	10559.87	626003000000	0.1
5	9660.87	10532.08	626003000000	0.1
6	9660.57	10532.01	626003000000	0.1
7	9658.95	10530.42	626003000000	0.1
8	9661.14	10528.19	626003000000	0.1
9	9673.35	10521.09	626003000000	0.1
10	9677.66	10528.2	626003000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.06.2018 № 99/2018/119885539			
Кадастровый номер:		77:01:0003003:2403	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>77:01:0003003:2403/1</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.06.2018 № 99/2018/119885539			
Кадастровый номер:		77:01:0003003:2403	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	628	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 20.06.2017

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
<small>(ид объекта недвижимости)</small>				
Лист № __ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : __		Всего разделов: __
19.06.2018 № 99/2018/119885539		Всего листов выписки: __		
Кадастровый номер:		77:01:0003003:2403		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	9675.15	10529.02	данные отсутствуют	0.1
12	9678.79	10533.94	данные отсутствуют	0.1
13	9677.67	10538.73	данные отсутствуют	0.1
14	9679.94	10539.26	данные отсутствуют	0.1
15	9674.41	10562.76	данные отсутствуют	0.1
16	9664.11	10560.5	данные отсутствуют	0.1
17	9664.06	10560.72	данные отсутствуют	0.1
18	9655.79	10558.88	данные отсутствуют	0.1
19	9662.26	10529.49	данные отсутствуют	0.1
20	9671.34	10523.15	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 18.06.2018

№ 00-00-4001/5557/2018-0151

На основании запроса от 14.06.2018, поступившего на рассмотрение 14.06.2018, сообщаем, что правообладателем

АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МАСТЕР - КАПИТАЛ" (ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7709035670, ОГРН: 1027739338175, дата гос.регистрации: 03.08.1994, по состоянию на 31.05.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	77:01:0003003:2403
	Назначение объекта недвижимости:	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятницкая вл. 1/4, стр. 25
	Площадь:	780 кв. м
1.2.	Вид права, доли в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.12.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-14/037/2012-126
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 30.06.2012 №2471-01 ДЗР; Договор купли-продажи земельного участка от 30.06.2012 №М-01-С01544
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/004/219/2016-72/1
1.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/004/219/2016-73/1
1.3.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка
	номер государственной регистрации:	77-77-14/004/2013-191
1.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-18/030/2011-180
1.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-11/099/2013-712
1.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-11/020/2013-687
1.3.7.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятницкая, вл.1/4, строен.25, кад.№ 77:01:0003003:2403, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), общая площадь: 780 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77-11/023/2013-284
2.2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:01:0003003:1013
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятницкая, д 1/4, строен 25
	Площадь:	768, 2 кв. м
2.2.	Вид права, доли в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.10.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-12/025/2010-173
	основание государственной регистрации:	Договор от «03» августа 2010г., заключенный между Открытым акционерным обществом ОБЪЕДИНЕНИЕ «МАСТЕР» и Акционерным коммерческим банком "Мастер-Капитал" (открытое акционерное общество)
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-18/030/2011-180
2.3.2.	вид:	Ипотека

	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/004/217/2016-834/1
2.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/004/217/2016-833/1
2.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-11/020/2013-687
2.3.5.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Сыромятинская Нижняя, д/4, стр.25, кад.№ 77:01:0003003:1013, весь объект
	номер государственной регистрации:	77-77-11/023/2013-284
2.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-11/008/2014-828
3.	Получатель выписки:	Шкагов Сергей Артурович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

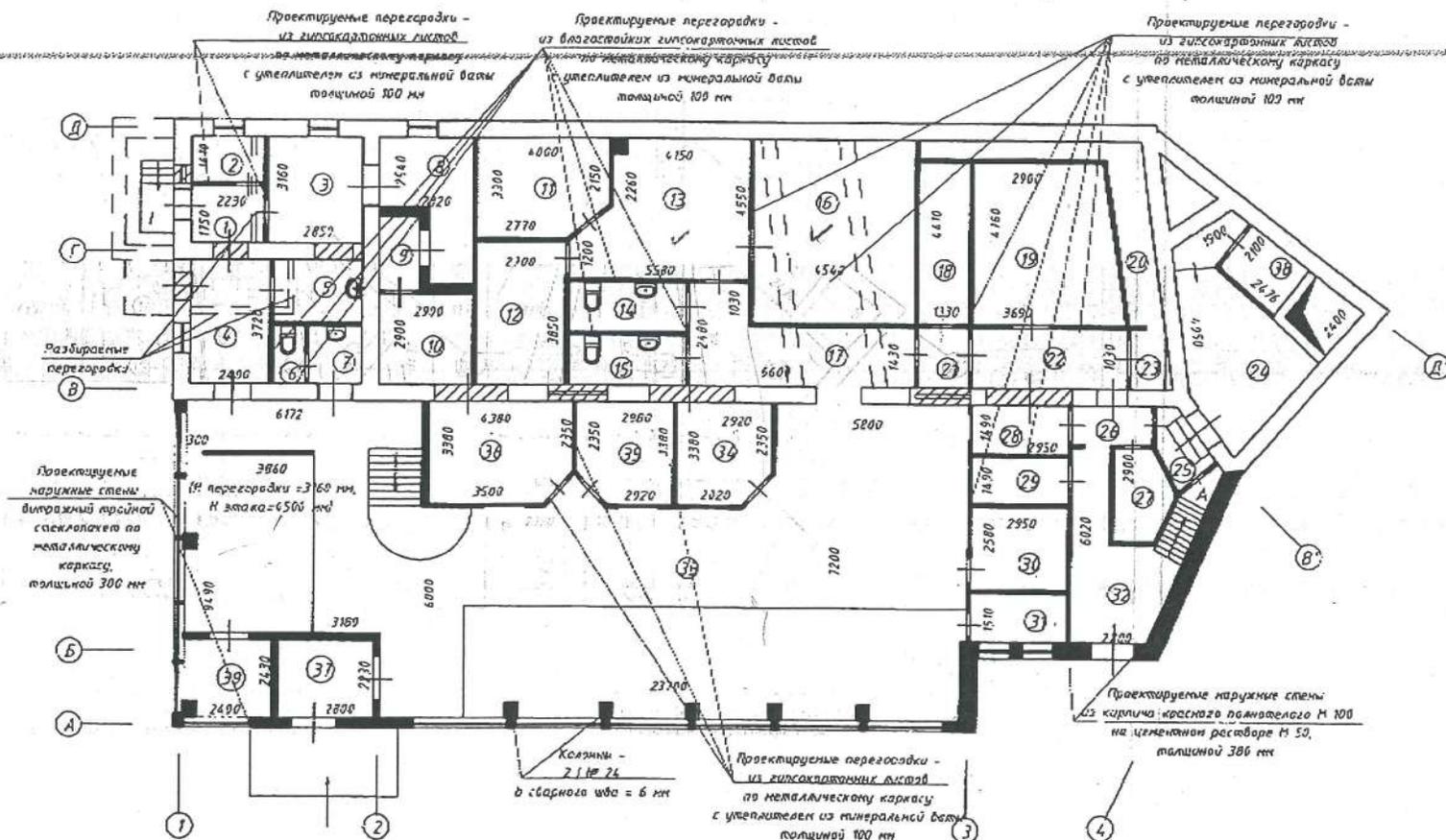
Ведущий инженер

(подпись, И.И.)

Миначева Раиса Степановна

(подпись, Ф.И.О.)

# План помещений 1 этажа и пристройки после перепланировки



## Условные обозначения

- Проектируемые перегородки
- ==** Разбираемые перегородки

				Заказчик: собственник помещений		АС-1			
				Н. Сырантинская ул., д/1/4, стр.25-25					
Изм.	К.уч.	Лист №	В.к.	Подпись	Дата	Этадия	Лист	Листов	
						Пререпланировка помещений	Р	5	14
				План 1 этажа и пристройки					



ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ  
«АГЕНТСТВО ПО  
СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ»

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
АКБ «Мастер-Капитал» (ОАО)

127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 59, стр. 2

Исх. от 15.10.18 № 5/4

ООО "Профессиональный центр  
оценки и экспертиз"

115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д.16, офис 2

В рамках проведения оценки имущества, принадлежащего АКБ «Мастер-Капитал» (ОАО) направляю дополнительные сведения об объектах оценки.

1. Автотранспортные средства:

Марка, модель транспортного средства	VIN	Пробег, км., доп. информация
LEXUS ES 350	JTHBK1GG502052271	84 000
LEXUS ES 350	JTHBK1GG302054195	65 000
ИМЯ-М-1947 (специализированный)	X89194700B0AC4011	170 000
HYUNDAI SONATA 2.0 AT	KMNEB41BBCA448084	Нет данных. Разрядился аккумулятор, не заводится
HYUNDAI SOLARIS	Z94CT41CACR144003	Нет данных. Разрядился аккумулятор, не заводится
CHEVROLET KLAN (J200)	XUUNF356JC0021617	67000

2. Недвижимое имущество:

Наименование, адрес	Информация об имуществе	Кадастровый номер	Доп. информация
Нежилое здание (ул. Нижняя Сыромятническая, д. 1/4, стр.25)	нежилое одноэтажное, мансарда, второй свет. Ипотека	77:01:0003003:1013	Здание подключено ко всем коммуникациям
г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая вл. 1/4, стр. 25	земельный участок. Ипотека	77:01:0003003:2403	Земельный участок только по границе здания

Представитель  
конкурсного управляющего  
АКБ «Мастер-Капитал» (ОАО)



В.А. Тихонов

Исполнитель:  
Захаров Е.А., тел. 66-40

## Объекты, используемые в обзоре рынка

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/osobnyak\\_866\\_m\\_889650630](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_866_m_889650630)

**Обособняк 866 м<sup>2</sup>** - 160 000 000 ₽  
№ 889650630, размещено 12 сентября в 20:23 (ID: 8291145)  
Добавить в избранное · Добавить заметку

**Показать телефон**  
8 800 400 00 00

**Написать сообщение**  
Отправит в течение дня

Создатель: Анастасия  
На Avito с сентября 2016 г.  
Коллекция: Анастасия

Имя: Наталья, м. Марксистский, Анастасия  
Солнечная ст., д. 30 стр. 1

**Сопровождение сделок. Недвижимость**  
Имущество

Площадь: 866 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Александра Солженицына ул., д. 30 стр. 1  
Марксистский (750 м) · Площадь Ильича (900 м)  
и м. Таганская (900 м) · Показать карту

