



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БИЗНЕС ЛИГА»
105062, г. МОСКВА, ФУРМАННЫЙ ПЕР., Д.13, СТР.5
ТЕЛ. +7 (499) 764- 95-67
E-MAIL: INFO@B-LIGA.RU

Утверждаю

Генеральный директор

ООО «Бизнес Лига»

Иванов С.В.

«31» января 2019 года



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №19ОЦ/18

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Недвижимое имущество, принадлежащее **ООО "Кредо"** (ИНН 7732508451; ОГРН 1067746531962, дата присвоения 25.04.2006, 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4), расположенное по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, находящееся в залоге у Банка «Возрождение» (ПАО).

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: Договор на оказание услуг по оценке №19ОЦ/18 от 18.01.2019.

ЗАКАЗЧИК: **ООО "Кредо"** (ИНН 7732508451; ОГРН 1067746531962, дата присвоения 25.04.2006; 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4) в лице конкурсного управляющего Гринькова Виталия Васильевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 14.09.2018 г. по делу №А40-40282/2018.

ДАТА ОЦЕНКИ: 18.01.2019.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 31.01.2019.

г. МОСКВА

2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	6
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	11
2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	12
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.4.1. Расчет физического износа объекта оценки	14
2.4.2. Определение функционального износа	16
2.4.3. Определение экономического износа оцениваемого имущества	17
2.4.4. Определение накопленного износа объекта оценки.....	17
2.4.5. Краткая справка о предприятии-должнике	19
2.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	24
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
3.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА.....	31
3.4. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ.....	32
3.5. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	34
3.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАК ЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	36
3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
3.8. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ	51
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	53
5.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	53
5.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	53
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	57
5.3.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке	57
5.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подхода.....	57
5.3.3. Расчет рыночной стоимости	58
5.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	66
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	67
5.4.1. Методология расчета	67
5.4.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	73
5.5. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ГРАНИЦАХ ДИАПАЗОНА СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	74
5.5.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	77
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	78
7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	79
1.1 Копии документов, предоставленных Заказчиком	79
7.2 Информация об использованных аналогах	88
7.3 Копии документов Оценщика и Исполнителя	91

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;
Местоположение объекта оценки	г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4.
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью "Кредо" (ИНН 7732508451; ОГРН 1067746531962, дата присвоения 25.04.2006; 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4) в лице конкурсного управляющего Гринькова Виталия Васильевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 14.09.2018 г. по делу №А40-40282/2018);
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	Право собственности
Субъект права	ООО "Кредо", ИНН 7732508451; ОГРН 1067746531962, дата присвоения 25.04.2006; 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4;
Дата проведения оценки	18 января 2019 года
Дата составления Отчета	31 января 2019 года
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.¹	304 646 464,08
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.</p> <p>Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.</p> <p>2. Итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное;</p> <p>3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев,</p>

¹По данным <http://rosreestr.ru/>

	предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Основание на проведение оценки	Договор на оказание услуг по оценке №19ОЦ/18 от 18.01.2019.
Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, руб.	Обоснованно не применялся
Сравнительный подход, руб.	671 881 787
Доходный подход, руб.	381 197 715

Источник информации: Договор №19ОЦ/18 от 18.01.2019., расчеты Оценщика

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость руб. (без учета НДС)
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;	671 900 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

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

Генеральный директор ООО «Бизнес Лига»

Иванов С.В. _____

Оценщик I категории,

Глазырин А.В. _____

Действительный член СРО РОО



31 января 2019 г.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;
Состав объекта оценки	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обременение в силу закона: Решением Арбитражного суда г. Москвы от 14.09.2018 г. по делу №А40-40282/2018 Общество с ограниченной ответственностью «Кредо» (ОГРН 1067746531962, ИНН 7732508451; 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Оцениваемое имущество является предметом залога/ипотеки у Банка «Возрождение» (ПАО).
Вид права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Кредо" , ИНН 7732508451; ОГРН 1067746531962, дата присвоения 25.04.2006; адрес: 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4;
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства. Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	18.01.2019.
Дата проведения осмотра	31.10.2018.
Сроки проведения оценки (дата проведения оценки)	18.01.2019.-31.01.2019.
Дата составления отчета	31.01.2019 г.
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости прав о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 03.08.2018. № 77-00-4001/5005/2018-5334; Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 24.10.2018. Технический паспорт на здание по состоянию на 19.06.2008.(фрагмент);

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась Дополнительные допущения и ограничения изложены в п. 1.5
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	См. разд. 5.5. Отчета
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №190Ц/18 от 18.01.2019.

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Кредо", ИНН 7732508451; ОГРН 1067746531962, дата присвоения 25.04.2006; адрес: 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4;
---	--

1.4. Сведения об Оценщике

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лига»
Реквизиты юридического лица:	ИНН / КПП: 7719663497 / 771801001; ОГРН: 1077764441556 (19.12.2011)
Адрес (местонахождение) исполнителя:	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.19, корп.2 (юридический) 105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5 (почтовый). тел.: (499) 764-95-67; e-mail: info@b-liga.ru Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована на период с 01.01.2019 по 31.12.2019. Договор страхования между ООО «Бизнес-Лига», и Обществом с ограниченной ответственностью «Помощь» (ООО «Помощь») № М179912-25-18 от 28.12.2018, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей..
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	Глазырин Александр Васильевич
Почтовый адрес	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
Местонахождение Оценщика	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
Адрес электронной почты	info@b-liga.ru
Контактный телефон	7 (499) 764 9567
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков РОО, включен в реестр членов РОО 22.08.2007г., регистрационный №000707.
Номер и дата документа подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №541461 от 25.11.2003.
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Профессиональная ответственность застрахована договором (страховым полисом) обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/18/0325R/776/00002/18-000707 от 07.09.2018 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.01.2019. по 30.06.2020.
Стаж работы в оценочной деятельности	Свыше 15 лет (с 2001 г.)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не	

привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке

Подписавший настоящий отчет оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, на основании ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», настоящим удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, либо такого юридического лица, которое является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Общие:

- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке не включают в себя услуги по аудиту, консультированию или налогообложению;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения;
- Предполагается, что предоставленные заказчиком сведения об имущественных правах на оцениваемые объекты являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования третьих лиц или обременения на объекты оценки, не выявленные оценщиком;
- Оценщик полагался на добросовестность заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что оценщик в ходе проведения оценки анализирует полученную им исходную информацию, он не может разделить с заказчиком ответственность за её полноту и достоверность;
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную ему третьими лицами. Сведения, полученные в отношении объекта оценки от третьих лиц, отраженные в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете обязательно указываются источники информации.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Содержащиеся в отчете об оценке мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах указанных оценщиком допущений и ограничительных условий.
- Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.

Дополнительные:

- Анализ юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности оценщика и не оговорено отдельно в задании на оценку.
- В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом только тех обстоятельств, которые были выявлены в процессе осмотра, если в задании на оценку

- не указано иное;
- При оценке объектов для целей залога/ипотеки (или для цели реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства) их стоимость определяется в предположении отсутствия существующих обременений в силу закона.
 - Допущения, используемые при оценке для целей залога (или для цели реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства), в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Прогнозные данные собственника объекта оценки (заказчика оценки) не использовались без проверки их осуществимости и соответствия рыночным данным.
 - При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.
 - Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке для целей залога (или для цели реализации в ходе проведения процедуры конкурсного производства), если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
 - Оценка объекта оценки проводится в предположении его использования по текущему назначению, поскольку его использования не по текущему назначению не оговорено отдельно в задании на оценку.
 - Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе MicrosoftOfficeExcel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.
 - Учитывая то, что невозможно просчитать и учесть абсолютно все ценообразующие факторы, Оценщик счел возможным и целесообразным пренебречь теми факторами, которые несущественно влияют на изменение рыночной стоимости объекта, а также факторами, которые при обычных условиях проведения оценки на дату проведения оценки не могут быть выявлены.

Другие специальные допущения (предположения, условия), связанные с проведением расчетов, приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Законы и нормативные акты

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

Стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

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

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

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

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

Обоснование используемых стандартов оценки

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривается недвижимое имущество, принадлежащее **Обществу с ограниченной ответственностью "Кредо"**, ИНН 7732508451; ОГРН 1067746531962, дата присвоения 25.04.2006; адрес: 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4), расположенное по адресу: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 4, в составе:

Табл. 2.1

Номер по порядку	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;	Данные не предоставлены	304 646 464,08

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости прав о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 03.08.2018. № 77-00-4001/5005/2018-5334;
- Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 24.10.2018.
- Технический паспорт на здание по состоянию на 19.06.2008.(фрагмент);
- Данные публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>;
- Данные осмотра;

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Табл. 2.2

Правоподтверждающая и правоустанавливающая документация (копии)
<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости прав о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 03.08.2018. № 77-00-4001/5005/2018-5334; – Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 24.10.2018.
Техническая документация (копии)
<ul style="list-style-type: none"> – Технический паспорт на здание по состоянию на 19.06.2008. (фрагмент); – Данные публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru; – Данные осмотра;

Бухгалтерская документация (копии)
– Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 24.10.2018.
Рыночная информация
Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

Источник информации: документация, предоставленная Заказчиком

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

Описание объекта Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;

Табл. 2.3

Описание объекта оценки

Юридическое и экономическое описание объекта	
Наименование объекта	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;
Адрес	г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4;
Кадастровый (условный) номер	77:01:0005019:1642
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие/ подтверждающие документы	– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости прав о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 03.08.2018. № 77-00-4001/5005/2018-5334;
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью "Кредо" , ИНН 7732508451; ОГРН 1067746531962, дата присвоения 25.04.2006; адрес: 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4;
Наличие обременений	Решением Арбитражного суда г. Москвы от 14.09.2018 г. по делу №А40-40282/2018 Общество с ограниченной ответственностью «Кредо» (ОГРН 1067746531962, ИНН 7732508451; 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Оцениваемое имущество является предметом залога/ипотеки у Банка «Возрождение» (ПАО).
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость	304 646 464,08
Строительно-техническое описание здания, в котором находится объект оценки	
Группа капитальности здания, в котором находятся оцениваемые	I

помещения	
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс здания²	В
Год постройки здания,	1905;
Этажность	7/подвал
Общая площадь здания, кв.м	15 371,5
Строительный объем здания, куб.м³	77 431
Площадь застройки, кв.м	2611,5
Высота потолков, м	Н.д.
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения офисного здания
Фундамент	ж/б сборные
Стены	кирпичные
Перекрытия/покрытия	ж/б сборные, ж/б монолит
Кровля	рулонная
Полы	Цементные, керамическая плитка, линолеум, ковролин
Проемы	Металлические, деревянные
Класс отделки	простая
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, охранно-пожарная сигнализация,
Расположение объекта оценки в границах земельного участка	
Строительно-техническое описание объекта оценки -помещений,	
Этажность	2-й этаж
Общая площадь помещений, кв.м	2155,2
Высота потолков, м	3,80
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения офисного здания
Полы	керамическая плитка, паркетная доска
Проемы	Металлические, деревянные, пластиковые
Класс отделки	Высококачественная отделка с применением дорогостоящих материалов
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, охранно-пожарная сигнализация,

Источник информации: документация предоставленная Заказчиком, данные осмотра

² Классификация зданий коммерческого назначения принята согласно данным ресурса: <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti>

³ Согласно техническому паспорту здания

Объект оценки не является объектом культурного наследия (памятником архитектуры и градостроительства, объектами археологического наследия народов России, памятниками истории и культуры).⁴

2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

2.4.1. Расчет физического износа объекта оценки

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

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

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

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

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

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

где:

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

Расчет величины физического износа производится в следующей последовательности:

⁴ Источник информации: Технический паспорт здания.

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

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

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

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

Табл. 2.4

Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Отличное	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Хорошее	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Удовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Неудовлетворительное	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

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

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

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

где

И – Физический износ, %;

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

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

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

Табл. 2.5

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

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

Определение величины физического износа осуществлялось по данным Технического паспорта здания от 19.06.2008. в размере 55%.

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

Источник информации: расчеты проведенные Оценщиком

2.4.2. Определение функционального износа

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

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

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

2.4.3. Определение экономического износа оцениваемого имущества

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

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

2.4.4. Определение накопленного износа объекта оценки

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

$И_{физ.}$ — физический износ, %;

$У_{функ.}$ — функциональный износ, %;

$У_{эк.}$ — экономический износ, %.

Результаты расчета представлены ниже.

Табл. 2.6

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устареваний

Наименование объекта оценки	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642	55%	0%	0%	55%

Источник информации: расчеты Оценщика

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Входная группа



Фото 3. Холл 1-го этажа



Фото 4. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



Фото 5. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



Фото 6. Состояние внутренних помещений 2-го этажа

2.4.5. Краткая справка о предприятии-должнике

Общество с ограниченной ответственностью "Кредо", ИНН 7732508451; ОГРН 1067746531962, дата присвоения 25.04.2006; зарегистрировано по адресу: 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4.

Основной вид деятельности Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД 2

47.8 Дополнительный вид деятельности Торговля розничная в нестационарных торговых объектах и на рынках

49.4 Дополнительный вид деятельности Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам

56.10 Дополнительный вид деятельности Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания

56.10.1 Дополнительный вид деятельности Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания

56.10.3 Дополнительный вид деятельности Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах

68.10.1 Дополнительный вид деятельности Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества

68.20 Дополнительный вид деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

68.3 Дополнительный вид деятельности Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

68.31 Дополнительный вид деятельности Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе

68.32 Дополнительный вид деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

82.99 Дополнительный вид деятельности Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 14.09.2018 г. (полный текст решения изготовлен 18.09.2018г. и опубликован 19.09.2018г. в картотеке арбитражных дел) по делу №А40-40282/2018 **Общество с ограниченной ответственностью «Кредо»** (ОГРН 1067746531962, ИНН 7732508451; 119270, г. Москва. Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4) признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Гриньков Виталий Васильевич (ИНН 500911990860; СНИЛС-143-984-197 99; член СРО АУ «Лига» - Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Лига» (адрес: 440026, г. Пенза, ул. Володарского, д. 9, оф. 202, ИНН 5836140708, ОГРН 1045803007326).

2.5. Анализ местоположения объекта оценки

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для торговой недвижимости важно располагаться в части населенного пункта, где имеется высокий пешеходный и транспортный трафик, хорошие подъездные пути, центры деловой активности. Для офисной недвижимости важно располагаться в части населенного пункта, где имеются хорошие подъездные пути, возможность парковки, центры деловой активности, возможность подключения высококачественных коммуникаций. Для производственно-складской недвижимости, безусловно, важно располагаться в части города, где имеются хорошие подъездные пути, современные коммуникации.

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

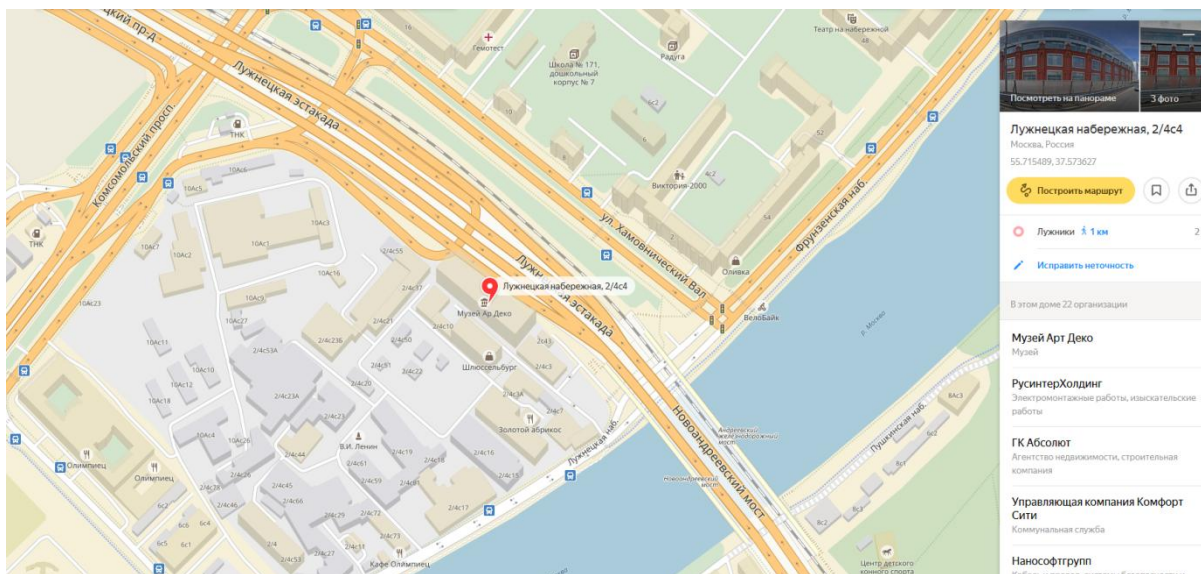


Рис. 2.5.1. Месторасположение объекта оценки на карте

Краткая характеристика месторасположения объекта оценки

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

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

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное

сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

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

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

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

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

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

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

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

Ближайшее окружение объекта оценки объекты коммерческого назначения.

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

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

Анализ локального расположения объекта оценки

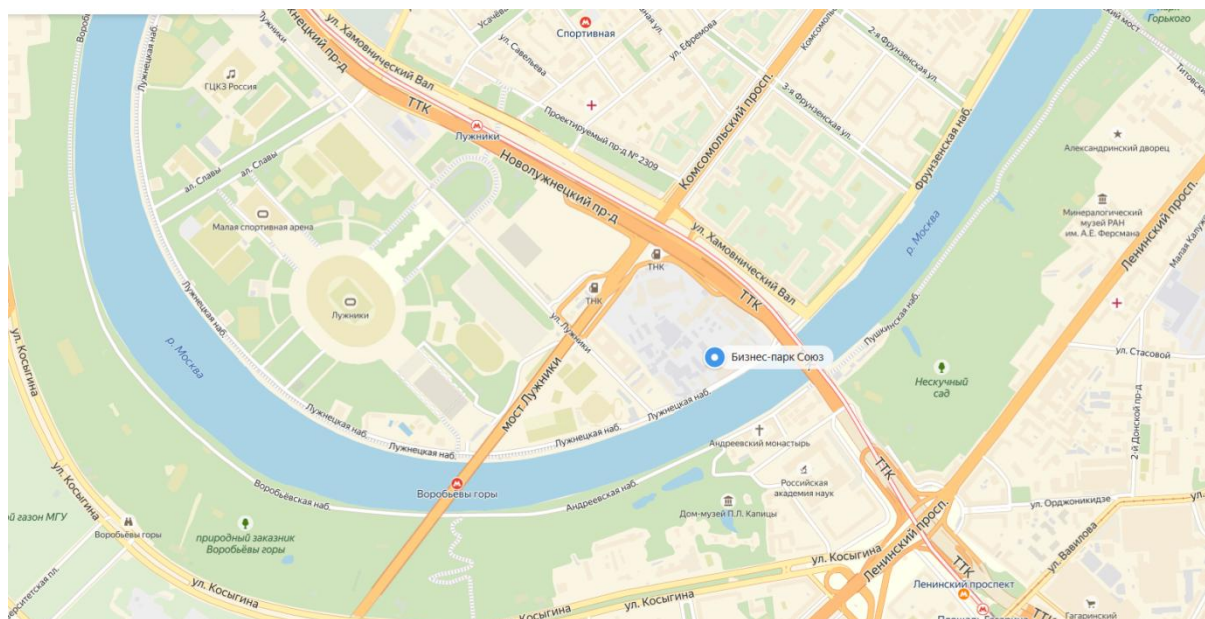


Рис. 2.5.3. Месторасположение объекта оценки публичной кадастровой карте.

Подлежащее оценке помещение расположено в здании, находящемся на территории бизнес - парка «Союз». Территория бывшего конструкторского бюро «Союз» находится в районе пересечения улиц Лужнецкая набережная и Хамовнический вал, непосредственно примыкает к Третьему транспортному кольцу. Подъезд к объекту оценки может осуществляться как личным, так и общественным транспортом. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена примерно в одноминутной пешей доступности от объекта оценки (остановка «Улица Хамовнический вал 2» автобусных маршрутов №64, №С12 и №255).⁵ В пятнадцатиминутной пешей доступности расположены станция метрополитена «Воробьевы горы» и станция МЦК «Лужники». Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в месте расположения объекта оценки характеризуется как высокая.

Как стало известно «Ведомостям», группа компаний «Абсолют» может построить до 200 000 кв. м жилья на территории бывшего конструкторского бюро «Союз». Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ; один из основных документов для получения разрешения на строительство) был выдан структурам «Абсолюта» еще в конце 2015 года, рассказали «Ведомостям» несколько сотрудников мэрии и близкий к компании человек. ГПЗУ выдан по обращению ООО «Грандсоюзинвест», говорят собеседники «Ведомостей». По данным СПАРК, это общество зарегистрировано по адресу «Союза» – на Лужнецкой набережной.

ОАО «АМНТК «Союз» – старейший авиамоторный опытный завод страны, создан в 1943 г. Позднее он перешел на разработку турбореактивных двигателей для самолетов и газотурбинных приводов для электрогенераторов. В начале 2000-х гг. контроль над заводом перешел к группе «Абсолют». Входящий прежде в группу «Абсолют банк» изначально кредитовал «Союз», рассказывал «Ведомостям» один из совладельцев группы Андрей Косолапов. Впервые проект редевелопмента территории «Союза» «Абсолют» анонсировал еще в 2006 г. – на участке в 8,7 га, который занимал завод, планировалось построить апартаменты и офисы, только наземная часть должна была составить 230 000 кв. м. Позднее

⁵ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

параметры проекта изменились: 78 400 кв. м займут офисы, 121 600 кв. м – жилье, сообщил Косолапов «Коммерсанту».

Теперь на этом участке можно будет построить только жилье. Согласно ГПЗУ, это может быть жилой комплекс площадью 204 700 кв. м (в габаритах наружных стен), рассказали сотрудники мэрии. Из них 160 940 кв. м – собственно жилье, а остальное – сопутствующая нежилая застройка (машино-места, детский сад и коммерческие площади на первых этажах). По словам собеседников «Ведомостей», на территории завода будет сохранено одно здание по адресу: Лужнецкая набережная, 2/4, стр. 4, – оно 1905 года постройки площадью 15 371 кв. м. Одобренный проект меньше, чем планировалось ранее, продолжает сотрудник мэрии, в габаритах наружных стен на 15–20% (раньше указывалась общая площадь)⁶.

Общие выводы по результатам анализа месторасположения объекта оценки:

- Оцениваемый объект недвижимости расположены на территории бизнес-парка «Союз» в районе Хамовники ЦАО. Территория данной площадки застроена преимущественно объектами офисного назначения. Основными магистралями, по которой осуществляется транспортная связь, являются ТТК и Комсомольский проспект;
- Месторасположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и высокой пешеходной проходимостью. Ближайшие остановка общественного транспорта: «Улица Хамовнический вал 2» – 1 мин/пешком Ближайшая станции метрополитена: «Воробьевы горы» – 15 мин/пешком;

⁶ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/12/19/670134-absolyut-zastroit-luzhnetskuyu>

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой основные и вспомогательные нежилые помещения здания офисного назначения.

Общепринятая классификация коммерческих объектов недвижимости, которой стараются придерживаться участники рынка недвижимости, делит все здания и помещения на сегменты - офисной, торговой и складской недвижимости. В каждом из сегментов выделяются классы и даже подклассы. Здесь оговоримся: четкого понимания классности объектов как не было так и нет.

До недавнего времени основной классификацией офисных площадей было деление их на три (А, В, С) или четыре класса (плюс D).

Объекты класса «А» — это современные бизнес-центры, построенные по проекту известного архитектора девелопером с отличной репутацией и определенным опытом работы в данной области.

Помещения в таких зданиях отличаются оптимальными планировочными решениями и высоким качеством отделки. Само здание оснащено новейшими инженерными системами, решением всех вопросов по его эксплуатации занимается профессиональная управляющая компания.

Для арендаторов создана развитая инфраструктура, подземный паркинг предполагает наличие как минимум одного машино-места на 60 кв.м. арендуемых площадей.

Для офиса класса «В» значимо, чтобы там был сделан хороший ремонт, существовала круглосуточная охрана и производился контроль доступа в помещения, а также чтобы исправно функционировали службы управления объектом.

Класс «С» объединяет здания бывших НИИ, гостиниц, учебных заведений и другие административные объекты, помещения на первых этажах и в подвалах жилых домов. Как правило, все бытовые вопросы, в том числе касающиеся охраны, арендаторы решают сами.

По данным <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

Вывод: **объект оценки** - Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642, относится к сегменту офисной недвижимости класса В.

3.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Экономические показатели России в 2018г⁷.

В первой половине 2018 года темпы роста российской экономики увеличились, чему способствовали уверенный рост мировой экономики, повышение цен на нефть и макроэкономическая политика, обеспечившая стабилизацию. В первом квартале 2018 года рост реального ВВП составил 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года, а во втором квартале - 1,9% к соответствующему периоду предыдущего года. Этот рост имел широкую основу и соответствовал потенциалу экономики. В первом полугодии главными

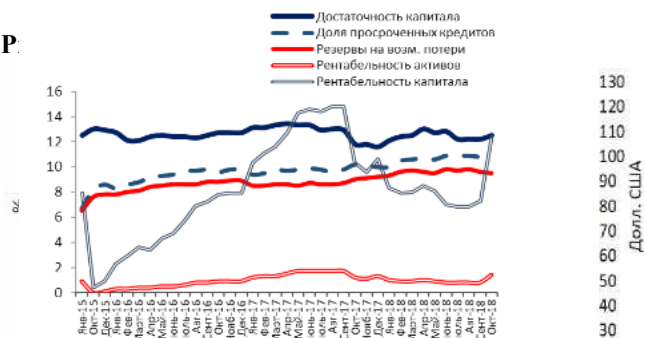
⁷ <http://pubdocs.worldbank.org/en/970371543924414355/RER-40-Russian.pdf>

двигателями роста экономики стали неторгуемые сектора. В торгуемых секторах движущей силой роста была обрабатывающая промышленность. До июня 2018 года рост в добывающих отраслях сдерживало соглашение стран ОПЕК+, которое соблюдала Россия.