Дополнительно

Обособняк 866 м<sup>2</sup> - 160 000 000 ₽ Анастасия · Показать телефон · Написать сообщение

Площадь: 866 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Александра Солженицына ул., д. 30 стр. 1  
Марксистский (750 м) · Площадь Ильича (900 м)  
и м. Таганская (900 м) · Показать карту

Предлагается на первой линии домов особняк 866 кв. м в три уровня, два этажа и мансарда. Высокие потолки. Электронная мощность 120 кВт.  
Несколько парковок.  
Комплексное предложение Анастасия

Пополнить

Последние объявления

**Аренда офисных помещений в Москве**  
Имущество

**S.A. Ricci**  
1400000 руб

Здание, 510 м<sup>2</sup>  
Москва ЦАО р-н Таганский, Наставниковский пер., 6 № 4-м  
Населенная 22 года постройки



110 000 000 Р  
220 000 Р за м<sup>2</sup>  
Сделано по заказу собственника здания  
Закончена НДС

**Penny Lane Exclusive**  
Агентство недвижимости №1  
44 | 0 отзывов  
[Позвоните телефону](#)

278327 на выезде с МКАД  
Проезд от МКАД по трассе М5 в сторону Мытищ и далее по трассе М8 в сторону Мытищ. Проезд по трассе М8 в сторону Мытищ по выезде с МКАД.  
Адрес объекта: ул. 22. 010101. Поддержка продаж на сайте: [www.penny-lane.ru](#)

**Получите консультацию**  
Специалист по недвижимости и оценке недвижимости - от 100 тыс. руб./мес. Москва и область.  
Ваш телефон: 8 (495) 104-78-85  
Позвоните специалисту по недвижимости и оценке недвижимости - от 100 тыс. руб./мес.

Площадь: 510 м<sup>2</sup> | Этажность: 3 этажа

Новое лето на каждом этаже: 28097. Особняк расположен на первой линии дома. Видовая сторона Садового кольца. Видовая панорамная обстановка с видом на Садовое кольцо, так и на ТТК. Построено в начале 20-го века, в 1992 году была проведена реконструкция здания. Спортивные территории, автомобильный дворик. Парковка на 15 машиномест. Земельный участок в аренду есть. Разрешение на благоустройство, не в собственности, принадлежит территории в здании ОДТ на в аренду. Переулыток № 6. В здании имеется септичное оборудование. 2 парковочных места, служебная комната. Метро: 10 мин.

Здание, 510 м<sup>2</sup>  
110 000 000 Р  
220 000 Р за м<sup>2</sup>

**Penny Lane Exclusive**  
Агентство недвижимости №1  
44 | 0 отзывов  
[Позвоните телефону](#)

278327 на выезде с МКАД  
Проезд от МКАД по трассе М5 в сторону Мытищ и далее по трассе М8 в сторону Мытищ. Проезд по трассе М8 в сторону Мытищ по выезде с МКАД.  
Адрес объекта: ул. 22. 010101. Поддержка продаж на сайте: [www.penny-lane.ru](#)

**Получите консультацию**  
Специалист по недвижимости и оценке недвижимости - от 100 тыс. руб./мес. Москва и область.  
Ваш телефон: 8 (495) 104-78-85  
Позвоните специалисту по недвижимости и оценке недвижимости - от 100 тыс. руб./мес.

**Условия сделки**

Цена	110 000 000 Р
Стоимость	210 000 Р за м <sup>2</sup>
НДС	100% включено
Защита сделки	Самостоятельно

[Позвоните телефону](#) [Получите консультацию](#)

**О здании**

Высота здания	3 м	Состояние	Дорожный ремонт
Общая площадь	510 м <sup>2</sup>		

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Наставниковский пер., 6  
Населенная 22 года постройки

На карте: [Посмотреть](#) [Последнее здание](#)



[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_820\\_m\\_977033300](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_820_m_977033300)

**Свободного назначения 820 м²** - 180 000 000 Р

№ 977033300, размещение 19 сентября в 10:00 | ID: 97711110

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

[Показать телефон](#)  
8 (495) 303-88-00

[Написать сообщение](#)

**AEON CITY ESTATE**  
Агентство  
На Avito с января 2010  
Знакомство с объектом

21 Иллюстрация пользователя

Контактный номер:  
**AEON CITY ESTATE**  
Агент  
Москва, м. Марьинское, Марьинское  
улицы, 15/6/1

Примечание: 820 м²

Подпишитесь

Свободного назначения 820 м² - 180 000 000 Р | AEON CITY ESTATE

[Написать заметку](#) [Написать сообщение](#)

Адрес: Москва, м. Марьинское, Марьинское улицы, 15/6/1  
Марьинское (300 м) | Тимирязев (100 м)  
и Крылатская застава (300 м) | [Скрыть карту](#)

Вашему вниманию предлагается 5-х этажный офисный (в эксплуатационных подвале и чердаке) и 5-ти минуте от станции м. "Тимирязев".  
В 2000 году сделан капитальный ремонт.  
100% здание обеспечит себя тепловой энергией за счет тепловой сети "Система Бибика" и децентрализованными источниками энергии. Заключены договоры о долгосрочном снабжении теплоснабжением, водоснабжением и канализацией. Выделенная электрическая мощность 300 кВт.  
Собственность.

Здание идеально подходит для реконструкции с целью устройства апартаментов.  
Эксплуатационные показатели готовы предоставить по запросу.

**Аренда офисных помещений в Москве**  
[Подать заявку](#)

**Аренда офиса в стиле лофт**  
[Подать заявку](#)



280 000 000 ₽

Здание (В), 1 600 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тетинский, Восточный пер., 11С1, 10 этаж

Челюскинск, 10 мин. пешком Курский, 12 мин. пешком

Площадь Итого: 1,6 тыс. кв.м.

280 000 000 ₽

171 000 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Смотреть все комментарии и отзывы

Показать НДС

ZIP Realty

Агентство недвижимости от 171 объектов

Показать телефон

Показать контакты

Продажа офисного здания (100%)

Продажа офисного здания в деловом центре Москвы, Район Мещеряковское, 3 этаж от 1,5 км. до метро

№2 Объект: 8802 МСН

Продажа многоэтажного панельного и кирпичного здания №1-м в ст. Делового центра от 100 м до Рязанского ст. Метро от 1,5 км. до метро

17 800 000 000 000

Площадь: 1 600 м<sup>2</sup> Этажность: 2 этажа Класс: В

Здание. Объект не является объектом культурного наследия (ЦАО, 10 минут от метро Курский, Рядом Садовое кольцо!)

280 000 000 ₽

Здание, 1 600 м<sup>2</sup>

Плановый реконструирован в 2012 году (фасад, кровля, площадь внутри) для коммерческого пользования. Все офисы имеют индивидуальные договоры. Парковка на 90 машин. Подробный детали. Не сдается в аренду. ПТСУ на возможность надстройки 2 этажей. Срочно!

Номер объекта: 12257

Узнайте больше

Задайте вопрос эксперту или воспользуйтесь услугами.

Показать телефон

Условия сделки

Цена:	280 000 000 ₽
Площадь:	171 000 м <sup>2</sup> за м <sup>2</sup>
Итого:	43 711 004 ₽
Сопровождение:	Синхронная продажа

Узнать больше

О здании

Высота потолка:	2,25 м	Наличие:	10%
Общая площадь:	1 600 м <sup>2</sup>		

Вид: Отдельный с улиц

Москва, ЦАО, р-н Тетинский, Восточный пер., 11С1

Челюскинск, 10 мин. пешком Курский, 12 мин. пешком Площадь Итого: 1,6 тыс. кв.м.

https://www.cian.ru/sale/commercial/190740701/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Басманный > Земельный участок > Здание (В) в Басманном районе

Идентификация: 190740701

### Здание (В), 1 082 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 22 по адресу

Бауманская, 12 мин. пешком

3 фотобанки

История цен от 1 000 400 000 руб.

290 000 000 руб.

390 000 руб./м<sup>2</sup>

REINNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Позвоните телефону

Посмотреть объявления



Площадь: 1 082 м<sup>2</sup> | Этажность: 1 этаж | Класс: В

ID 190740701: Земельный участок расположен в Басманном районе на территории Центрального

https://www.cian.ru/sale/commercial/190740701/

Площадь: 1 082 м<sup>2</sup> | Этажность: 1 этаж | Класс: В

ID 190740701: Земельный участок расположен в Басманном районе на территории Центрального административного округа города Москвы. Недалеко находится Садовое кольцо, метро Бауманские и Красные ворота. Выгодная инвестиционная точка. Максимальный коммерция. Класс В. Отдельно стоящий объект. Отдельный вход. Административное здание. Всего 3 этажей. I. Общая площадь здания 1082 кв. м. Презентабельный объект XX века построен располагается на первой линии дома по улице Старая Басманная. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПАМЯТНИКОМ АРХИТЕКТУРЫ. Начиная с середины XX века в здании располагается банковское учреждение, в нем находится сертифицированный банковский колл-центр из 4-этажа и депозитарные хранилища (155 сейфовых ячеек). Собственник здания надежного лица: находится на упрощенной системе налогообложения.

#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвоните телефону

#### Условия сделки

Цена	290 000 000 руб.
Средняя	268 000 руб./м <sup>2</sup>
НДС включено	44 227 288 руб.
Вопросы	Свойства продавца

Позвоните телефону

#### О здании

Общая площадь: 1 082 м<sup>2</sup>

290 000 000 руб.

390 000 руб./м<sup>2</sup>

REINNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Позвоните телефону

Посмотреть объявления



Объект в ЦАО, район Революции. Старт продаж объектов от 20 м<sup>2</sup> от Архитектурный. Все инфраструктура. 5 мин от Садового кольца. Выз. 880 028 79 28



Продажа объектов недвижимости 100% без посредников. Продажа объектов недвижимости в различных районах города. Выз. 880 470 00 70



Здание, 975 м<sup>2</sup>

Москва (ЦАО, р-н Тетинский, Добровольческая ул, 12) 10 км от центра

Площадь Итальян 30 мин. поездом | Рязанская 10 мин. поездом

Масловская 12 мин. поездом

117 000 000 Р

120 000 Р за м<sup>2</sup>

Связаться со специалистом по недвижимости НДС

Аlicia Estate

Агентство недвижимости на 12 (Итальянский)

Позвонить телефону

Посмотреть объявления

Сдача в БС (Бизнес-Ресторан) 1 этаж, площадь около 100 м<sup>2</sup> в м.п. Итальянский. Для кафе/ресторана, 3 км от Садового кольца. Выз. 0992 129 74 09

Посмотреть объявления на сайте и в приложениях: Циан.мобильный ЦИАН

Бизнес-центр «Итальянский» Бизнес-центр на Боровой улице. Новая архитектура, современное оборудование, отличная планировка. Бизнес-центр в центре Москвы. Выз. 0992 129 74 09

Площадь: 975 м<sup>2</sup> | Этажность: 3 этажа

ОБРАТНЫЙ ПОКАЗ. ВОЛНУС.

109004, город Москва, улица Добровольческая, дом 12.

Планировка и фотогалерея в приложении Циан.мобильный

ОБРАТНЫЙ ПОКАЗ. ВОЛНУС.

109004, город Москва, улица Добровольческая, дом 12.

Продажа или аренда/аренда пром. Частная собственность.

Предлагаю объект здание 3 этажа площадью 975 м<sup>2</sup>.

Два входа в Бизнес Центр:

- вход Центральный с улицы Добровольческой,
- вход Служебный со Двора, со стороны улицы Салтыковская.

Особняк в отличном состоянии. Все работы выполнены. Все коммуникации: Телефония, Интернет, Отопление, Сеть. Бойлерная на случай аварии в городской системе отопления.

С Правой стороны: Сербский Ресторан на 3 этаже Бизнес Центра.

Напротив отделения Служба.

3 этажа в нашей собственности.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

**Узнайте больше**

Узнайте больше	
Цена	117 000 000 Р
Площадь	120 000 Р за м <sup>2</sup>
НДС	НДС включено: 17 967 437 Р

Здание, 975 м<sup>2</sup>

117 000 000 Р

120 000 Р за м<sup>2</sup>

Связаться со специалистом по недвижимости НДС

Аlicia Estate

Агентство недвижимости на 12 (Итальянский)

Позвонить телефону

Посмотреть объявления

Сдача в БС (Бизнес-Ресторан) 1 этаж, площадь около 100 м<sup>2</sup> в м.п. Итальянский. Для кафе/ресторана, 3 км от Садового кольца. Выз. 0992 129 74 09

Посмотреть объявления на сайте и в приложениях: Циан.мобильный ЦИАН

Бизнес-центр «Итальянский» Бизнес-центр на Боровой улице. Новая архитектура, современное оборудование, отличная планировка. Бизнес-центр в центре Москвы. Выз. 0992 129 74 09

167436375

Здание (В), 1 164,3 м<sup>2</sup>

Москва ЦАО р-н Таганский, Большой Филевский пер., 35А, 3 этаж

Метро: Таганская 12 мин. пешком | Красная Звезда 18 мин. пешком

Таганская 10 мин. пешком

180 000 000 Р

180 000 000 Р за м<sup>2</sup>

Минимум от 1 800 000 ₽/мес

Дмитрий Бородавко

Частный менеджер

11 объектов

Позвоните телефону

Посмотреть объявления



Площадь: 1 164,3 м<sup>2</sup> | Этажность: 3 этажа | Класс: В

3-этажное кирпичное здание. Общая площадь 1164,3 кв.м (подвал). Земельный участок: 7705-000025-110 площадью 431 кв.м в аренду с 2004 г. по 25 лет. 45 кв.м

167436375

Здание 1164,3 м<sup>2</sup>

180 000 000 Р

180 000 000 Р за м<sup>2</sup>

Минимум от 1 800 000 ₽/мес

Дмитрий Бородавко

Частный менеджер

11 объектов

Позвоните телефону

Посмотреть объявления

**Условия сделки**

Цена	180 000 000 Р
Стоимость	154 500 000 Р за м <sup>2</sup>
Наличие	УСН
Тип сделки	Сделка по договору

**Об объекте**

Высота потолка	3 м	Возможность размещения	Отделочные работы
Состояние	Завершен ремонт	Классификация здания	Деловое
Материал	Кирпич	Общая площадь	1 164,3 м <sup>2</sup>
Лифт/элеватор	Наличие		
Помещение типичное	С/ОЗ/га	Срок аренды	3 года
Вид	Открытый бо двор		
Парковка	Уличная	Возможность размещения	20

**Естественная вентиляция**

Здание (В), 911 м<sup>2</sup>  
 Москва ЦАО р-н Таганский Варшавская ул. 23 Ч/з метро

Готовое, 10 этаж, нежилое Ж/Крышичная крыша, 10 этаж, нежилое  
 Метроstation: 10 мин. пешком

136 000 000 ₽  
 149 200 ₽ за м<sup>2</sup>

BRKERAGE NEW LEVEL  
 Агентство недвижимости  
 100 объектов

Позвоните телефону  
 Выберите объект



911 м<sup>2</sup> 3 этажа В

Предлагается на продажу объект, находящийся по адресу: улица Варшавская, д.23 в 10 минутах пешком от метро Таганская. Это отдельно стоящий объект на первой линии, построенный в начале XX века. Общая площадь 911 м<sup>2</sup> - три надземных этажа + подземный этаж. Здание после полной реконструкции, железобетонные перекрытия, современные коммуникации, кондиционирование. Высота потолка 3,20 м. 3-й этаж занимает земельный участок, который в долгосрочной аренде у собственника здания и используется как парковка на 30 машино-мест, отгороженная ограждением и забора, обвешан штакетником.

Здание (В), 911 м<sup>2</sup>  
 Москва ЦАО р-н Таганский Варшавская ул. 23 Ч/з метро

Готовое, 10 этаж, нежилое Ж/Крышичная крыша, 10 этаж, нежилое  
 Метроstation: 10 мин. пешком

136 000 000 ₽  
 149 200 ₽ за м<sup>2</sup>

BRKERAGE NEW LEVEL  
 Агентство недвижимости  
 100 объектов

Позвоните телефону  
 Выберите объект



911 м<sup>2</sup> 3 этажа В

Предлагается на продажу объект, находящийся по адресу: улица Варшавская, д.23 в 10 минутах пешком от метро Таганская. Это отдельно стоящий объект на первой линии, построенный в начале XX века. Общая площадь 911 м<sup>2</sup> - три надземных этажа + подземный этаж. Здание после полной реконструкции, железобетонные перекрытия, современные коммуникации, кондиционирование. Высота потолка 3,20 м. 3-й этаж занимает земельный участок, который в долгосрочной аренде у собственника здания и используется как парковка на 30 машино-мест, отгороженная ограждением и забора, обвешан штакетником. Удобная транспортная доступность, благодаря близости к Садовому Кольцу.

**Узнайте больше**  
 Задайте вопросы или оставьте заявку владельцу объявления.

Позвоните телефону

**Условия сделки**

Цена	136 000 000 ₽
Стоимость	149 200 ₽ за м <sup>2</sup>
НДС	НДС включено 20 745 742 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Позвоните телефону Выберите объект

**О здании**

Вид объекта	Объекты	Состояние	Площадь участка
Нежилая недвижимость	Объекты	Объекты	911 м <sup>2</sup>
Нежилая недвижимость	Действующая	Общая площадь	

**Здание (В), 741 м<sup>2</sup>**  
Москва ЦАО р-н Басманный, ул. Малая Сормовская 1/4/27 № 1/4/27  
№ Числовой, 0 этаж нежилой. Курсы, 10 этаж нежилой.

1 049 750 Р/мес. +  
17 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Площадь: 741 м<sup>2</sup> | Этажность: 3 этажа | Класс: В

Лин О-5195. Аренда офисного здания на Малой Сормовской улице.

Здание расположено в Басманном районе ЦАО г. Москва, в легкой доступности от м. "Чкаловская" и "Урская". Путь пешком до станций займет не более 10 минут. Отличная транспортная доступность.

11 фото

Помогите телефону | Помогите сообщению

Ваше право собственности. Ваш объект не имеет право Платить государственные пошлины, отчисления, обязательный пенсионный страхование отчисления.

Ваше право собственности. Ваш объект не имеет право Платить государственные пошлины, отчисления, обязательный пенсионный страхование отчисления.

**Здание (В), 741 м<sup>2</sup>**  
Москва ЦАО р-н Басманный, ул. Малая Сормовская 1/4/27 № 1/4/27  
№ Числовой, 0 этаж нежилой. Курсы, 10 этаж нежилой.

1 049 750 Р/мес. +  
17 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Помогите телефону | Помогите сообщению

Ваше право собственности. Ваш объект не имеет право Платить государственные пошлины, отчисления, обязательный пенсионный страхование отчисления.