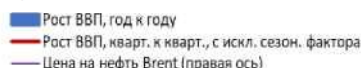
Однако предварительные оценки свидетельствуют о том, что в третьем квартале 2018 года темпы роста снизились.

В третьем квартале, как ожидается, рост составит 1,3% год к году. Такое замедление темпов развития произошло на фоне более низкого урожая, слабых показателей обрабатывающей промышленности и строительной отрасли и угасания эффектов чемпионата мира по футболу (Рисунок 4 а)

Рисунок 4а: Общие показатели финансового сектора оставались в целом стабильными (Ключевые показатели кредитования и рентабельности, в %)



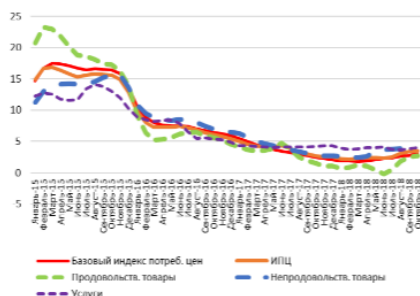
Источник: ЦБ РФ.



Источник: Росстат.

На фоне турбулентности на развивающихся рынках и усиления геополитических рисков чистый отток капитала усилился. Недавнее расширение санкций и усиление геополитической напряженности, усугубляемые восприятием рисков в странах с формирующимся рынком как более высоких, привели к увеличению чистого оттока капитала с 1,1% ВВП за период с января по сентябрь 2017 года до примерно 3,4% ВВП за аналогичный период текущего года. Такой отток капитала был в основном обусловлен распродажей ОФЗ и снижением притока ПИИ (в связи с ослаблением интереса иностранных инвесторов к российским активам). Благодаря преимущественно росту цен на нефть, за период с января по сентябрь 2018 года профицит счёта текущих операций увеличился примерно до 6,3% ВВП (по сравнению с 1,7% за аналогичный период предыдущего года). В целом благодаря прочному макроэкономическому фундаменту с относительно высоким уровнем международных резервов (461 млрд долларов США), незначительному объему внешнего долга (около 29% ВВП) и достаточному коэффициенту обеспечения импорта валютными резервами (15,9 месяцев) Россия сможет уверенно выдержать внешние потрясения.

Рисунок 5а: Уровень потребительской инфляции повысился, но остался ниже целевого ориентира Банка России (ИПЦ и его компоненты, в процентах к соответствующему периоду предыдущего года)



Источник: Росстат, Haver Analytics.

Денежно-кредитная политика по-прежнему соответствует режиму таргетирования инфляции. Начиная с июля, уровень потребительской инфляции повышался, но при этом

оставался ниже целевого ориентира Банка России, равного 4% в годовом исчислении, причем основной вклад в потребительскую инфляцию вносили непродовольственные товары (Рисунок 5а). После продолжительного периода смягчения денежно-кредитной политики Банк России в сентябре повысил ключевую процентную ставку с 7,25% до 7,5% на фоне повышенных инфляционных рисков (ослабление рубля под воздействием усиления геополитических рисков, турбулентности на развивающихся рынках и запланированного повышения ставки НДС).

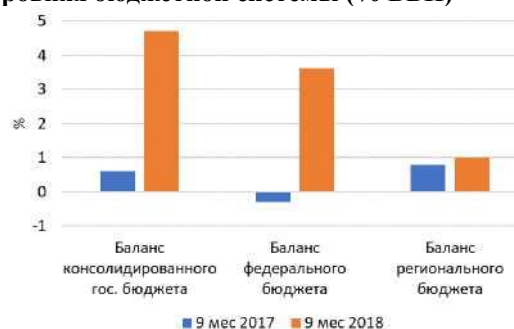
Банковский сектор относительно слаб, но стабилен; при этом рост кредитования возобновился в разных секторах экономики. Несмотря на санацию банков, которая проводится в последнее время, и продолжающуюся чистку российского банковского сектора, он остается довольно слабым: уровень банковских резервов в России ниже (12,2% по состоянию на конец сентября), а коэффициент проблемных кредитов выше (10,8% по состоянию на конец сентября, рисунок 6а), чем в других странах БРИКС (15,6% и 4,4%, соответственно). Однако объем кредитования растет, хотя в разных сегментах отмечаются разные темпы роста (на 9,7% к предыдущему году в корпоративном секторе и на 22,5% в секторе домохозяйств по состоянию на конец октября). Для устранения рисков, связанных с ускоренным ростом потребительского кредитования - в основном необеспеченных и ипотечных кредитов - Банк России ужесточил требования по оценке рисков необеспеченных потребительских кредитов с годовой процентной ставкой в диапазоне от 10 до 30% и в дальнейшем планирует ужесточить требования для ипотечных займов с меньшим размером первоначального взноса.

Однако степень концентрации банковского сектора и доминирование государственных банков еще больше увеличились. Пять крупнейших банков контролируют 60% всех активов банковской системы, при том, что в конце 2013 года этот показатель составлял 52%. Более того, на долю государственных банков приходится почти 70% активов российских банков. Одной из причин такого роста является Фонд консолидации банковского сектора (ФБКС), недавно созданный Банком России с целью финансового оздоровления проблемных финансовых учреждений. ФБКС взял под свой контроль восемь частных банков, в том числе, системообразующие. Банк России собирается приватизировать эти банки после завершения процедуры докапитализации и улучшения рыночной конъюнктуры. По мере укрепления доминирующего положения государства в финансовом секторе частным и более мелким банкам становится труднее участвовать в конкуренции, поскольку государственные банки нередко пользуются привилегиями в части доступа к государственным программам, клиентам, более дешевым финансовым ресурсам и крупным распределительным сетям.

Повышение уровня конкуренции в финансовом секторе стало одним из приоритетных направлений стратегии развития финансового сектора на 2018-2021 годы, разработанной Банком России.

Бюджет стал более сбалансированным на всех уровнях бюджетной системы. За первые девять месяцев 2018 года профицит консолидированного государственного бюджета увеличился и составил 4,7% ВВП по сравнению с 0,6% ВВП за тот же период прошлого года; отмечавшийся в 2017 году дефицит федерального бюджета в размере 0,3% за первые десять месяцев текущего года превратился в профицит в размере 3,6%; профицит консолидированных бюджетов регионов по итогам первых

Рисунок 1: Бюджет стал более сбалансированным на всех уровнях бюджетной системы (% ВВП)



Источник: ЭЭГ.

Примечание: Баланс федерального бюджета указан за 10 месяцев 2018 г.

девяяти месяцев 2018 года остался на уровне 1,0%

Общее улучшение бюджетной ситуации было обусловлено повышением цен на нефть наряду с ослаблением рубля, повышением качества налогового администрирования и консервативной бюджетной политикой.

Заслуживает внимания сокращение нефтегазового первичного дефицита федерального бюджета с 5,9% ВВП в 2017 году до 4,3% за первые десять месяцев 2018 года.

Финансирование целей, сформулированных в «майском указе» Президента РФ, служит стимулом для мобилизации доходов, однако увеличивает бюджетные риски. С целью ускорения экономического роста в мае 2018 года Президентом РФ был издан указ, определивший ряд целей, которые должны быть достигнуты к 2024 году. Стремясь к достижению этих целей, правительство уже увеличило расходы на образование, здравоохранение, инфраструктуру, социальную политику, цифровую экономику, поддержку малых и средних предприятий (МСП) и экспорта начиная с 2019 года. Для этого в федеральном бюджете будет предусмотрено 12 национальных проектов и комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры. Как ожидается, дополнительные расходы по этим направлениям составят около 8 триллионов рублей в течение шести лет (или в среднем около 1,1% ВВП в год). В результате общий объем расходов федерального бюджета должен составить 17,0% ВВП в 2019 году, 17,2% ВВП в 2020 году и 16,9% ВВП в 2021 году (для сравнения: ранее расходы планировались на уровне 15,9% ВВП в 2019 году и 15,6% ВВП в 2020 году). К числу наиболее важных мер по мобилизации средств для выполнения целей «майского указа» можно отнести следующее:

повышение ставки НДС с 18% до 20% (ожидается мобилизация доходов бюджета в размере от 0,5% до 0,6% ВВП ежегодно; также см. врезку 6, в которой описано воздействие повышения НДС на распределение доходов);

оптимизация налогообложения нефтяной отрасли к 2024 году (предполагается мобилизация доходов в размере от 0,2% до 0,4% ВВП в 2020 и 2021 годах);

повышение пенсионного возраста (обеспечит мобилизацию доходов в долгосрочной перспективе);

Кроме того, правительство планирует временное смягчение бюджетного правила в 2019 - 2024 годах. В течение этого периода вместо установления в качестве целевого ориентира нулевого первичного дефицита федерального бюджета (при базовой цене на нефть в 40 долларов США за баррель в ценах 2017 года) бюджетное правило будет предусматривать в качестве целевого ориентира дефицит в 0,5% ВВП. Такое повышение расходов бюджета (на 0,5% ВВП) будет профинансировано в основном за счёт эмиссии долга на внутреннем рынке.

Несмотря на то, что рост уровня долга может повлечь за собой увеличение бюджетных рисков, их уровень остается ограниченным благодаря прочной макроэкономической основе России и емкости российского рынка облигаций. Ожидается, что в 2019, 2020 и 2021 годах федеральный бюджет будет исполнен с профицитом в размере 1,8% ВВП, 1,1% ВВП и 0,8% ВВП, соответственно. Профицит консолидированного государственного бюджета ожидается примерно на том же уровне. Временное смягчение бюджетного правила приведет к увеличению государственного долга. Однако уровень государственного долга в России низок (15,5% ВВП по состоянию на 2017 год по сравнению со средним уровнем в 73% в странах ОЭСР). Между тем российский рынок облигаций объемом около 19 триллионов рублей должен справиться с дополнительным выпуском на сумму около 1,5 триллионов.

Существуют возможности для мобилизации дополнительного объема доходов. В целях адаптации бюджета к увеличению расходов и мобилизации дополнительных источников доходов возможны такие меры, как повышение ставки налога на табачные изделия и сокращение налоговых льгот (за счёт пересмотра и сокращения льготных ставок налогов) что, согласно текущим оценкам, может составить 2,8% ВВП).

Среднесрочные перспективы российской экономики в 2018-2020 годах

Перспективы экономического роста в России на 2018-2020 годы остаются невысокими: прогнозные темпы роста составляют от 1,5% до 1,8%. Это говорит о том, что по темпам роста Россия будет отставать от среднего показателя стран с развивающимся рынком и формирующейся экономикой (4,6%) и обгонит страны с высоким уровнем доходов (1.7%) только в 2020 году.

Благоприятным фактором для экономического роста может стать

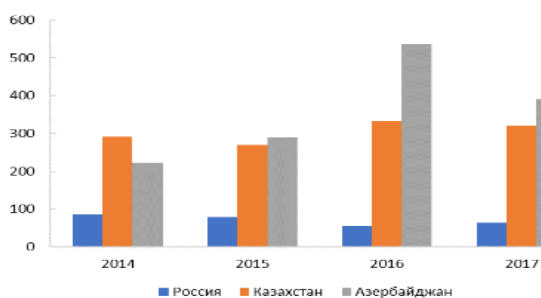
Рис. 2. Прогноз развития российской экономики свидетельствует о незначительном росте

(рост реального ВВП, %)



Источник: Росстат, Всемирный банк.

Рисунок 9а: Азербайджан добился наибольших успехов в части внедрения новых линеек экспортной продукции, Россия – наименьших (количество новых линеек продукции)



Источник: база данных Comtrade, расчеты сотрудников Всемирного банка.

Примечание: “Новые” линейки определяются как линейки экспортной продукции, которые активизируются после того, как они два года подряд были неактивны.

Рисунок 10а: Россия не смогла добиться значительного прогресса в плане интеграции в мировую экономику за счет использования глобальных производственно-сбытовых цепочек (рыночная доля, процент)



Источник: WITS.

рост цен на нефть выше прогнозируемого уровня.

Неблагоприятные факторы связаны с возможным расширением санкций и сохранением повышенного уровня геополитической напряженности, что ведет к увеличению неопределенности, ослабляющей внутренний спрос. Значительное обострение торговых противоречий между крупнейшими экономиками может оказать негативное влияние на экономический рост в России и во всем мире. Потенциальное резкое ужесточение глобальных финансовых условий может оказать негативное влияние на экономический рост за счет давления на счет финансовых операций и обменный курс, что приведет к повышению уровня инфляции и снижению внутреннего спроса. Инфляционные риски связаны с повышением ставки НДС, эффектом переноса от снижения курса рубля, превышением прогнозного роста цен на бензин, ликвидацией разрыва между фактическим и потенциальным объемом производства, повышенным уровнем инфляционных ожиданий и повышенным уровнем внешней волатильности. А учитывая высокую степень государственного участия в экономике существует повышенный риск, связанный с условными обязательствами (например, в банковском секторе). Таким образом, в общей сложности, неблагоприятные факторы перевешивают благоприятные, и поэтому сохранению стабильности следует по-прежнему уделять особое внимание.

Диверсификация экспорта носит ограниченный характер. Начиная с 2014 года, рост российского экспорта, не связанного с энергоресурсами, опережал рост экспорта энергоресурсов, что способствовало диверсификации экспорта. Тем не менее, Россия не смогла добиться значительного прогресса в диверсификации экспорта: в 2017 году на долю нефтегазовой продукции по-прежнему приходилось 59% экспорта товаров и около 25% доходов бюджета; при этом диверсификация происходила в основном за счет активных (а не новых) линеек продукции (Рисунок 9а). К тому же, уровень интеграции России в мировую экономику не претерпел существенных изменений (Рисунок 10а). Помимо краткосрочных выгод за счёт ослабления национальной валюты, ключевым фактором для диверсификации роста является наличие сильных институтов, способных управлять волатильностью макроэкономических условий и оказывать государственные услуги (здравоохранение, образование и инфраструктура). Теперь, когда в стране введены гибкий обменный курс и обновленное бюджетное правило - меры, ограничивающие волатильность макроэкономических условий - «майский указ» и прочие инициативы правительства, целью которых являются инвестиции в человеческий капитал и инфраструктуру, - это шаги в правильном направлении. Что касается человеческого капитала (см. врезку 8), то Россия имеет хорошие показатели и большие достижения с точки зрения обеспечения равного доступа к образованию и качества образования. Тем не менее, ей необходимо улучшить ситуацию в таких проблемных направлениях, как формирование социо-эмоциональных навыков или навыков 21-го века

Долгосрочные перспективы российской экономики: некоторые вопросы на период после 2020 года

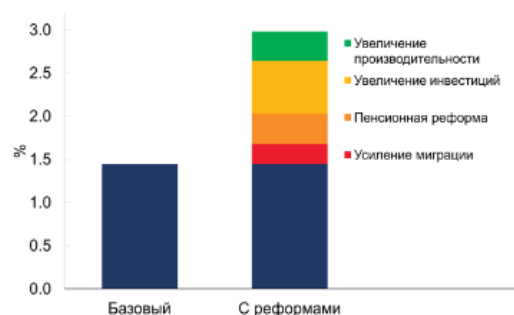
Сформулированная в «майском указе» цель сокращения бедности вдвое к 2024 году вполне достижима. В первой половине 2018 года количество бедных сократилось на 1,1 млн человек в связи с возобновлением роста реальной заработной платы и располагаемых доходов населения на фоне низкой инфляции. Как показывает анализ, проведенный во врезке 6, влияние запланированного повышения ставки НДС на общее распределение доходов населения будет относительно нейтральным. Однако уровень бедности остается выше 13 процентов и согласно прогнозу в среднем составит 12 процентов в течение следующих трех лет - что превышает уровень бедности, наблюдавшийся до кризиса, в 2013 году. Во врезке 9, в частности, рассматривается вопрос о том, что нужно сделать, чтобы сократить уровень бедности в два раза: с 13,2% до 6,6% к 2024 году. Целевой показатель уровня бедности - 6,6% к 2024 году - может быть достигнут даже в рамках сценария медленного роста в размере 1,5% в год. Для этого необходимо дополнительное перераспределение от 0,39 до 0,45% ВВП в год посредством социальной помощи и трансфертов. Эта оценка дополнительного перераспределения предполагает повышение адресности помощи с текущего уровня 20% до 60%-70% (что соответствует показателю других стран). Средства, сэкономленные в рамках действующих программ благодаря повышению эффективности, можно использовать для частичного финансирования дополнительных трансфертов, необходимых для достижения указанной цели. Повышения эффективности можно достичь посредством существенного повышения адресности действующих программ, предусматривающих проверку нуждаемости, распространения процедур проверки нуждаемости на некоторые программы, где они сейчас не применяются; консолидации в единую программу, обеспечивающую выплату пособий гораздо большего размера, а также значительного увеличения детских пособий для многодетных (трое и более детей) и неполных семей.

Если говорить о более долгосрочных перспективах, то в результате различных инициатив правительства потенциальные темпы роста российской экономики могут удвоиться, достигнув 3% к 2028 году. Как отмечается в части 3, потенциальный рост российской экономики достиг своего максимума накануне глобального финансового кризиса

2008 года и после этого снижался вплоть до 2017 года. Расчетные темпы потенциального роста составляли 3,8% в 2000-2009 годах и 1,7% в 2010-2017 годах, т.е. сократились на 2,1% процентного пункта. Самый последний период замедления роста был связан не с недостаточным накоплением капитала, а со снижением темпов роста производительности и сокращением численности потенциальной рабочей силы. Что касается будущей траектории роста, то согласно базовому сценарию, сохранится тенденция постепенного снижения темпов потенциального роста российской экономики с 1,5% в 2017 году до минимума, равного 1,3%, в 2022 году. Однако после этого ожидается постепенное восстановление темпов роста - в основном, за счет стабилизации численности рабочей силы. Моделирование повышения пенсионного возраста (подробная информация о мерах реформирования пенсионной системы приведена во врезке 7), увеличения миграционных потоков и объема инвестиций, а также постепенного ускорения роста совокупной факторной производительности (СФП), свидетельствует о том, что к 2028 году темпы потенциального роста российской экономики могут достигнуть 3,0% (Рисунок 11а). Как показывает анализ, потенциальный рост наиболее чувствителен к изменению СФП.

Наличие прочной микроэкономической основы - важный элемент всеобъемлющего и диверсифицированного роста экономики.

Рисунок 11а: Всеобъемлющие реформы могут способствовать ускорению потенциального роста российской экономики



Источник: Всемирный банк.

Налицо определенный прогресс в укреплении основ микроэкономики. Россия продолжала осуществлять меры, направленные на совершенствование регуляторных условий для МСП, и с этой целью провела в течение прошлого года четыре реформы. Благодаря этим недавним реформам Россия поднялась на 31-е место в глобальном рейтинге легкости ведения бизнеса, что является улучшением по сравнению с 35-м местом в прошлом году и 40-м местом два года назад (семь лет назад Россия занимала 120-е место). Однако, как отмечено во врезке 11, у России есть возможности для дальнейшего улучшения ситуации в нескольких областях, таких, как международная торговля, разрешение проблем несостоятельности (банкротства) и защита прав миноритарных инвесторов. Вместе с тем, несмотря на улучшение регуляторных условий для реформирования МСП, общий уровень выданных кредитов предприятиям малого и среднего бизнеса остаётся на уровне ниже докризисного (см. врезку 5). Кроме того, условия для развития конкуренции улучшаются в России не так быстро, как общий инвестиционный климат (см. врезку 10). Россия по-прежнему отличается самым ограничительным режимом регулирования товарного рынка по сравнению с остальными странами ОЭСР и в Глобальном индексе конкурентоспособности занимает 95-е место среди 137 стран по показателю восприятия конкуренции. Сохранение высокой доли прибыли в цене, показатели входа на рынок ниже среднего уровня и незначительный объем частных инвестиций в инновационную деятельность - все это свидетельствует о наличии ограничений для развития конкуренции.

Триединая задача сохранения стабильности, удвоения темпов роста и сокращения бедности вдвое может быть выполнена. Для сохранения стабильности потребуется искусство навигации в условиях возрастающей неопределенности внешней среды и мобилизация дополнительных доходов (например, посредством повышения ставок налога на табачные изделия и сокращения налоговых льгот). Для удвоения темпов роста в дополнение к увеличению числа рабочей силы через повышение пенсионного возраста, потребуется проведение реформ, направленных на увеличение входящих миграционных потоков, расширения объема инвестиций и ускорения роста СФП. Повышению темпов роста СФП будут способствовать развитие конкуренции и адресные меры, связанные с человеческим капиталом, которые будут направлены на формирование социоэмоциональных навыков, а также навыков 21-го века. А для сокращения бедности вдвое потребуется дополнительное - но незначительное - перераспределение.

3.3. Социально-экономическое положение региона

Основные показатели социально-экономического развития города Москвы.⁸

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-декабре 2018 года

Табл. 3.1

	Декабрь 2018г.	Декабрь 2018г. в % к декабрю 2017г.	Январь- декабрь 2018г.	Январь-декабрь 2018г. в % к январю-декабрю 2017г.	Справочно январь-декабрь 2017г. в % к январю-декабрю 2016г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	96.9	х	109.1	100.9
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	91.2	6.2	98.3	105.4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	542.5	106.6	4798.5	102.8	101.2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	148.2	100.8	1750.0	105.9	101.6
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ^{*)}	27022.2	113.3	274721.3	123.1	129.0
в том числе:					
экспорт товаров	17961.0	126.4	180610.6	133.8	129.0
импорт товаров	9061.2	94.1	94110.7	106.7	128.9
Индекс потребительских цен	100.7	104.3	х	103.5	104.8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99.2	114.4	х	110.1	108.2
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	78946.2 ⁴⁾	107.5 ⁵⁾	80880.5 ⁶⁾	111.7 ⁷⁾	107.4 ⁸⁾
реальная	х	103.4 ⁵⁾	х	108.0 ⁷⁾	102.4 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	27.9	92.7	26.8	87.9	73.0

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за ноябрь 2018г.

5) Ноябрь 2018г. в % к ноябрю 2017г.

6) Январь-ноябрь 2018г.

7) Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.

8) Январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.

*) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды ноября и января-ноября 2018 г. и 2017 г.

⁸ Источник информации: Официальный сайт Мосгорстата,

http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/13eaae0048a4be2c922593b3ce167dd4

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109.1%, в декабре 2018г. по сравнению с декабрем 2017 г.- 96.9%, по сравнению с ноябрем 2018 г. –93.9%.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-декабре 2018 г. составил 904816.7 млн. рублей, или 94.3% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 902992.8 млн. рублей, или 94.2%.

В декабре 2018 г. организациями всех форм собственности построено 18920 квартир, в январе-декабре 2018 г. - 58544 квартиры.

В декабре 2018 г. оборот розничной торговли на 91.9% сформировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8.1% (в декабре 2017 г. – соответственно 91.3% и 8.7%).

Индекс потребительских цен в декабре 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.7%, в том числе на продовольственные товары – 101.3%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.5%..

3.4. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России⁹

Аналитики CBRE, ведущей международной консалтинговой компании в области недвижимости, отмечают существенное сокращение объема инвестиций в недвижимость России в 2018 году: по итогам 2018 г. в коммерческую недвижимость и жилые проекты в России было инвестировано \$2,8 млрд. Такой объем является минимальным с 2009 г. (\$1,7 млрд), на 45% уступает значению в предыдущем году (\$5,2 млрд) и на 13% ниже показателя в кризисном 2015 г. (\$3,3 млрд). В рублевом выражении объем вложенных в недвижимость средств в 2018 г. составил 178 млрд руб., что на 42% ниже значения 2017 г.

В 2018 г. макроэкономический фон выравнился, однако на процесс принятия решений инвесторами в большей степени оказывали влияние политические события. В апреле 2018 г. был объявлен санкционный список США, а решение по новым ограничительным мерам против России ожидалось в конце года, но было перенесено. В 2018 г. также были внесены несколько значимых законодательных изменений – увеличение НДС с 18% до 20% и поправки в 214-ФЗ о долевом строительстве. Все это создавало неопределенность, которая влияла на сентимент инвесторов и провоцировала откладывать принятие решений по приобретению активов.

Объем российских инвестиций в 2018 году снизился более чем в 2 раза и составил \$1,9 млрд (117 млрд руб.) в сравнении с 2017 годом, когда отечественные компании вложили в российскую недвижимость \$4,2 млрд (250 млрд руб.).

Объем вложений со стороны зарубежных компаний в 2018 г. составил \$1 млрд, что сопоставимо с показателем прошлого года. Доля иностранного капитала в структуре инвестиций достигла 35%.

⁹ <http://fbss.ru/itogi-2018-na-investitsionnom-rynke-vedvizhimosti-okazalis-huzhe-ozhidanij-cbre/>

Динамика распределения объема инвестиций по источнику капитала



В структуре иностранных инвестиций по-прежнему доминирует западный капитал, который составил 15% от общего объема вложений. В 2018 г. особенно активны были европейские компании, такие как Leroy Merlin, PPF Real Estate Russia, Raven Russia и другие.

Азиатский и ближневосточный капитал (без учета СНГ) составил 7% в объеме инвестиций в 2018 г. против 5% годом ранее.

В 2019 г. ожидается замедление темпа роста экономики, при этом вектор динамики объема инвестиций во многом будет определен дальнейшим развитием геополитического фона.