Ваше право собственности. Ваш объект не имеет право Платить государственные пошлины, отчисления, обязательный пенсионный страхование отчисления.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Укажите детали  
Цена: 1 049 750 Р/мес. | Тип объекта: | Прием аренды:

**2 395 834 P/мес.**

11 000 P за м² в год

Рентальное предложение

Земельный участок, без помещений

**RENTAL Real Estate**

Агентство недвижимости №1

1 007 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Посмотреть фотогалерею](#)

**1 150 м²**    **2 этажа**

Далее ЮСЗ 7 мин. пешком от м. Таганская. Особое расположение в Таганском районе ЦАО. Широкая доступность от станций метро "Таганская" и "Марьинская". Отличная транспортная доступность. Ближайшие развязки на Бульварному и Садовому кольцу, улице Таганская, Марьинская. Новосокольному проспекту. Большое количество этажей 2, здание новое (административное). Планировка свободная. Отделка с отделкой как в лучших офисах. Вентиляция приточно-вытяжная. Кондиционирование центральное. Возможности гидроизоляции, контроля доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка наземная. Лифты нет. Проводный Интернет. Инфраструктура кафе, ресторан, банк. Пол 22059

[Увеличить фото](#)

**2 395 834 P/мес.**

11 000 P за м² в год

Рентальное предложение

Земельный участок, без помещений

**RENTAL Real Estate**

Агентство недвижимости №1

1 007 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Посмотреть фотогалерею](#)

**1 150 м²**

**Условия сделки**

Условие	Значение	Тип сделки	Прочие условия
Цена	2 395 834 P/мес.	Без комиссии	Прочие условия
Этажи	25 800 P за м²/год	Среднекоммерческий	Детальный
Площадь	НДС включено 340 м² ± 0	Индивидуальный договор аренды	
Объемный индекс	—	Классификация помещений	
Помещения в наличии	—	Срок аренды	
Дополнительные условия	—	Возможность оплаты	
Подарки	—		

[Увеличить условия](#)    [Позвонить агенту](#)

**О здании**

Наименование	Наименование	Общая площадь	1 150 м²
Многоэтажное здание	Многоэтажное здание	1 150 м²	

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Пискаревский наб., 1  
 Таганская, 7 мин. пешком

На карте    Показать    Показать маршрут

2 608 334 Р/мес. +  
33 000 Р за м² в год  
Стандарт, не коммунальный центр  
Коммунальщик: Без комиссии

**Агент Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
1523 объявлений  
[Позвонить телефону](#)  
[Написать сообщение](#)

**ТЭЦ Метрополитен Вост. Район**  
Аренда помещений площадью от 20 000 кв. м в районе ТЭЦ метро. Зона обслуживания: Сокольники от 10 кв. м до 300 кв. м.  
Вкл. НДС 020 07 47  
Ваш агент: Петр 30 07 2016. Подробнее о вас: [написать сообщение](#)

**Агент Недвижимость**  
Сдам здание площадью 100 кв. м в ЦАО-се. Метрополитен Вост. Район. Цена: 22000 кв. м.  
Вкл. НДС 020 06 70

Площадь: **1 252 м²** | Этажность: **3 этажа**

Дом 240454 без КОМПЬЮТЕРНОЙ СИСТЕМЫ. Собственник ОКЗ довел до стадии сдачи после ремонта, планировка новая, двух этажей рефальсация, на мансардном этаже открытая. Возле здания парковка на 30 машин. Административное здание Подорожников ЗСЗ расположено недалеко от станции Басовского кольца. Здание построено в 1930 году по индивидуальной программе. А в 2014 полностью реконструировано, заменены все инженерные, оптимизированы планировочные решения и обновлен фасад. Здесь, здесь предлагаются в аренду качественные офисы разного метража. Планировка: открытая планировка.

Деловое здание Подорожников ЗСЗ выгодно привлекательно и актуально благодаря недавнему ремонту. За красивым фасадом скрывается уютное рабочее пространство, отделанное в традиционном офисном стиле. Современная планировка предлагает наличие как просторных залов, так и небольших кабинетов.

2 608 334 Р/мес. +  
33 000 Р за м² в год

**Агент Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
1523 объявления  
[Позвонить телефону](#)  
[Написать сообщение](#)

**ТЭЦ Метрополитен Вост. Район**  
Аренда помещений площадью от 20 000 кв. м в районе ТЭЦ метро. Зона обслуживания: Сокольники от 10 кв. м до 300 кв. м.  
Вкл. НДС 020 07 47  
Ваш агент: Петр 30 07 2016. Подробнее о вас: [написать сообщение](#)

**Агент Недвижимость**  
Сдам здание площадью 100 кв. м в ЦАО-се. Метрополитен Вост. Район. Цена: 22000 кв. м.  
Вкл. НДС 020 06 70

Транспортная доступность Подорожников ЗСЗ до ближайшей станции метро Чкаловская чуть менее 5 минут. Рядом пролегает улица Воронцово Поле, по которой можно выехать на Земляной Вал или Пятницкую Бульвар.

Назначение: Подорожников ЗСЗ. Здание оборудовано практикой бытовых вентиляцией, централизованными системами водоснабжения и отопления.

Анатолий Васильевич, д.б. 105. ЛОТ 240454

**Узнайте больше**  
Задайте вопросы или оставьте заявку на просмотр.

[Позвонить телефону](#)

**Основные данные**

Цена	2 608 334 Р/мес.	Тип здания	Прямая аренда
Этажи	33 000 Р за м² в год	Срок аренды	Длительный
Мощь	НДС включен 097 0214	Минимальный срок аренды	-
Объемный/площадный коэффициент	-	Минимум помещений	-
Помещения в наличии	-	Состояние помещений	-
Технологические решения	-	Коммунальщик/оплата	-
Планировка	-	-	-

[Узнать больше](#) [Написать сообщение](#)

**О здании**  
Возможности аренды: [Офисы](#) [Склады](#) [Детальный расчет](#)





Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большой Филевский пер., 18С1. На карте

Попытка 5 мин. назад

1 798 500 Р/мес.  $\pm$

33 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Алексей Малинов

Позвонить телефону

Попытка 5 мин. назад

Площадь: 654 м<sup>2</sup> | Этажность: 3 этажа | Класс: В+

Лпн: 3699

Помещение класса В+. Особняк представительского класса расположен на первой линии делового района в пешей доступности от м. Марьинское или Таганская. Полностью реконструированный особняк в классическом стиле с эффективной планировкой. Высота потолка 3 м. Собственная охраняемая территория. Здание оборудовано современными инженерными системами. Выделенная электросетевая мощность 91 кВт. Развитая инфраструктура. Есть лифт с 1 по 3 этаж.

Отдельный вход. Сменная планировка. С отдельной входом рекреатива. Приточно-отсосная вентиляция. Складские помещения. Развитая инфраструктура. Столовая. Подземный быстрый гараж. Ресторан. Банк. Медицинский центр. Фитнес. Гостиница. Набережная. Станция метро. Подземная парковка. Лифты. Тип: Промышленные помещения. Свободные площади: Здание площадью 654 м<sup>2</sup>, разделено на две части площадью 327 м<sup>2</sup> и 327 м<sup>2</sup>. Высота потолков 3 м. Высота этажа 3 м.

Увеличьте фото

Здесь вы можете задать вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	1 798 500 Р/мес.	Тип аренды	—
Цена за м <sup>2</sup>	33 000 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Длительный
Тип	УСН	Ипотечный срок аренды	—
Общественный доступ	—	Ремонт помещений	—
Помещение в центре	—	Эксплуатация	—
Возможность аренды	—	Комплекс от застройщика	—
Панорамная	—	—	—

Позвонить телефону

Попытка 5 мин. назад

0 зданий

Общая площадь: 654 м<sup>2</sup>

Плотнокая вентиляция

Москва, ЦАО, р-н Таганский, Большой Филевский пер., 18С1

Попытка 5 мин. назад

1 798 500 Р/мес.  $\pm$

33 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Служба безопасности охраняемая территория

УСН без комиссии

Алексей Малинов

Позвонить телефону

Попытка 5 мин. назад

Попытка 5 мин. назад

Попытка 5 мин. назад

Здание, 900 м<sup>2</sup>  
Москва (ЦАО) р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 8С1. На карте  
Метро: Таганская, 4 мин. пешком

2 025 000 Р/мес. + НДС  
27 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
Сделка по договору аренды  
Зачислены все коммунальные расходы, НДС, все налоги

Университет Мегасоус  
Агентство недвижимости  
1201 объектов  
Позвонить телефону  
Посмотреть профиль

ИПТ-Транс - 33 этажа об.  
Новый (2017) торговый. Подземный паркинг. Фабрика от 250-500 кв.м.  
Площадь от 18 кв.м.  
Выс. 1000/1200-12 кв.  
Полностью оборудован. Коммунальные услуги от собственника

Офис в БЦ "Башня Ренессанс"  
Средняя торговая площадь от 30 кв.м.  
Детализирован. Все коммунальные услуги от собственника.  
Выс. 1000/1200-12 кв.  
Полностью оборудован. Коммунальные услуги от собственника

Площадь: 900 м<sup>2</sup> | Этажность: 3 этажа

ВСЕ КОММУНАЛЬНЫЕ Службы класса В. Сдается под офис здание общей площадью 900 кв.м. Станция метро Таганская. Детализация. Есть парковка. Доставка грузов. Здание в рубле. УЧН. Александр Солженицына ул., д. 8С1, 6 минут пешком от метро Таганская. 100% 146609

Узнайте больше  
Задайте вопрос эксперту или специалисту

Условия сделки

Условие	Значение	Тип условия	Пример аренды
Цена	2 025 000 Р/мес.	Нет комиссии	Детальный
Срок	27 000 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Детальный
Налог	УЧН	Налоговый режим аренды	-
Обеспечительный взнос	-	Наличие залога	-
Зачисление НДС	-	Способы оплаты	-
Зачисленные расходы	Включены	Включены от собственника	-
Платежи	-	-	-

Позвонить телефону | Показать карту

О здании

Важные параметры	Судьба	Общая площадь	900 м <sup>2</sup>
Центральное отопление	Да	Да	Да

И - Центральное отопление

Москва (ЦАО) р-н Таганский, ул. Александра Солженицына, 8С1  
Метро: Таганская, 4 мин. пешком

На карте | Показать | Показать адрес

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188743548/>

Здание, 380 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Станиславского, 20С1. Новостройка  
 Таганский, 7 мин. пешком



1 000 000 Р/мес. + НДС  
 20 378 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Стороны со сквозным проходом  
 VCH, без комиссии

**Realty Real Estate**  
 Агентство недвижимости №1  
 3 478 объектов  
 Показать телефон  
 Показать профиль

**Универсал Недвижимость**  
 20 378 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Стороны со сквозным проходом  
 Таганский, 7 мин. пешком  
 Показать телефон  
 Показать профиль

**Специал Недвижимость**  
 20 378 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Стороны со сквозным проходом  
 Таганский, 7 мин. пешком  
 Показать телефон  
 Показать профиль

Площадь: 380 м<sup>2</sup> | Этажность: 2 этажа

РАБОТАЕМ С АГЕНТАМИ, КЛИЕНТАМ ПРЕДЛАГАЕМ СВОИМИ ПЕРЕСЕД, РЕМОНТ, ДИЗАЙН, ПЛАН РАССАДКИ. Здание ЮСЗ, 7 мин. пешком от м. Таганское. В здании располагается двухуровневый паркинг с широким доступом от метро Таганский. Размещение в здании с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой от станции метро Таганский и Новодевичий

Здание, 380 м<sup>2</sup>

1 000 000 Р/мес. + НДС  
 20 378 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Стороны со сквозным проходом  
 VCH, без комиссии