Одним интересным трендом 2018 г. стала высокая доля сделок по приобретению девелоперских участков под жилое строительство. Всплеск интереса инвесторов к этому сегменту объясняется изменениями в законодательстве о долевом строительстве, побудившими девелоперов приобретать и согласовывать проекты до вступления в силу новых правил. Доля участков под жилое строительство в общем объеме инвестиций увеличилась с 11% в 2017 г. до 19% в 2018 г.

Доля Москвы в структуре инвестиций опустилась до 64% – минимальное значение за более чем 10 лет, составив \$1,8 млрд. Наибольший объем вложений, как и годом ранее, был направлен в офисные и торговые объекты, доля которых составила 32% и 31% соответственно. Еще 14% пришлось на сегмент жилой недвижимости, его доля увеличилась на 5 п.п. по сравнению с 2017 г.

Рекордсменом по приросту объема инвестиций стали остальные регионы (исключая Москву и Санкт-Петербург). В 2018 г. вложения в них увеличились на 14% по сравнению со значением прошлого года и составили \$310 млн (20 млрд руб.) против \$270 млн в 2017 г.

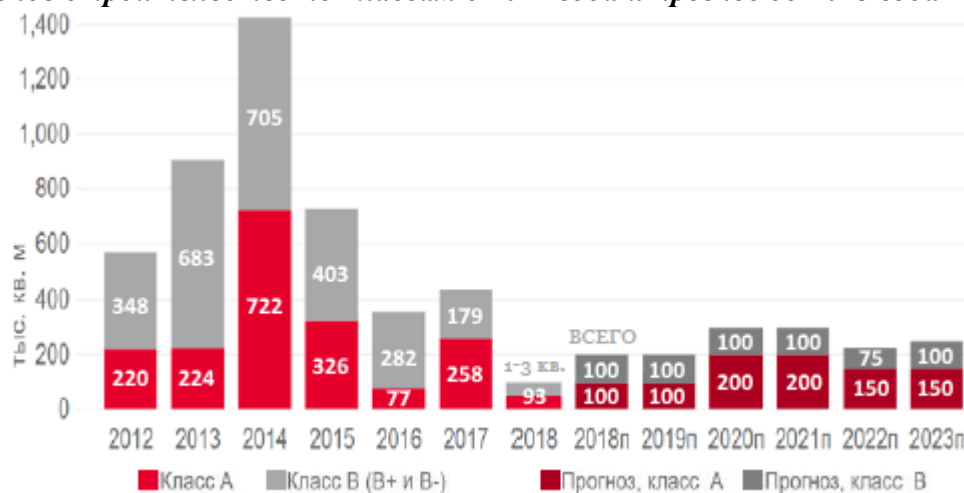
Ирина Ушакова, старший директор, руководитель отдела рынков капитала и инвестиций CBRE, комментирует:

«В 2018 г. инвесторы были осторожны и нерешительны, переговоры по многим сделкам затянулись и их завершение было перенесено на 2019 г. На фоне высокой активности со стороны арендаторов и конечных пользователей на рынках коммерческой недвижимости, умеренного экономического роста, а также отложенного инвестиционного спроса и сделок, закрытие которых перенеслось с IV квартала 2018 г. на начало 2019 г., объем инвестиций в недвижимость России в 2019 г., по нашим прогнозам, увеличится и составит порядка \$4 млрд.»

3.5. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.

Несмотря на волатильность экономики, рынок офисов ежеквартально показывает небольшой рост по всем показателям. Уровень вакансии снижается на фоне высокой активности арендаторов и низких темпах нового строительства. Объем сделок сохраняется на естественном для Москвы уровне 1,8-2 млн кв.м в год. Рынок нуждается в качественных консолидированных офисных лотах. Высокая активность арендаторов приводит к формированию локального дефицита офисных площадей при сохранении высокого уровня вакантности. 2018 год бьет 15-ти летний антирекорд по вводу новых офисных площадей. Ожидается, что и в 2019 году этот показатель будет оставаться на уровне 2018 года.

Новое офисное строительство по классам с 2012 года и прогноз до 2023 года



В III квартале 2018 года в Москве было введено четыре офисных здания класса «А» (три корпуса «ВТБ Арена» и БЦ «Новион») и один небольшой БЦ «Галерея» класса «В+». Таким образом, новое строительство в третьем квартале составило 47 000 кв.м, что аналогично показателю первого полугодия. Несмотря на то, что объем нового строительства в I-III кварталах 2018 года оказался примерно равным аналогичному периоду прошлого года (93000 кв.м и 115 000 кв.м, соответственно), по итогам года новое строительство составит лишь 200 000 кв.м. Ввиду того, что в настоящее время девелоперы опасаются принимать решения о строительстве крупных объектов офисной недвижимости, площадь большинства новых зданий не будет превышать 20 000 кв.м, за исключением одного объекта, арендуемой площадью 70 000 кв.м. В структуре предложения в 2019-2021 годах на фоне дефицита качественного офисного предложения будет расти доля класса «А», в то время как в классе «В» будут вводиться в основном объекты после реконструкции, а не новое строительство.

Активность арендаторов в этом году несколько меньше рекордных показателей 2017 года, но тем не менее объем сделок с офисами сохраняется на естественном для Москвы уровне 1,8-2 млн кв.м за год. Сумма сделок по аренде и продаже офисных площадей в I-III квартале 2018 года составила 1 360 000 кв.м, а по итогам года ожидается в объеме 1 800 000 кв.м.

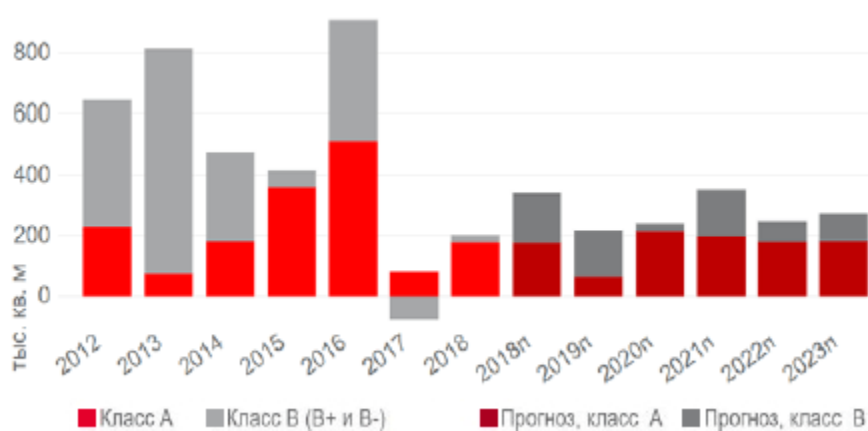
На офисном рынке уровень вакансии снижается на фоне высокой активности арендаторов и низких темпах нового строительства. Рынок нуждается в качественных консолидированных офисных лотах, но девелоперы в настоящее время опасаются принимать решения о строительстве крупных объектов офисной недвижимости.

В III квартале этого года объем сделок с офисами составил 410 000 кв.м, что на 20% ниже, чем в первом и втором квартале года. Снижение произошло за счет уменьшения спроса в классе «В», в то время как спрос на класс «А» продолжает умеренный рост. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более привлекательными условиями аренды на наиболее качественные площади. Самыми

активными индустриями в третьем квартале 2018 года по количеству сделок с офисами являются «Банки и финансы» (20%), «Недвижимость» (16%), «Оборудование» (10%).

В третьем квартале были совершены лишь 5 сделок площадью более 4000 кв.м. Таким образом, основной спрос по закрытым сделкам приходится на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 25% спроса приходится на блоки более 2000 кв.м. Несмотря на это, эксперты регистрируют локальный дефицит на крупные консолидированные офисные блоки в центре Москвы. Аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что спрос в 2019 году будет оставаться на уровне 2018 года в связи с принимаемыми сейчас государственными решениями по увеличению налоговой нагрузки на бизнес и консервативными прогнозами развития экономики в целом. В 2020 году спрос увеличится и снова выйдет на уровень 2017 года. На фоне низкой строительной активности и стабильно высокого спроса чистое поглощение будет увеличиваться. Объем поглощения в I-III кварталах 2018 года составил 201 000 кв.м, а объем нового строительства за этот же период – 93 000 кв.м.

Поглощение офисных площадей по классам с 2012 года и прогноз до 2023 года



Поглощение – это показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное – освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

С начала 2017 года вакансия на рынке офисных площадей уменьшается на 0,1-0,4 п.п. ежеквартально. На конец III квартала этого года вакансия в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») составила 11,7% и по итогам года будет оставаться на этом уровне. Площадь свободных офисных помещений по состоянию на конец III квартала 2018 года – 1 990 000 кв.м (в классе «А», «В+» и «В-»). Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом снижаясь последние четыре года схожими темпами. 2018 будет годом с наименьшими значениями вакансии. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен. Уровень вакансии в центре Москвы (в границах ТТК) остается стабильным на протяжении последнего года – около 10%, в то время как средний уровень вакансии за пределами ТТК уменьшается с начала 2017 года (16,4% в начале 2017 года и 13,3% в III квартале 2018 года). Ввиду недостатка предложения больших офисных блоков в центре столицы, арендаторы уделяют больше внимания вариантам размещения в БЦ между ТТК и МКАД. Уровень вакансии в Новой Москве сейчас составляет около 30%.

Эксперты делают прогноз на незначительное увеличение ставок аренды несмотря на волатильность экономических показателей и геополитические факторы. Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды офисов класса «А» по состоянию на октябрь 2018 года составляет \$466 за кв.м в год (28 338 руб. за кв.м в год). Доля долларовых договоров

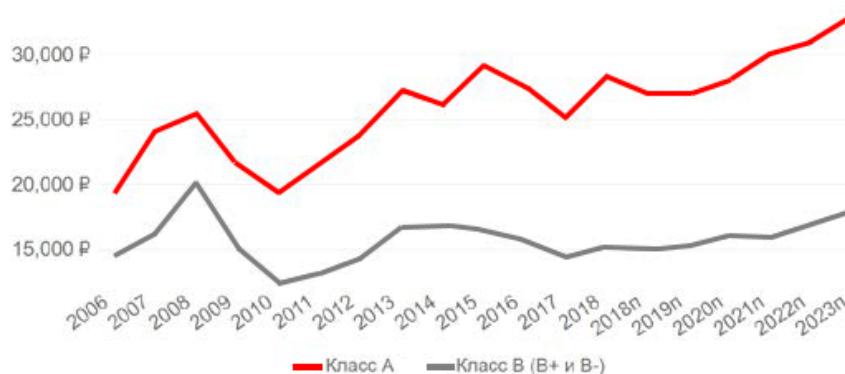
аренды офисных площадей в среднем по рынку (все сделки, аренда и продажа) составляет 8,5%.

Ставки аренды на офисные площади в долларовом исчислении



Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды офисов класса «В» – 15 117 руб. за кв.м в год (\$244 за кв.м в год). По итогам 9-ти месяцев средняя ставка выросла. В III квартале ставка аренды росла скорее за счет удорожания класса «В», в то время как в классе «А» средняя ставка немного снизилась. Средняя ставка продолжит расти на 2-4% в год в ближайшие годы.

Ставки аренды на офисы в рублёвом исчислении с 2006 года и прогноз до 2023 года



По материалам <https://zдание.info/2393/2467/news/12749>

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

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

Установлено, что наиболее информативной и систематизированной является информация, представленная на ресурсе www.cian.ru.

Рынок продажи офисных помещений:**Выборка данных по ценам продаж офисных помещений в районе расположения объекта оценки).**

Табл. 3.2

№	Площадь	Адрес	Здание	Этаж	Цена	Удельная цена предложения руб/м2	Описание	Ссылка на объявление
1	236,5	Москва, Фрунзенская набережная, 38/1	Жилой дом, Действующее	1/14	56000000	236 786	СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! ЛУЧШАЯ ЦЕНА ЗА ОФИС В ХАМОВНИКАХ! 237 300 рублей за кв.м.! Продается блок с отдельным входом со стороны Фрунзенской набережной. Двухуровневый офис с выполненным ремонтом. (1 этаж и 2 этаж) Наличие всех инженерных коммуникаций. 7 минут пешком от ст.м. Фрунзенская. Хорошее транспортное сообщение обеспечивает быстрый доступ к ТТК и Садовому кольцу. Скорый выход на сделку. Минимальная цена для данного района!, 12 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195283319
2	185	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 9	Жилой дом, Действующее	2/10	52000000	281 081	СОБСТВЕННИК! Элитное помещение в фасадном сталинском доме. В помещение ДВА ВХОДА- один с улицы, другой- через жилой подъезд со двора. Кабинетная планировка, но несущая стена одна, так что можно сделать любую планировку. Три мокрые точки. Высота потолков 3 метра. Первая линия домов. Окна на улицу и во двор. Можно расположить любую рекламу. Закрытый двор с автоматическим шлагбаумом. Во дворе всегда есть парковочное место. Возможно использовать как квартиру, офис или как помещение свободного назначения. Рядом с домом вся инфраструктура ЦАО города Москвы, Москва-река, парк Горького и многое другое. Звоните. Будем рады ответить на все Ваши вопросы!, 17 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/189111200
3	270	Москва, улица Ефремова, 10с1к4/1	Жилой комплекс, ЖК Садовые кварталы, Действующее	1/14	153400000	568 148	Предлагается на продажу нежилое помещение в ЖК Садовые кварталы. В собственности. Три этажа. Вид на пруд. В стоимость включены 3 машиноместа., 6 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/155550103
4	154	Москва, улица Усачева, 11	Жилой комплекс, ЖК Садовые Кварталы	1/15	30493524	198 010	Мы предлагаем Вам эффективный офис в качественном здании. Наши специалисты, подберут Вам максимально удобный офис, нарисуют и построят наиболее эффективную планировку под Ваши бизнес задачи или сделают раскладку при текущей планировке. Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. Ни каких комиссий или скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. По всем интересующим вопросам просьба связаться с менеджером по телефону, 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195245228
5	126	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 9	Жилой дом	2/10	41580000	330 000	Предлагается к продаже офисное помещение площадью 126 кв.м. 2-ой этаж. Вход через подъезд со стороны 3-ей Фрунзенской улицы. Высота потолков 3 м. Выделенная мощность 15 кВт. Выполнен качественный, современный дизайнерский ремонт с применением экологически чистых, натуральных материалов. Окна выходят в сквер. [Лот #12097], 11 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/155101987
6	236	Москва, Фрунзенская набережная, 38/1	Жилой дом, Жилой Дом Фрунзенская набережная, 38/1	1/11	55999968	237 288	СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! ЛУЧШАЯ ЦЕНА ЗА ОФИС В ХАМОВНИКАХ! 237 300 рублей за кв.м.! Продается блок с отдельным входом со стороны Фрунзенской набережной. Двухуровневый офис с выполненным ремонтом. (1 этаж и антресоль) Наличие всех инженерных коммуникаций. 7 минут пешком от ст.м. Фрунзенская. Хорошее транспортное сообщение обеспечивает быстрый доступ к ТТК и Садовому кольцу. Скорый выход на сделку. Минимальная цена для данного района!, 10 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195286599

7	150	Москва, улица Усачева, 11	Жилой комплекс, ЖК Садовые Кварталы	1/15	61950000	413 000	Цокольный этаж. Мы предлагаем Вам эффективный офис в качественном здании. Наши специалисты, подберут Вам максимально удобный офис, нарисуют и построят наиболее эффективную планировку под Ваши бизнес задачи или сделают рассадку при текущей планировке. Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. Ни каких комиссий или скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. По всем интересующим вопросам просьба связаться с менеджером по телефону, 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195246100
8	172	Москва, улица Усачева, 11	Жилой комплекс, ЖК Садовые Кварталы	1/15	62061900	360 825	Мы предлагаем Вам эффективный офис в качественном здании. Наши специалисты, подберут Вам максимально удобный офис, нарисуют и построят наиболее эффективную планировку под Ваши бизнес задачи или сделают рассадку при текущей планировке. Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. Ни каких комиссий или скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. По всем интересующим вопросам просьба связаться с менеджером по телефону, 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195246935
9	215	Москва, улица Хамовнический Вал, 36		1/8	70000000	325 581	Лот: 53968. Наталья. Продажа. Представительский офис. (Салон, шоу-рум) ул. Хамовнический Вал, д. 36 (ЦАО, р-он Хамовники). м. Спортивная 7 мин. пешком. Общая площадь 215 кв.м. Двухуровневый офис в ЖК "Лужники Хаус". Отдельный вход с улицы. Смешанная планировка. С отделкой. Высота потолка более 3-х м. Наземная парковка перед фасадом. Помещение сдано в аренду. Офис расположен рядом с Новодевичьем монастырем в сквере. Актуальная стоимость, согласованная с собственником., Помещение занято, 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/194395512
10	184	Москва, Комсомольский проспект, 32К2	Жилой дом	1/18	74999999	407 609	Предлагается в продажу помещение на Комсомольском проспекте ЦАО г.Москвы. Объект расположен на первом этаже в элитном жилом комплексе "Камелот" напротив МДМ, в 2-х минутах от станции метро Фрунзенская. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Густонаселенный жилой массив со сложившимся деловым и торговым окружением. Высокий рекламный потенциал, витрины выходят на ул. Ефремова и ул. Трубечкая. Отдельный вход с улицы Ефремова. Общая площадь помещения составляет - 184 кв.м. Выделенная электроэнергия составляет - 40 кВт. Современные коммуникации. Имеются арендаторы на краткосрочном договоре аренды: Химчистка, Аптека, Копирка., 2 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/190336300
11	101,8	Москва, Комсомольский проспект, 42С2	Действующее	2/5	75589576	742 530	Нежилое помещение с балконом без отделки площадью 101,8 кв. м. Свободное пространство позволяет организовать любую планировку, включая кухонную зону и несколько с/у. Высота потолков 3,6 м. Идеально подойдет для офисов и шоу-румов. Дом оборудован приточно-вытяжной вентиляцией, пожарной сигнализацией и системой центрального кондиционирования. Машино-место в собственности., 9 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/161890202
12	222	Москва, улица Усачева, 11	Жилой комплекс, ЖК Садовые Кварталы	1/15	86584329	390 020	Цокольный этаж. Мы предлагаем Вам эффективный офис в качественном здании. Наши специалисты, подберут Вам максимально удобный офис, нарисуют и построят наиболее эффективную планировку под Ваши бизнес задачи или сделают рассадку при текущей планировке. Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. Ни каких комиссий или скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. По всем интересующим вопросам просьба связаться с менеджером по телефону, 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195245230
13	254	Москва, улица Усачева, 11	Жилой комплекс, ЖК Садовые Кварталы	1/15	88392822	348 003	Мы предлагаем Вам эффективный офис в качественном здании. Наши специалисты, подберут Вам максимально удобный офис, нарисуют и построят наиболее эффективную планировку под Ваши бизнес задачи или сделают рассадку при текущей планировке. Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. Ни каких комиссий или скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. По всем интересующим вопросам просьба связаться с менеджером по телефону, 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195246082

14	265,05	Москва, улица Усачева, 10С1	Административное здание, на ул. Усачёва, 10с1, Действующее	1/6	90000000	339 559	Лот k3959. Предлагается к продаже офисное помещение в строящемся элитном жилом комплексе "Садовые Кварталы" (вторая очередь строительства, срок сдачи - III квартал 2017 г.), расположенное по адресу: г. Москва, ул. Усачева, д.10, стр.1, корп.3/8.Основные характеристики:Общая площадь помещения составляет 265,05 кв.м. Расположено в двух уровнях, 112,6 кв.м на первом и 152,79 на втором этажах. Планировка свободная. Отделка Shell&Core. Окна и входная группа выходят во двор. В комплексе можно приобрести в собственность машиноместа на подземном паркинге, а также планируется наличие платных гостевых парковочных мест.Коммерческие условия:Стоимость продажи за 1 кв.м 340 695 руб., общая стоимость за помещение составляет 90 301 210 руб., 3 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/187692319
15	265	Москва, улица Усачева, 11	Жилой комплекс, ЖК Садовые Кварталы	1/15	91888458	346 749	Мы предлагаем Вам эффективный офис в качественном здании. Наши специалисты, подберут Вам максимально удобный офис, нарисуют и построят наиболее эффективную планировку под Ваши бизнес задачи или сделают раскладку при текущей планировке. Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. Ни каких комиссий или скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. По всем интересующим вопросам просьба связаться с менеджером по телефону, 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195245229
16	309	Москва, улица Ефремова, 14	Действующее	2/8	94410144	305 534	Лот О-4614. На продажу предлагаются офисные помещения в ЖК "Садовые Кварталы". Элитный жилой комплекс "Садовые Кварталы" удачно расположен в районе Хамовники, в непосредственной близости от Третьего Транспортного кольца, Комсомольского проспекта. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Фрунзенская" займет не более 10 минут. Предлагается помещение в корпусе 3.9: 1,2 этаж 309 кв. м. Помещение свободного назначения. Панорамное остекление. Помещение без отделки. Планировка открытая. Квартал 3 в настоящее время находится на стадии строительства., 12 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/158390006
17	146,1	Москва, Комсомольский проспект, 42С2	Действующее	1/5	108483665	742 530	Предлагается двухуровневое нежилое помещение без отделки площадью 146,1 кв. м. Площадь первого этажа 50 кв. м, второго 96,1 кв. м. Свободное пространство позволяет организовать любую планировку, включая кухонную зону и несколько с/у. Идеально подойдет для офисов и шоу-румов. Высота потолков 3,6 м. Машино-место в собственности., 14 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/161890500
18	384	Москва, улица Усачева, 11	Жилой комплекс, ЖК Садовые Кварталы	1/15	114999936	299 479	Мы предлагаем Вам эффективный офис в качественном здании. Наши специалисты, подберут Вам максимально удобный офис, нарисуют и построят наиболее эффективную планировку под Ваши бизнес задачи или сделают раскладку при текущей планировке. Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. Ни каких комиссий или скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. По всем интересующим вопросам просьба связаться с менеджером по телефону, 38 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195284000
19	252	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 19	Офисно-жилой комплекс, Офисно-жилой комплекс Ля Дефанс	1/9	115064460	456 605	(На планировке Помещение IV, комнаты 1-13), 13 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195245164

20	363	Москва, улица Усачева, 11	Жилой комплекс, ЖК Садовые Кварталы	1/15	133672063	368 243	Мы предлагаем Вам эффективный офис в качественном здании. Наши специалисты, подберут Вам максимально удобный офис, нарисуют и построят наиболее эффективную планировку под Ваши бизнес задачи или сделают рассадку при текущей планировке. Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. Ни каких комиссий или скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. По всем интересующим вопросам просьба связаться с менеджером по телефону, 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195246081
21	252	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 19	Жилой дом	1/9	136880000	543 175	Лот 5143 3-я Фрунзенская ул., дом 19 это 9-этажный кирпичный жилой комплекс. Дом построен в 2006 году. 3-я Фрунзенская улица относится к району Хамовники, Центральный округ. Она расположена недалеко от 3-его транспортного кольца. Улица проходит между Комсомольским проспектом и улицей Ефремова. Рядом с 3-ей Фрунзенской ул., д. 19 находится кафе-бар Дом у дороги супермаркет Азбука вкуса два фитнес-центра, пять салонов красоты, магазины спортивной и детской одежды, больница 61, Детский центр диагностики и лечения им. Н.А. Семашко, социально-педагогический комплекс Фортпост центр досуга и спорта Хамовники банки и детские сады. Ближайшее метро к 3-ей Фрунзенской ул., дом 19 м. Спортивная, Сокольническая линия. Расстояние от дома до метро 400 м., 7 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195144342
22	433	Москва, Комсомольский проспект, 32К2	Камелот	2/20	141158000	326 000	Лот 43778.Предлагается помещение 433 кв.м.,расположенное на двух этажах.Главный вход в офис находится со стороны ул. Трубецкая. На 1-м этаже расположены входная группа и пост охраны. 2-й этаж имеет коридорно-кабинетная планировку, включает в себя зону ресепшн,серверные, рабочие кабинеты, переговорные, кофе-пойнт, с/у. Второй вход в офис расположен с ул. Ефремова. Вторая часть офиса также имеет коридорно-кабинетную планировку, и включает в себя VIP-зону (кабинет директора, комната отдыха,переговорная, зона ресепшн), рабочие кабинеты, оборудованная кухня, с/у. Высота потолков от 2,76 до 3,33 м.; Электрическая мощность 111 кВт, Коммуникации: центральное отопление, приточно-вытяжная система вентиляция, водоснабжение, водоотведение, телефония, интернет; На данный момент помещение в аренде по долгосрочному договору (расторжение возможно)., 17 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/192213592
23	497,4	Москва, улица Ефремова, 10с1к4/1	Жилой комплекс, ЖК Садовые кварталы, Действующее	1/14	264320000	531 403	Продается нежилое помещение на первом этаже площадью 497,4 кв.м., 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/155545903
24	413	Москва, улица Ефремова, 19к1	Жилой комплекс, ЖК Knightsbridge Private Park	1/7	307644939	744 903	Цокольный этаж. Мы предлагаем Вам эффективный офис в качественном здании. Наши специалисты, подберут Вам максимально удобный офис, нарисуют и построят наиболее эффективную планировку под Ваши бизнес задачи или сделают рассадку при текущей планировке. Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. Ни каких комиссий или скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально. По всем интересующим вопросам просьба связаться с менеджером по телефону, 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/195246936
25	1690	Москва, Комсомольский проспект, 32К2		1/12	529914710	313 559	Лот 11628 Помещение класса А. Элитный офисно-жилой комплекс "Камелот". Расположен в районе с богатой инфраструктурой. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Поблизости располагается парк. Большая парковка на территории МДМ. Помещение идеально подходит для офиса, салона красоты, медицинского центра, для обучающего центра (курсы/школы) и др. Отдельный вход. Кабинетная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Провайдеры:	https://www.cian.ru/sale/commercial/195791959