**Realty Real Estate**  
 Агентство недвижимости №1  
 3 478 объектов  
 Показать телефон  
 Показать профиль

**Универсал Недвижимость**  
 20 378 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Стороны со сквозным проходом  
 Таганский, 7 мин. пешком  
 Показать телефон  
 Показать профиль

**Специал Недвижимость**  
 20 378 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Стороны со сквозным проходом  
 Таганский, 7 мин. пешком  
 Показать телефон  
 Показать профиль

**Узнать больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

**Условия сделки**

Условие	1 000 000 Р/мес.	20 378 Р за м <sup>2</sup> в год	VCH
Тип сделки	Только аренда	Срок аренды	Прямая аренда
Степень	Срок аренды	Минимальный срок аренды	Длительный
Ипотека	Минимальная комиссия	Стороны со сквозным проходом	-
Объект недвижимости	Стороны со сквозным проходом	Стороны со сквозным проходом	-
Коммунальные платежи	Коммунальные платежи	Коммунальные платежи	-
Возможна ли аренда в рассрочку	Возможна ли аренда в рассрочку	Возможна ли аренда в рассрочку	-
Пандемия	Пандемия	Пандемия	-

Показать условия | Показать текст

**О здании**

Наименование	Наименование	Общая площадь	380 м <sup>2</sup>
Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Станиславского, 20С1			
Таганский, 7 мин. пешком			

Здание, 1 498 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аппетарский пер., 11. На карте

1 799 972 Р/мес. + НДС

34 317,8 кв.м в год

УСН, без комиссии

СтройАрт  
 Агентство недвижимости  
 20 объектов

Позвонить телефону

Посмотреть объявления

Описание: 6С/4Бун.Ремонт  
 Старый бизнес объект (от 20 кв.м) в аренду. Для производства. Для склада. 3 км от Садового кольца.  
 Тел: 8(495) 739-79-08

Посмотреть фотографии и видео объявления

Описание: офисный объект (120 кв.м)  
 Прямое офисное здание в деловом центре города План Бизн. 3 этаж от бизнесцентра.  
 Тел: 8(495) 470-07-75

Площадь: 1 498 м<sup>2</sup>  
 Этажность: 4 этажа

Объект, оборудованный под банк в аренду и. Басманный, Аппетарский пер. 11, площадь 1498 кв.м. Здание полностью оборудовано и специализировано под банковскую деятельность. Имеется крыша, парковочный двор, лифтовой. Отличное состояние. Оборудована автоматизированная система центрального кондиционирования всех помещений. Индивидуальное воздушное отопление помещений. Большинство из которых - новые. Установлены современные системы наружного и внутреннего видеонаблюдения. Мощность 240 кВт.

Здание, 1 498 м<sup>2</sup>

1 799 972 Р/мес. + НДС

34 317,8 кв.м в год

УСН, без комиссии

СтройАрт  
 Агентство недвижимости  
 20 объектов

Позвонить телефону

Посмотреть объявления

Описание: 6С/4Бун.Ремонт  
 Старый бизнес объект (от 20 кв.м) в аренду. Для производства. Для склада. 3 км от Садового кольца.  
 Тел: 8(495) 739-79-08

Посмотреть фотографии и видео объявления

Описание: офисный объект (120 кв.м)  
 Прямое офисное здание в деловом центре города План Бизн. 3 этаж от бизнесцентра.  
 Тел: 8(495) 470-07-75

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы менеджеру объявления.

Позвонить телефону

Узнайте детали

Цена	1 799 972 Р/мес.	Тип здания	Прямая аренда
Объем	34 317,8 кв.м в год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Комплексный договор аренды	-
Объемный коэффициент	-	Крыша/пол/подвал	-
Помещение/общая площадь	-	Состояние помещения	-
Декоративные решения	-	Комплекс от аренды	-
Платежи	1 месяц		

Позвонить телефону

Попросить показать

О здании

Помещение/назначение	Объем	Срок аренды	Типовой размер
Машина	Есть	Объем площади	1 498 м <sup>2</sup>
Помещение для...	Паркинг		

**Здание (В), 491 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЦАО р-н Восточный, ул. Кавказская, 33А, 7-й этаж  
 Юрская, Г.Иван, собственник

817 966 Р/мес. +

19 952 Р за м<sup>2</sup> в год

Лариса Юсупова  
 ИДТ Недвижимость - офис на Шолохова 47

Позвонить телефону

Посмотреть объявления

ТЦ "Линейный и Бетровский"  
 Аренда торговых помещений 25 12000 кв.м в ЦАО центра. Сдается на 12 мес. 50%. Оплата в подпол.  
 Тел: 495-119-07-47

Бизнес помещения  
 Помещение под аренду от 20 до 374 кв.м в центре м.м. Пискарев. 3 этаж, 3 входы, отличный трафик.  
 Тел: 495-119-07-38



Площадь: 491 м<sup>2</sup> | Этажность: 3 этажа | Класс: В

Предложение от собственника БЕЗ КОМИССИИ.

2-х этажное отдельно стоящее здание на охраняемой территории (2 этажа подвал+навесад) площадью 491 кв.м. Здание 1995 года постройки. Выполнен качественный ремонт.

Помещение готово к въезду. Симметричная планировка. Высота потолка более 3,3м. Сдается в один этаж.

Трёхкомпонентная система вентиляции, индивидуальная кондиционирование

Телекоммуникации: 10 телефонных линий МТС, оптоволоконно.

Охрана: доступ круглосуточно охрана, видеонаблюдение. Наемная парковка на 12 машиномест на охраняемой территории. Стоимость въезда в гаражное место.

Планы жонда. Акт сдачи ставка 20 000 руб. на м в год, УСН.

Агентская проба не нужна.

Эксперт: Юрская Парка Владиславна (+7 909 959 10 26-7 499 555 46 20). Лич N 8008

**Увидеть больше**  
 Задайте вопросы или оставьте заявку на просмотр объявления.

Позвонить телефону

**Ключевые сделки**

Сделка	817 966 Р/мес.	Тип сделки	Детальный
Сделка	19 952 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Детальный
Налог	НДС включен 120 719 Р	Нормативный срок аренды	
Объем арендованной площади		Классификация помещений	
		Этажность помещений	

**Здание, 491 м<sup>2</sup>**

817 966 Р/мес. +

19 952 Р за м<sup>2</sup> в год

Лариса Юсупова  
 ИДТ Недвижимость - офис на Шолохова 47

Позвонить телефону

Посмотреть объявления

ТЦ "Линейный и Бетровский"  
 Аренда торговых помещений 25 12000 кв.м в ЦАО центра. Сдается на 12 мес. 50%. Оплата в подпол.  
 Тел: 495-119-07-47

Бизнес помещения  
 Помещение под аренду от 20 до 374 кв.м в центре м.м. Пискарев. 3 этаж, 3 входы, отличный трафик.  
 Тел: 495-119-07-38

Предложение от собственника БЕЗ КОМИССИИ.

2-х этажное отдельно стоящее здание на охраняемой территории (2 этажа подвал+навесад) площадью 491 кв.м. Здание 1995 года постройки. Выполнен качественный ремонт.

Помещение готово к въезду. Симметричная планировка. Высота потолка более 3,3м. Сдается в один этаж.

Трёхкомпонентная система вентиляции, индивидуальная кондиционирование

Телекоммуникации: 10 телефонных линий МТС, оптоволоконно.

Охрана: доступ круглосуточно охрана, видеонаблюдение. Наемная парковка на 12 машиномест на охраняемой территории. Стоимость въезда в гаражное место.

Планы жонда. Акт сдачи ставка 20 000 руб. на м в год, УСН.

Агентская проба не нужна.

Эксперт: Юрская Парка Владиславна (+7 909 959 10 26-7 499 555 46 20). Лич N 8008

**Увидеть больше**  
 Задайте вопросы или оставьте заявку на просмотр объявления.

Позвонить телефону

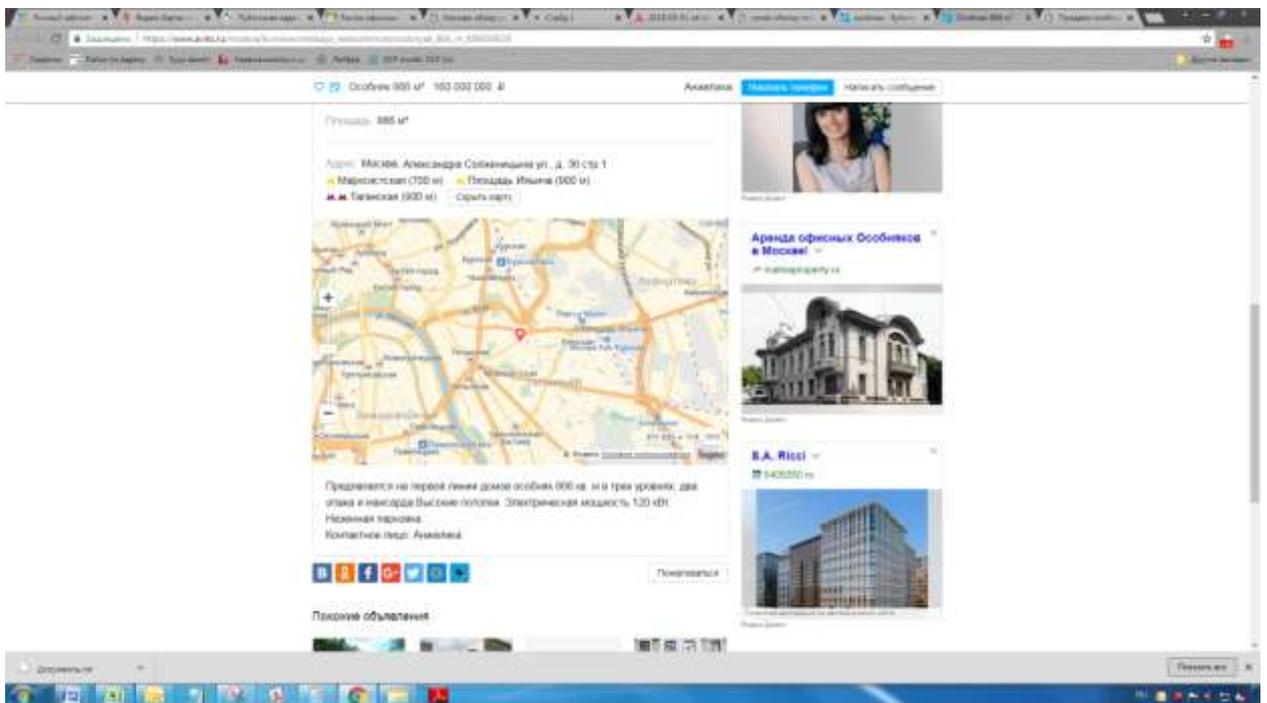
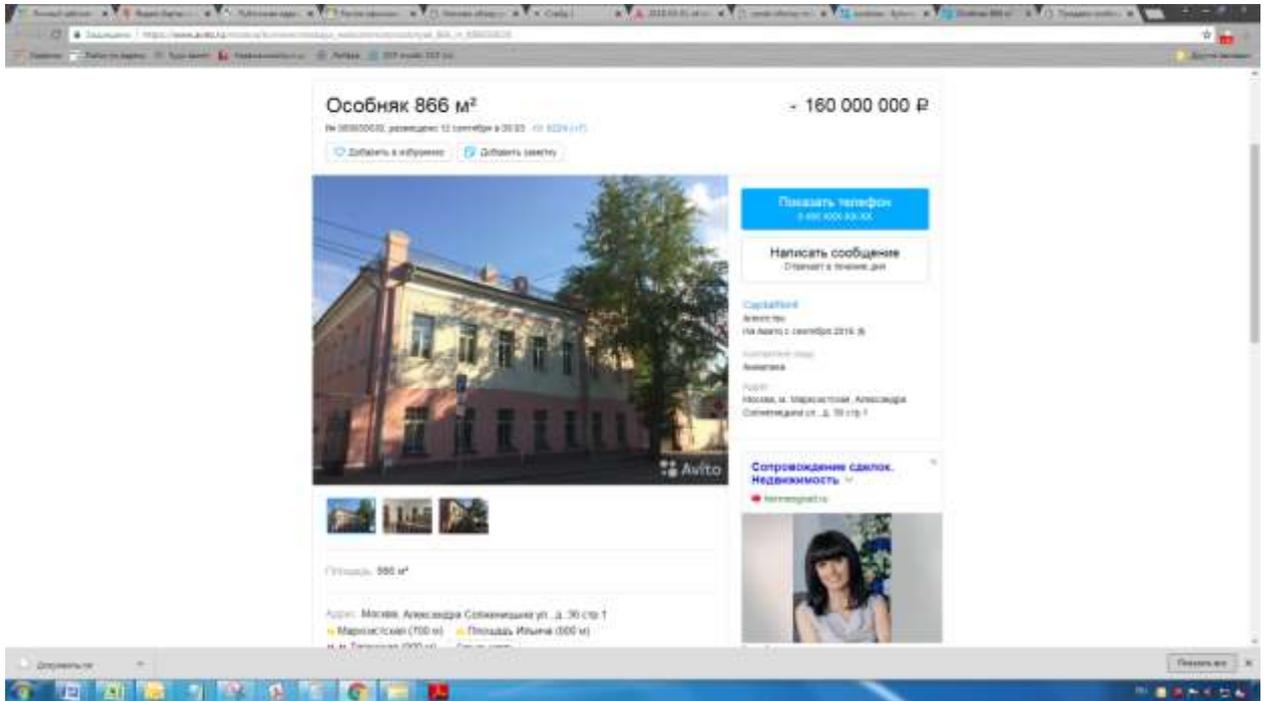
**Ключевые сделки**

Сделка	817 966 Р/мес.	Тип сделки	Детальный
Сделка	19 952 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Детальный
Налог	НДС включен 120 719 Р	Нормативный срок аренды	
Объем арендованной площади		Классификация помещений	
		Этажность помещений	

# Аналоги для сравнительного подхода

## Единый объект недвижимости

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/osobnyak\\_866\\_m\\_889650630](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_866_m_889650630)







## Свободного назначения 820 м²

180 000 000 Р

№ 87702000, размещено 18 сентября в 10:52 | ID: 87702000

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



Площадь: 820 м²

Показать телефон  
+7 495 300 89 89

Написать сообщение

AEON CITY ESTATE

Агентство  
на рынке с 2010

Земельные участки

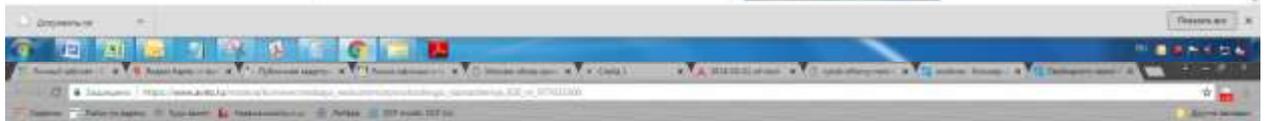


21 объектов недвижимости

Служба поддержки

AEON CITY ESTATE

Адрес:  
Москва и Марьинское, Марьинское  
улицы, 15/6/1



Свободного назначения 820 м² 180 000 000 Р

AEON CITY ESTATE

Показать телефон

Написать сообщение

Адрес: Москва и Марьинское, Марьинское улицы, 15/6/1  
Марьинское (300 м) | Таганское (500 м)  
Кристалл заезда (900 м) | Ссылка на карту



В здании недавно проведена 3-х этажная реконструкция (вспомогательные подвал и чердак) и 5-й этаж от станции м. "Таганская".  
В 2000 году сделан капитальный ремонт.  
100% здание арендует действующий бар популярной сети «Солнечный Лобби» и заключены договоры аренды. Заключены договоры коммунального снабжения: теплоснабжение, водоснабжение и канализация. Выделенная электрическая мощность 200 кВт.  
Собственность.

Здание идеально подходит для размещения с целью устройства апартаментов.  
Эксклюзивное предложение только городскому клиенту по запросу.



Аренда офисных помещений в Москве

Идет загрузка...



Аренда офиса в стиле лофт

Идет загрузка...



280 000 000 ₽

Здание (В), 1 600 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тетинский, Восточный пер., 11С1, 10 этаж

Челюскинск, 10 мин. пешком Курский, 12 мин. пешком

Площадь Итого: 1,6 тыс. кв.м.

1 600 м<sup>2</sup> 2 этажа В

Здание. Объект не является объектом культурного наследия (ОАК), 10 минут от метро Курский. Рядом Садовое кольцо!

280 000 000 ₽

1 711 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Соплатить за коммунальные услуги

Включены НДС

ZIP Realty

Показать телефон

Показать описание

Продажа офисного здания (100%)

Продажа офисного здания в деловом центре Москвы. Район Митяи. 3 этаж от 1-го этажа. Общая площадь: 17 000 кв.м. (ИП)

82 Объект: 800 кв.м.

Продажа многоэтажного панельного и кирпичного здания (Ф.У.и.О. Деловый центр) от 25 до 100 кв.м. Расположен от центра города.

17 000 кв.м. (ИП)

280 000 000 ₽

Здание, 1 600 м<sup>2</sup>

Плановый реконструирован в 2012 году (фасад, кровля, площадь внутри) для коммерческого пользования. Все офисы имеют индивидуальные договоры. Парковка на 90 машин. Подробный детали. Не сдается в аренду. ПТСУ на возможность надстройки 2 этажей. Скорее! Номер объекта: 12257

Узнайте больше

Задайте вопрос эксперту или специалисту.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	280 000 000 ₽
Площадь	1 711 000 м <sup>2</sup>
Итого	НДС включены 43 111 000 ₽
Состояние	Среднее состояние

Узнать больше

О здании

Высота этажа	2,25 м	Напольная	10%
Общая площадь	1 600 м <sup>2</sup>		
Вид	Отдельный с улиц		

Москва, ЦАО, р-н Тетинский, Восточный пер., 11С1

Челюскинск, 10 мин. пешком Курский, 12 мин. пешком

Площадь Итого: 1,6 тыс. кв.м.

280 000 000 ₽

1 711 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Соплатить за коммунальные услуги

Включены НДС

ZIP Realty

Показать телефон

Показать описание

Продажа офисного здания (100%)

Продажа офисного здания в деловом центре Москвы. Район Митяи. 3 этаж от 1-го этажа. Общая площадь: 17 000 кв.м. (ИП)