							<p>коммерческие. Свободные площади: 1 и 2 этажи общей площадью 1690 м2. На 1 этаже расположен центральный ресепшн, рабочие кабинеты, переговорные, серверная, мини-кухня На 2 этаже расположена ВИП-зона руководства с приемной, туалетом, комнатой отдыха, а так же рабочие кабинеты. Во всех помещениях выполнена дорогая отделка. Продажа по стоимости 313 559 руб/м2, без ..., 10 фото</p>	
26	1694	Москва, Комсомольский проспект, 32	Другое	1/15	552921600	326 400	<p>Лот 6367 Помещение расположено в элитном жилом комплексе , напротив МДМ, в 2-х минутах от станции метро Фрунзенская.Высокий пешеходный ,автомобильный трафик. Офис расположен на 1 и 2 этажах, имеет два отдельных входа с ул. Трубевская и ул. Ефремова.Помещение с мебелью,идеально подходит для размещения офиса, салона красоты, медицинского центра, офиса продаж, для обучающего центра (курсы/школы) и др. 1 этаж : Центральный ресепшн, рабочие кабинеты, переговорная,серверная, кофе-пойнт,с\у 2 этаж: VIP - зона (приемная,с\у, комнаита отдыха, переговорная, два кабинета,миникухня, рабочие кабинеты,с\у), 10 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/195145250
				Минимальное значение:		198 010		
				Максимальное значение:		744 903		
				Среднее значение:		408 069		
				Коэффициент вариации:		38,12%		

https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&in_polygon%5B1%5D=37.56611086730955_55.737036565221544%2C37.592460888671845_55.72536433770095%2C37.57795550231931_55.714173145066965%2C37.56671168212888_55.71082969661888%2C37.5483439147949_55.71189575486583%2C37.54139162902831_55.716983357698076%2C37.5407049835205_55.72352358359785%2C37.544910687255836_55.72691437882985%2C37.56611086730955_55.737036565221544&minarea=300&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=5&polygon_name%5B1%5D=%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C+%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0+1

Рынок аренды офисных помещений:

Выборка данных по ценам аренды офисных помещений в районе расположения объекта оценки).

Табл. 3.3

№	Площадь	Класс	Адрес	Этаж	Цена	Удельная цена предложения руб/м2 в год	Описание	Ссылка на объявление
1	732	B+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1403000	23 000	<p>Аренда офиса в бизнес-центре класса В. Москва, Центральный (ЦАО) округ, Лужнецкая наб. 2/4, стр 4. Метро: Спортивная, Ленинский проспект. Подписание договора аренды с владельцем бизнес-центра. Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки. Арендная ставка: 23 000 руб/м2 в год. (вкл. НДС и ОПЕХ) Льготные условия аренды. Возможность предоставления арендных каникул. Сделаем рассадку для вашей компании.</p>	https://www.cian.ru/rent/commercial/186073112



							<p>Деловой комплекс Арт Плаза функциональное офисное здание, обладающее всеми необходимыми объектами инфраструктуры для комфортного развития бизнеса. БЦ отличаются грамотная организация внутренней и внешней территории и креативный дизайн интерьера.</p> <p>Одним из преимуществ бизнес центра является удобное расположение. Комплекс находится в деловом центре столицы, вблизи станций метро Спортивная, Лужники и Ленинский проспект. По соседству пролегают крупные автомагистрали, как Третье Транспортное Кольцо и проспект Вернадского, благодаря которым к бизнес-центру легко добраться на любом виде т ..., 8 фото</p>	
2	583	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С12	1/3	728750	15 000	<p>Бизнес-парк Союз - комплекс офисных помещений В и С класса, расположенный в самом центре Москвы - вдоль Лужнецкой набережной в 100 метрах от ТТК.</p> <p>В шаговой доступности от бизнес-парка расположены 3 станции метро - Ленинский проспект, Воробьевы горы, Спортивная.</p> <p>Общая площадь объекта 40 000 кв.м включает в себя просторный наземный паркинг, развитую инфраструктуру, кафе, рестораны, отделения банков, автомойку и другие предприятия сферы услуг.</p> <p>Прямая аренда., 4 фото</p>	https://www.cian.ru/rent/commercial/193697785
3	562	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1077167	23 000	<p>Аренда офиса в бизнес-центре класса В.</p> <p>Москва, Центральный (ЦАО) округ, Лужнецкая наб. 2/4, стр 4.</p> <p>Метро: Спортивная, Ленинский проспект.</p> <p>Подписание договора аренды с владельцем бизнес-центра.</p> <p>Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки.</p> <p>Арендная ставка: 23 000 руб/м2 в год. (вкл. НДС и ОПЕХ)</p> <p>Льготные условия аренды.</p> <p>Возможность предоставления арендных каникул.</p> <p>Сделаем рассадку для вашей компании.</p> <p>Деловой комплекс Арт Плаза функциональное офисное здание, обладающее всеми необходимыми объектами инфраструктуры для комфортного развития бизнеса. БЦ отличаются грамотная организация внутренней и внешней территории и креативный дизайн интерьера.</p> <p>Одним из преимуществ бизнес центра является удобное расположение. Комплекс находится в деловом центре столицы, вблизи станций метро Спортивная, Лужники и Ленинский проспект. По соседству пролегают крупные автомагистрали, как Третье Транспортное Кольцо и проспект Вернадского, благодаря которым к бизнес-центру легко добраться на любом виде т ..., 9 фото</p>	https://www.cian.ru/rent/commercial/186072995
4	732	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1342000	22 000	<p>Аренда офиса в бизнес-центре класса В.</p> <p>Москва, Центральный (ЦАО) округ, Лужнецкая наб. 2/4, стр 4.</p> <p>Метро: Спортивная, Ленинский проспект.</p> <p>Подписание договора аренды с владельцем бизнес-центра.</p> <p>Без комиссии. Возможно обсуждение арендной ставки.</p> <p>Арендная ставка: 22 000 руб/м2 в год. (вкл. НДС и ОПЕХ)</p> <p>Льготные условия аренды.</p> <p>Возможность предоставления арендных каникул.</p> <p>Сделаем рассадку для вашей компании.</p> <p>Деловой комплекс Арт Плаза функциональное офисное здание, обладающее всеми необходимыми объектами инфраструктуры для комфортного развития бизнеса. БЦ отличаются грамотная организация внутренней и внешней территории и креативный дизайн интерьера.</p> <p>Одним из преимуществ бизнес центра является удобное расположение. Комплекс находится в деловом центре столицы, вблизи станций метро Спортивная, Лужники и Ленинский проспект. По соседству пролегают крупные автомагистрали, как Третье Транспортное Кольцо и проспект Вернадского, благодаря которым к бизнес-центру легко добраться на любом виде т ..., 8 фото</p>	https://www.cian.ru/rent/commercial/186073022
5	479		Москва,	-1/5	447160	11 202	Предлагаем в аренду помещения свободного назначения в 5 мин. пешком от метро Спортивная.	https://www.cian.ru/rent/com

			Комсомольский проспект, 48/22				Помещение на первой линии домов на углу Комсомольского проспекта и Хамовнического вала. Отдельный вход. Высокий рекламный потенциал. Густонаселенный жилой массив, проходное место, интенсивный автомобильный трафик. У входа бесплатная парковка. Выполнен современный ремонт. Удобная планировка, свой санузел, отдельный вход. В наличии имеются помещения от 64,5 до 479, 1 м2. Возможна аренда как всего помещения, так и его части. В здании телефония МГТС, выделенная линия Интернет, система кондиционирования и вентиляции. Помещение идеально подходит под офис, офис-склад, различные услуги, фитнес-центр, магазин, интернет-магазин и т.п. Возможность предоставления юридического адреса. Готовы к сотрудничеству с агентами. Собственник., 9 фото	mercial/160563610
6	313	В	Москва, улица Усачева, 35С1	5/7	572164	21 936	<p>ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 2103)</p> <p>Бизнес-центр "Усачева 35 стр.1" представляет собой семизэтажное строение, входящее в состав бизнес-квартала "Спектр Хамовники" и расположенное в Центральном административном округе столицы. Хорошая транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны ТТК и Комсомольского проспекта. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, охраняемая парковка, район с развитой инфраструктурой. .</p> <p>Этаж: 5.</p> <p>Планировка: смешанная.</p> <p>Состояние отделки: готово к въезду.</p> <p>Вентиляция: приточно-вытяжная.</p> <p>Кондиционирование: сплит-системы.</p> <p>Охрана: круглосуточная охрана здания.</p> <p>Пожаротушение: датчики пожаротушения.</p> <p>Телефония: Билайн, МГТС, Акадо.</p> <p>Арендная ставка: 18 590 рублей за кв.м./год, не включая НДС.</p> <p>Эксплуатационные расходы: включены.</p> <p>Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.</p> <p>Парковка: охраняемая - 5000 рублей/мес.</p> <p>, Наземн ..., 6 фото</p>	<p>https://www.cian.ru/rent/commercial/193367064</p>
7	342	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	655500	23 000	<p>ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 892)</p> <p>Бизнес-центр "Арт Плаза" представляет собой 6-ти этажное строение класса В+, прошедшее полную реконструкцию с сохранением уникального исторического фасада. Объект расположен в престижном и экологически благоприятном районе Хамовники на берегу Москва-реки и выгодно отличается хорошей транспортной доступностью благодаря удобным съездам с основных автомагистралей города: тТК, Комсомольского, Вернадского и Ленинского проспектов. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, благоприятная социальная обстановка, охраняемая территория и парковка, уникальная архитектурная концепция бизнес-центра, эффектный фасад, высокоскоростные бесшумные лифты, современные средства связи, обновлены все инженерные системы, эффективная планировка, качественная отделка офисов, развитая инфраструктура от питания до банковского обслуживания..</p> <p>Этаж: 2.</p> <p>Планировка: коридорно-кабинетная..</p> <p>Вентиляция: приточно-вытяж ..., 32 фото</p>	<p>https://www.cian.ru/rent/commercial/194999963</p>
8	344	В	Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/11	707981	24 697	Предлагаем в долгосрочную аренду офис площадью 344 метра расположенный на 1 этаже жилого дома Хамовнический Вал 2 . В офисе открытая планировка, отделка премиум класса, есть отдельный вход. Интернет-провайдер Билайн (Beeline). Здание находится по адресу Москва, улица Хамовнический Вал, дом 2 и относится к налоговой номер 4. Дополнительную информацию уточняйте по телефону., 7 фото	<p>https://www.cian.ru/rent/commercial/186732926</p>
9	380	В+	Москва, Лужнецкая	2/6	728334	23 000	РАБОТАЕМ С АГЕНТАМИ. КЛИЕНТАМ ПРЕДЛАГАЕМ ОФИСНЫЙ ПЕРЕЕЗД, РЕМОНТ, ДИЗАЙН, ПЛАН РАССАДКИ. Бизнес-центр класса В+. 10 мин. пешком от м. Спортивная. Особняк	<p>https://www.cian.ru/rent/commercial/195061110</p>