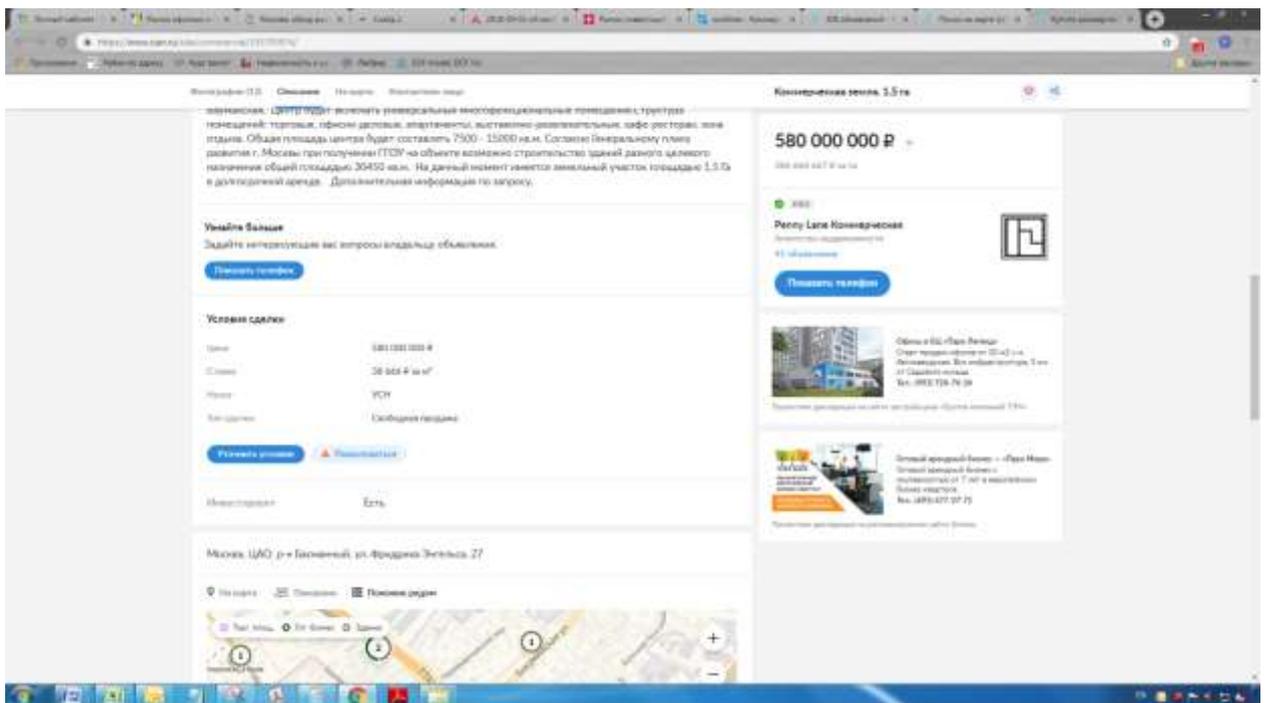
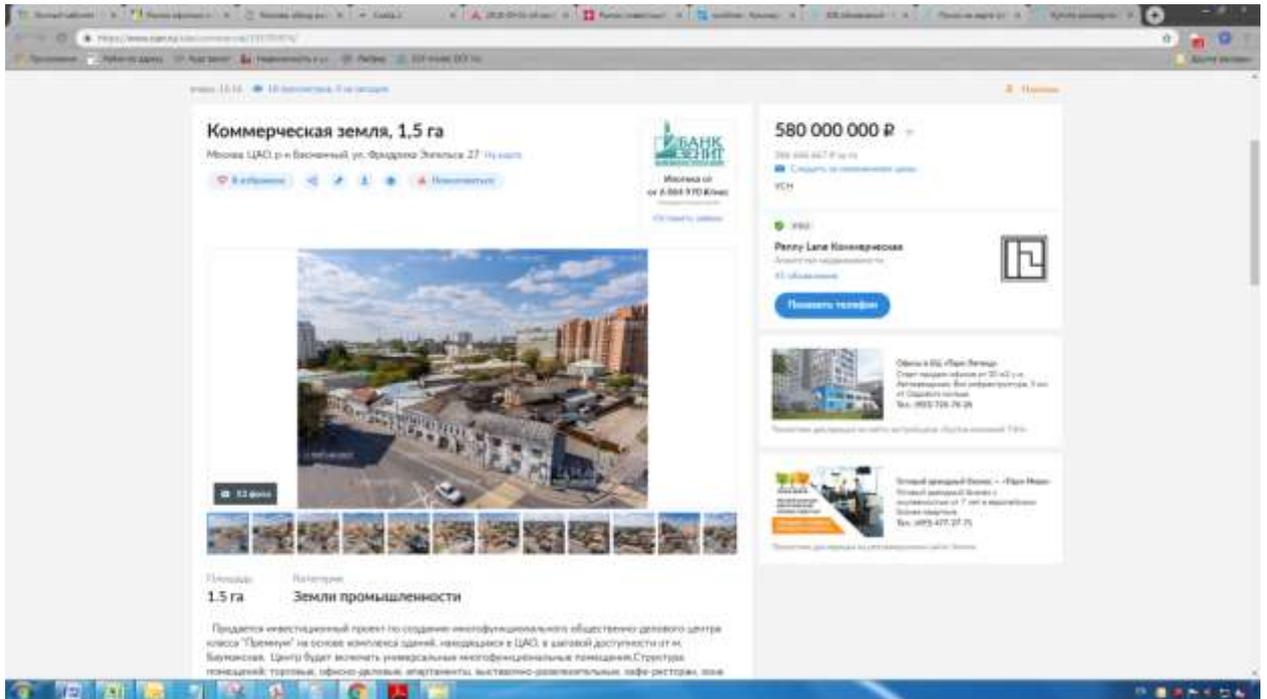
82 Объект: 800 кв.м.

Продажа многоэтажного панельного и кирпичного здания (Ф.У.и.О. Деловый центр) от 25 до 100 кв.м. Расположен от центра города.

17 000 кв.м. (ИП)

# Земельный участок

<https://www.cian.ru/sale/commercial/193793974/>



**Коммерческая земля, 0,47 га**  
Москва СВАО ул. Ростокин Сельскохозяйственная ул. На плане

150 000 000 Р

337 946 927 8 кв.м

УСН

**Резу Лазе Коммерческая**  
Агентство недвижимости  
43 объектов

**Позвонить телефону**

Площадь: **0,47 га** Категория: **Земли промышленности**

Предлагаем в продажу проект строительства неадресованного торгового офиса/делового центра на адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл. 18, корп. 6. Участок предназначен для строительства здания в районе "Ростокин", СВАО на расстоянии порядка 780м от станции метро "Ботанический сад". В настоящее время на участке находится недостроенное здание (рулевой цех и часть 1-го этажа), подлежащая сносу перед началом строительства. Здание застроено из двух бизнес-классов корпусов А и Б. На 2-3 этажах будут располагаться офисные площади. На 1-ом этаже корпусов А и Б, предусмотрено размещение торговых помещений и кафе соответственно. Также запланировано

Коммерческая земля, 0,47 га

150 000 000 Р

337 946 927 8 кв.м

**Резу Лазе Коммерческая**  
Агентство недвижимости  
43 объектов

**Позвонить телефону**

**Узнайте больше**  
Задайте вопрос специалисту нас вопроисающему объектам.

**Узнайте больше**

**Узнайте больше**

**Узнайте больше**

Цена:	150 000 000 Р
Площадь:	32 912 кв.м <sup>2</sup>
УСН:	УСН
Категория:	Свободная торговля

**Узнайте больше**

**Узнайте больше**

Инвестировано: **Есть**

Москва, СВАО, ул. Ростокин, Сельскохозяйственная ул.

Население: **43** Объектов: **43** Последние сделки

<https://zдание.info/3586/3588/object/248166>

**Здание.info**  
Ищу новую идею коммерческой недвижимости

**КРЕДИТОВАНИЕ**  
КРЕДИТЫ на покупку и аренду коммерческой недвижимости

**ДИСКРЕДИТОВАННЫМ НЕ ИДЕЮЩИМ К НЕУДАЧЛИВОСТИ**

**СБЕРБАНК**  
Вспомогательный

8 800 220 05 00 www.sberbank.ru

ПЛОЩАДЬ: 12 063 м²  
ЦЕНА М²: 19 612  
СЕНА ВСЕГО: 240 000 000

В рамках проекта планируется построить офисно-торговый комплекс общей площадью 12 063 кв. м. Конструктивно здание проектируется в виде трансформера. Высота потолка в 6-ти этажной части здания (офис - торговля) - 3,5 м, в 1-м этаже - 4,94 м, в 2-м - 3,63 м, в 3-м - 2,7 м. Высота потолка одноэтажной части здания (офис - торговля) - 6,3 м. Планируется разместить на 1-3 этажах здания предприятия торговой торговли. 3-й этаж предназначен под офисные помещения. Площадь земельного участка: 12 063 кв. м. Категория земель: 05 02 01. Площадь застройки: 12 063 кв. м. Высота здания: 11 063 м. в том числе: Разрешенная высота: 5 400 м. Высота: 3 400 м. Подземная часть: 2 400 м. Земельный участок от 1 до 6 «+» кадастровый/выделенный сведениями: 20.82 и количество объектов: 1178. том числе: Подземный parking: 200 парковочных мест.

Объект на карте  
Панорама  
Показать область рядом

Как добраться?  
Геообласть  
Слой

<https://www.cian.ru/sale/commercial/147709359/>

**270 000 000 Р**

Площадь: 90 сот.  
Категория: Земли промышленности

Предлагается земельный участок 90 соток в Большом селу. На участке расположено административное здание в 475 кв.м. Право аренды земельного участка до 2040 года. Разработан проект многофункционального делового центра. Все результаты. Участок охвачен незабываемым забором. Граница участка примыкает к трассе между Москва сити и Зеленоградским шоссе. Есть собственный выезд на Зюл Магистральную улицу с автомобильными воротами и на проектируемый проезд. Рядом действующие станции МЖД и метро. Школы, детские сады, поликлиника до станции метро Полежаевская. Выход в троллейбус.

Узнайте больше  
Задайте специалисту ваш вопрос и получите ответ.

Узнайте детали

270 000 000 Р

Ваше предложение  
Позвоните телефону  
Позвоните специалисту

Ваше предложение  
Позвоните телефону  
Позвоните специалисту

## Аналоги для доходного подхода

<https://www.cian.ru/rent/commercial/174985321/>

**Здание (В), 741 м<sup>2</sup>**  
Москва ЦАО, р-н Басманный, ул. Малая Сироткинская, 1/4/27 № этаж  
Чистый этаж (1 этаж нежилой) Курсы: 11 этаж, подпол

1 049 750 Р/мес. =  
17 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Улицы: Мещеряковская

Позвоните телефону

Посмотреть объявления

Площадь: 741 м<sup>2</sup> Этажность: 3 этажа Класс: В

Л/п: 0-5195. Аренда офисного здания на Малой Сироткинской улице.

Здание расположено в Басманном районе ЦАО г. Москва, в легкой доступности от м. "Новоловова" и "Нурова". Путь пешком до станций займет не более 10 минут. Отличные транспортная доступность.

**Здание (В), 741 м<sup>2</sup>**  
Москва ЦАО, р-н Басманный, ул. Малая Сироткинская, 1/4/27 № этаж  
Чистый этаж (1 этаж нежилой) Курсы: 11 этаж, подпол

1 049 750 Р/мес. =  
17 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Улицы: Мещеряковская

Позвоните телефону

Посмотреть объявления

Площадь: 741 м<sup>2</sup> Этажность: 3 этажа Класс: В

Л/п: 0-5195. Аренда офисного здания на Малой Сироткинской улице.

Здание расположено в Басманном районе ЦАО г. Москва, в легкой доступности от м. "Новоловова" и "Нурова". Путь пешком до станций займет не более 10 минут. Отличные транспортная доступность обеспечена близким расположением Садового кольца, Космодемьянской набережной, Нурова вокзал.

Общая площадь - 741 кв. м.

Этажность - 3.  
Помещение с отдельной. Планировка - кабинетов.

**Укажите баланс**  
Задайте информацию вас интересует площадь объявлений.

Позвоните телефону

**Укажите сделку**

Срок: 1 квт 12014мес. Тип сделки: Прочие Аренда

**Здание (В), 491 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЦАО р-н Восточный, ул. Кавказская, 332. По карте  
 Юрская, Г.Иван, собственник

817 966 Р/мес. +  
 33 993 Р за кв. м в год  
 Сопровождение собственника  
 Договоры НДС, без комиссии

Лариса Юрская  
 БИТ Недвижимость - офис на Шолоховой 47  
 Показать телефон  
 Показать контакты

ТЦ "Линейный и Бетонный"  
 Аренда торговых помещений 25 1200 кв.м в ЦАО центра. Сдается на 3-5 лет. Сдается в подвале.  
 Тел: 495-113-07-47

Бизнес помещения  
 Помещение под аренду от 20 до 374 кв.м в центре г.м. Москва. 3 этаж, 3 мб.удов. вывоз мусора.  
 Тел: 495-113-07-38



Площадь: 491 м<sup>2</sup> | Этажность: 3 этажа | Класс: В

Предложение от собственника БЕЗ КОМИССИИ.

2-х этажное отдельно стоящее здание на охраняемой территории (2 этажа торговые площади) площадью 491 кв.м. Здание 1995 года постройки. Выполнен качественный ремонт.

Помещение готово к въезду. Симметричная планировка. Высота потолка более 3,3м. Сдается в один этаж.

Торговая зона в центре, центральная система вентиляции, индивидуальное кондиционирование.

Восточный-332 | Описание | Фотогалерея | Выставить заявку

Предложение от собственника БЕЗ КОМИССИИ.

2-х этажное отдельно стоящее здание на охраняемой территории (2 этажа торговые площади) площадью 491 кв.м. Здание 1995 года постройки. Выполнен качественный ремонт.

Помещение готово к въезду. Симметричная планировка. Высота потолка более 3,3м. Сдается в один этаж.

Техническое оснащение: центральная система вентиляции, индивидуальное кондиционирование. Телекоммуникации: 10 телефонных линий МТС, оптоволоконно.

Охрана: доступ круглосуточно охрана, видеонаблюдение. Наличие парковок на 12 машиномест на охраняемой территории. Стоимость въезда в здание 50 руб.

Планы здания. Акт приема-передачи 20 000 руб. на м. в год, НДС.

Агентская проба не нужна.

Эксперт: Юрская Лариса Владимировна (+7 909 959 10 26; +7 495 555 46 27). Лич N 8008

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

**Ключевые сделки**

Сделка	817 966 Р/мес.	Тип сделки	Детальный
Сделка	19 993 Р за кв.м в год	Срок аренды	Детальный
НДС	НДС включен 120 703 Р	Нормативный срок аренды	
Объем инвестиций в объект		Категория помещений	
		Этажность помещений	

817 966 Р/мес. +  
 33 993 Р за кв. м в год  
 Сопровождение собственника  
 Договоры НДС, без комиссии

Лариса Юрская  
 БИТ Недвижимость - офис на Шолоховой 47  
 Показать телефон  
 Показать контакты

ТЦ "Линейный и Бетонный"  
 Аренда торговых помещений 25 1200 кв.м в ЦАО центра. Сдается на 3-5 лет. Сдается в подвале.  
 Тел: 495-113-07-47

Бизнес помещения  
 Помещение под аренду от 20 до 374 кв.м в центре г.м. Москва. 3 этаж, 3 мб.удов. вывоз мусора.  
 Тел: 495-113-07-38

**2 395 834 Р/мес.**

11 000 Р за м² в год

**1 150 м²** **2 этажа**

Далее ЮСЗ 7 км. рядом ст.м. Таганрог. Особое расположение в Таганроге район ЦАО. Широкая доступность от станций метро "Таганрог" и "Маросковская". Отличная транспортная доступность. Ближайшее расположение в Бурьяковом и Садовому микрорайонам, улице Таганова, Маросковской, Новооскольному проезду. Количество этажей 2, здание новое (административное). Планировка свободная. Отделка с отделкой как в торговом центре. Вентиляция приточно-вытяжная. Кондиционирование центральное. Возможности видеонаблюдения, контроля доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка наземная. Лифты нет. Проводный Интернет. Инфраструктура кафе, ресторан, банк. Пол 22059

**Узнайте больше**

**Условия сделки**

Условие	Значение	Тип сделки	Пример аренды
Цена	2 395 834 Р/мес.	Без комиссии	Длительный
Этажи	25 800 Р за м²/год	Среднекоммерция	Длительный
Налог	НДС включен 361 412 Р	Налоговый код аренды	
Обеспечительный взнос		Кредитный контроль	
Компенсация за ремонт		Срок службы здания	
Дополнительные условия		Возможность выезда	
Подарочки			

**О здании**

Наименование	Наименование	Площадь	Этажи
Многоэтажное здание	Многоэтажное здание	1 150 м²	2

Москва, ЦАО, р-н Таганрогский, Пискаревский наб., 1  
Таганрогский, 7 км от центра

На карте | Показать | Показать адрес



## Документы Оценщика, Исполнителя

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года  
дата включения в реестр

249  
№ согласно реестра

**Семенова  
Евгения Александровна**  
паспорт 4510 454782, выдан паспортным столом №1 «Пресненский»  
г. Москвы 18.01.2002 г., код подразделения 772-112,  
зарегистрирована: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 9, кв. 28

является членом  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»

  Н.Н.Вабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



№ 2540 от 02.07.2018

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

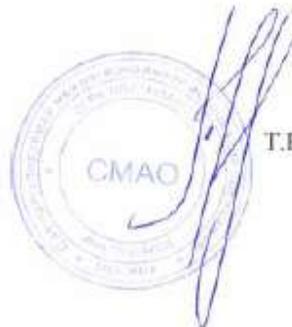
Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью "Профессиональный центр оценки и экспертиз"** о том, что **Семенова Евгения Александровна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 04.05.2007 за регистрационным № 249.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» июля 2018.

Дата составления выписки «02» июля 2018.

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.В. Китаева

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001713-1

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Семеновой Евгении Александровне**

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

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бувкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » декабря 2020 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000477-2

« 03 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Семеновой Евгении Александровне

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

от « 03 » ноября 2017 г. № 19

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » ноября 2020 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001714-3

« 29 » декабря 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан Семеновой Евгении Александровне

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

от « 29 » декабря 20 17 г. № 38

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » декабря 20 20 г.

**ПОЛИС № 022-073-001643/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001643/18 от 09.02.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Семенова Евгения Александровна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, ул. Красная Пресня, д.9, кв. 28</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>9 000 (Девять тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «12» марта 2018 г. по «11» марта 2019 г.</b>
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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 09.02.2018г.</li> </ol>

Страховщик  
 ООО "Абсолют Страхование"  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

(Потапова Е.Ю.)

м.п. «09» февраля 2018г.

Страхователь:  
**Семенова Евгения Александровна**

 (Семенова Е.А.)

«09» февраля 2018г.



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года  
дата включения в реестр

135  
№ согласно реестру

**Кузьмин Константин Сергеевич**

Паспорт 4504 353359, выдан Паспортным столом №2 ОВД 'Хамовники' УВД ЦАО г. Москва  
17.12.2002 г., код подразделения 772-110, зарегистрирован: г. Москва, Хамовнический вал, д. 16,  
кв. 21

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



**Н.Н.Бабичева**



№ 2542 от 02.07.2018

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

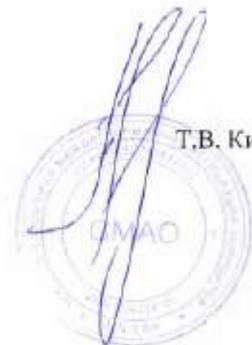
Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Общества с ограниченной ответственностью "Профессиональный центр оценки и экспертиз"** о том, что **Кузьмин Константин Сергеевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 04.05.2007 за регистрационным № 135.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» июля 2018.

Дата составления выписки «02» июля 2018.

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.В. Китаева



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001712-2

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

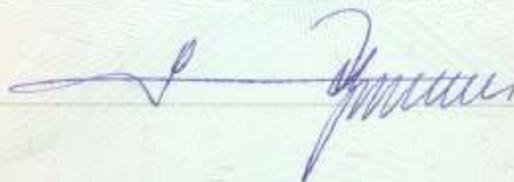
выдан

Кузьмину Константину Сергеевичу

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

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » декабря 20 20 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000023-3

« 05 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Кузьмину Константину Сергеевичу

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

от « 05 » сентября 20 17 г. № 2

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 05 » сентября 20 20 г.

**ПОЛИС № 022-073-001641/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001641/18 от 09.02.2018г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Кузьмин Константин Сергеевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г. Москва, Хамовнический вал, д.16, кв. 21</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>14 000 000 (Четырнадцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>14 000 000 (Четырнадцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>8 400 (Восемь тысяч четыреста) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «12» марта 2018 г. по «11» марта 2019 г.</b>
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"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 09.02.2018г.</li> </ol>

Страховщик,  
ООО "Абсолют Страхование"  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

М.П.  
«09» февраля 2018г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:  
Кузьмин Константин Сергеевич

(Кузьмин К.С.)

«09» февраля 2018г.

**ПОЛИС № 022-073-001830/18**

**страхования гражданской ответственности 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, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001830/18 от 01.06.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Профессиональный центр оценки и экспертиз»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115054, г. Москва, 5-й Монетчиковский пер., д.16, офис 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	551 000 000 (Пятьсот пятьдесят один миллион) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	165 300 (Сто шестьдесят пять тысяч триста) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» июля 2018 г. по «20» июля 2019 г.
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"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Случай признается страховым, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия настоящего Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательства по договору на проведение оценки, заключенному с ним;</li> <li>- требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и в течение срока исковой давности (три года), установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> <p>Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.</li> </ul>

Страховщик:  
ООО «Абсолют страхование»  
Заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №183/18 от 22.02.2018г.  
  
(подпись) М.П. (Кривошеев В.А.)  
«01» июня 2018г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:  
ООО «Профессиональный центр оценки и экспертиз»  
Генеральный директор на основании Устава  
  
(подпись) М.П. (Мальцева Н.И.)  
«01» июня 2018г.