			набережная, 2/4С4				Императорского Монетного Двора - это уникальный комплекс мирового уровня, который воплощает в себе все лучшие представления о комфортности для работы. Место расположения особняка - недалеко от метро "Фрунзенская" на берегу Москвы-реки. Шесть этажей Особняка Императорского Монетного Двора, по 2300 квадратных метров каждый, вмещают в себя полную инфраструктуру особняка класса "премиум". В особняке предусмотрено все: конференц-залы, оборудованные в соответствии с высочайшими эксплуатационными требованиями светотехнической и звуковой аппаратурой, элитный ресторанный комплекс с закрытыми ВИП переговорными и клубными кафе. Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, к ..., 14 фото	
10	383	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С3	2/6	734084	23 000	Предлагаем в краткосрочную аренду офис площадью 383 метра расположенный на 2 этаже бизнес-центра Арт Плаза. В помещении сплит-система кондиционирования. Имеется возможность получения юридического адреса. В офисе смешанная планировка, стандартная офисная отделка. Интернет-провайдер Билайн (Beeline). Здание находится по адресу Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, стр. 3 и относится к налоговой номер 4. Дополнительную информацию уточняйте по телефону., 6 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193419212
11	383	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	734084	23 000	В бизнес-центре класса "В+" предлагается помещение в аренду, площадью 383 м2 на 2 этаже. Блок смешанной планировки имеет качественную офисную отделку. Для продуктивной и комфортной работы арендатора здание оборудовано всеми необходимыми инженерно-техническими коммуникациями и развитой инфраструктурой. Арендная ставка составляет 23 000 руб. м2 в год, с НДС, включая эксплуатационные и коммунальные расходы. Дополнительно оплачивается электроэнергия. На территории БЦ предоставляется охраняемая подземная парковка - 7 500 руб. мес. 1 м./м. Также офис находится в удобном расположении от метро "Воробьевы горы" и МЦК "Лужники" - 10 минут пешком. Помещение готово к въезду. Мы работаем 24/7. Звоните!, 11 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193496076
12	461	В+	Москва, улица Усачева, 33С2	1/8	768833	20 013	Аренда офиса площадью 461.3 кв. м, расположенного на 1 этаже Бизнес-квартала "Спектр Хамовники". Здание находится в 1-ой минуте ходьбы от станции метро Спортивная. Офисный центр, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, так как подъехать к нему можно по таким магистралям, как Комсомольский проспект, Проспект Вернадского, ТТК. Помещения имеют хорошее естественное освещение, сдаются в аренду с отделкой стен гипсокартоном, напольными покрытиями (ковролин, ламинат, линолуиумом типа "таркет" или плиткой), металлопластиковыми окнами, подвесными потолками Armstrong. Стандартная отделка осуществляется в счет арендной платы. В шаговой доступности находятся спорткомплекс "Лужники", почта, банки, нотариус, медицинская клиника, туристические агентства, кафе, рестораны, салон красоты, гостиница, супермаркет. Номер объекта: 1/547361/131, 7 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/195139115
13	461, 3	В	Москва, улица Усачева, 33С2	4/8	807275	21 000	Сдается офис. Метраж: 461 м. Цена: 21000 Р за кв.м. в год. В ставку включено: эксплуатация. Отдельно оплачивается: НДС, коммунальные платежи, электричество, уборка, телефония, интернет. Метро: Спортивная, 3 мин пешком. Парковка: наземная - 95 м/м - 5000 Р, 11 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/19222988
14	461, 3	В	Москва, улица Усачева, 33С2	5/8	807275	21 000	Сдается офис. Метраж: 461 м. Цена: 21000 Р за кв.м. в год. Отдельно оплачивается: НДС, эксплуатация, коммунальные платежи, электричество, уборка, телефония, интернет. Метро: Спортивная, 3 мин пешком. Расположение: Бизнес-квартал находится в престижном районе Хамовники, ЦАО г. Москвы Станция метро Спортивная расположена в 1 минуте ходьбы.. Коммуникации / инженерия: Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Электричество: 30rd. Парковка: наземная - 85 м/м - 8000 Р, подземная - 85 м/м - 10000 Р, 10 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/191757778
15	461	В+	Москва, улица Усачева, 33С2	4/7	997297	25 960	Лот 12387 БЦ класса В+ "Спектр". Здание бизнес-центра расположено на западе центра города в деловом квартале "Хамовники". Удобный выезд на Комсомольский проспект, Фрунзенской, Саввинской набережной и ТТК. Район с развитой инфраструктурой в шаговой доступности спорткомплекс	https://www.cian.ru/rent/commercial/193001436

							"Лужники", различные банки, конференц-зал, медицинская клиника, туристические агентства, кафе, рестораны, салон красоты, гостиница, продовольственный магазин. Отдельный вход. Кабинетная планировка С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк, Медицинский центр, Конференц-залы, Гостиница, Салон красоты. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Лифты: 1шт. . Провайдеры: МТС, Билайн, Акадо . Свободные площади: 4 этаж - 461 м2. Ставка аренды 22000 руб/м2/год, эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС оплачиваются отдельно., 9 фото	
16	461	В+	Москва, улица Усачева, 33С2	4/8	997297	25 960	Без комиссии! Шикарный офис кабинетной планировки с отделкой в Бизнес-комплексе непосредственно рядом со ст.м. Спортивная в престижном районе Хамовники. Все платежи включены в ставку! Звоните!, 6 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/150980654
17	501	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4	3/6	1000000	23 952	Аренда офисного помещения площадью 501 кв.м, расположенное на 3 этаже БЦ "На Лужнецкой". В БЦ для арендаторов созданы комфортные условия. В арендную плату включены НДС и коммунальные платежи. Развитая инфраструктура. БЦ находится в близости ТТК, Комсомольского проспекта, Хамовнического вала, Лужнецкой и Фрунзенской набережных, а так же в в шаговой доступности от станций метро "Воробьевы горы", "Спортивная", "Ленинский проспект". Номер объекта: 1/547505/131, 7 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/195139188
18	561	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1075250	23 000	Лот 2940 БЦ класса В+ " Особняк Императорского Монетного Двора". Особняк Императорского Монетного Двора - это уникальный комплекс мирового уровня, который воплощает в себе все лучшие представления о комфортности для работы. Место расположения особняка - недалеко от метро "Фрунзенская" на берегу Москвы-реки. Шесть этажей Особняка Императорского Монетного Двора, по 2300 квадратных метров каждый, вмещают в себя полную инфраструктуру особняка класса "премиум". В особняке предусмотрено все: конференц-залы, оборудованные в соответствии с высочайшими эксплуатационными требованиями светотехнической и звуковой аппаратурой, элитный ресторанный комплекс с закрытыми ВИП переговорными и клубными кафе. Смешанная планировка С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Ресторан, Фитнесс. Подземная, Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана. Лифты: 5шт. MONIT ..., 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193000361
19	561	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1075250	23 000	Прямая аренда!Без комиссии!Бизнес-комплекс "Арт-Плаза", класс "В+". Удобная транспортная доступность к основным магистралям города. Современные инженерные системы. Высота потолков-3, 5 м. Развитая инфраструктура:кафе, столовая, банкомат, конференц-зал, складские помещения. Парковка подземная и наземная. Арендная ставка: 23000 руб. /м2/год с учетом НДС. Площади в аренду: Этаж 3 - 561 м2. Эксплуатационные расходы включены в арендную ставку. Отдельно оплачиваются:электроэнергия, ТФ, интернет. Парковка:7500 руб/м/место/мес ЦЕНА: 23 000 руб. кв.м./год (1 075 250 руб. в мес.). По вопросам аренды звоните: +7-929-629-0506. (Сообщите Ваш номер ID 15), 12 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193332447
20	869	В	Москва, Лужнецкая набережная, 10Б	3/3	1085237	14 986	ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 2929) Этаж: здание целиком. Планировка: смешанная. Состояние отделки: готово к въезду. Кондиционирование: сплит-системы. Охрана: круглосуточная охрана здания. Арендуемая площадь: 869 кв.м. Арендная ставка: 12 700 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: не включены. Коммунальные расходы: включены в АС., 37 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193366884

21	352		Москва, Фрунзенская набережная, 54	1/8	1114666	38 000	Без комиссии предлагается в аренду ПСН 320 м2 - формата стрит-ритэйл на фрунзенской набережной на первом этаже. Огромные витрины и рекламный потенциал. Высота потолков 5,5 метров. Вход с набережной и со двора. Сделан качественный ремонт под финишную отделку. Идеально под шоу-рум мебели, галерея (антиквариат), ювелирный магазин, салон красоты, клиника, стоматология, офис продаж., 7 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193657009
22	869	В	Москва, Лужнецкая набережная, 10Б	1/3	1122459	15 500	Предлагаем в долгосрочную аренду офис площадью 869 метров расположенный на 1 этаже офисного здания Лужнецкая набережная 10Б. Имеется возможность получения юридического адреса. В офисе кабинетная планировка, стандартная офисная отделка, есть отдельный вход. Интернет-провайдеры: МГТС (MGTS), Билайн (Beeline). Здание находится по адресу Москва, Лужнецкая набережная, дом 10Б и относится к налоговой номер 4. Дополнительную информацию уточняйте по телефону., 21 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/186729421
23	561, 46	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1122920	24 000	БЦ "На Лужнецкой" расположен на пересечении ТТК и Лужнецкой набережной, неподалеку от Садового кольца и Хамовнической набережной. Офисный центр, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, поскольку по близости от него пролегают такие магистрали, как Ленинский проспект, Третье Транспортное Кольцо, Комсомольский проспект, Проспект Вернадского. Будучи офисным зданием, причисленным к классу В, бизнес-центр оснащен всеми необходимыми инженерными коммуникациями. В деловом комплексе имеется возможность арендовать требуемое количество машино-мест на открытой охраняемой стоянке. В комплексе присутствуют 3 провайдера., Москва, Хамовники, Лужнецкая набережная 2/4с4, м. Воробьевы горы, м. Спортивная, сдается Офис, общ. пл. 561.46 кв.м., 3/6 этаж, 8 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/189239326
24	352		Москва, Фрунзенская набережная, 54	1/7	1266667	43 182	Фотографии сделаны в октябре 2018 года. Лот 37008. Моисеева Маргарита. Район Хамовники - престижный спальный район, направление Комсомольский пр-т. 1-я линия набережной. Витринные окна 6 м. Два входа. Пешеходный трафик. Возможность организации летней террасы. Парковка. УСН. В окружении новые элитные жилые комплексы "Садовые Кварталы", "Камелот", Knightsbridge Private Park, "Литератор", Barkli Virgin House, Barkli Plaza, Barrin House и бизнес-центры "Красная роза", "Дом Парк Культуры".. 3 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/195095135
25	352		Москва, Фрунзенская набережная, 54	1/8	1320000	45 000	В аренду предлагается помещение свободного назначения на 1 этаже жилого дома на Фрунзенской набережной. Первая линия домов. Прекрасная видимость помещения. Общая площадь - 352 кв.м Большие витринные окна (6 метров) 2 отдельных входа Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. УСН, коммунальные платежи арендатор оплачивает дополнительно., 4 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/189478780
26	869	В	Москва, Лужнецкая набережная, 10Б	1/3	1325225	18 300	Для организации просмотра, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам. Для вас наши услуги абсолютно БЕСПЛАТНЫ, их оплачивают бизнес-центры. Договор аренды вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей. Офисное помещение в бизнес-центре "Лужнецкая 10" по адресу Лужнецкая наб., д. 10 Б. Характеристики: Время работы: , кроме выходных. Срок договора: 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца. Автопарковка: 12-15 мест, бесплатная. Этаж: 1 и 2 и 3. Интернет предоставляет: МГТС, можно свой провести . Оплата: работаем с НДС. Пропускной режим: для арендаторов по документу, для клиентов по документу. Входит в ставку: коммунальные услуги, включая электроэнергию. Помещение: с окном, с интернетом., 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/195782415
27	869	В	Москва,	1/3	1324806	18 294	В аренду предлагается отдельно стоящее трехэтажное офисное здание общей площадью 869.2 кв. м.	https://www.cian.ru/rent/com

			Лужнецкая набережная, 10А				Здание удобно расположено в пешей доступности от МЦК "Лужники", метро "Воробьевы горы". В здании имеется все необходимое для комфортной работы арендаторов. Помещения кабинетной планировки, с стандартной офисной отделкой. На территории имеется возможность бесплатно припарковать до 13 автомобилей. Коммерческие условия аренды: 18 290 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС и коммунальные услуги включены в стоимость арендной ставки. Эксплуатационные платежи оплачиваются дополнительно. Помещение готово к въезду. Работаем 24/7. Звоните в любое время., 12 фото	mercial/181493376
28	583	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С6	1/4	728750	15 000	Бизнес-парк Союз - комплекс офисных помещений В и С класса, расположенный в самом центре Москвы - вдоль Лужнецкой набережной в 100 метрах от ТТК. В шаговой доступности от бизнес-парка расположены 3 станции метро - Ленинский проспект, Воробьевы горы, Спортивная. Общая площадь объекта 40 000 кв.м включает в себя просторный наземный паркинг, развитую инфраструктуру, кафе, рестораны, отделения банков, автомойку и другие предприятия сферы услуг. Прямая аренда., 4 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/193704444
29	383, 15	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	734371	23 000	Предлагается в аренду помещение для размещения офиса, общей площадью 383,15 кв.м. Помещение расположено на 2-м этаже БЦ "Арт-Плаза". Помещение с отделкой. Кабинетная планировка, все коммуникации, автоматическая пожарная сигнализация, круглосуточная охрана, парковка и отличная транспортная доступность. Бизнес-центр расположен в районе Хамовники, ул. Лужнецкая наб., д.2/4 стр. 4. Ближайшее метро: Спортивная, Воробьевы горы, Ленинский проспект., 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192301197
30	536, 7	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1073400	24 000	Предлагается в аренду офисное помещение на 3-м этаже площадью 536.7 кв.м. Стильные интерьеры офисных помещений, удачное расположение вот почему здание всегда пользуется популярностью в столичной бизнес-среде. Рядом пролегают крупные проспекты 60-летия Октября, Комсомольский, Ленинский и Вернадского. Расстояние до ТТК 50 метров, до Садового менее 3 км. От станции метро "Воробьевы горы" дорога займет не более 15 минут. Без комиссии., 9 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192630077
31	1200		Москва, улица Савельева, 5	1/3	2160000	21 600	1 этаж свой вход с улицы, потолок 4-9м и более. В отличном состоянии, с ремонтом, вложений не требуется. Подъезд транспорта, есть разгрузка. Возможны доп. пл-ди на 1-2 эт.. Под разные цели, идеально для распродаж, проведение конференций, мероприятий и тд., 12 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192669496
				Минимальное значение:		11 202		
				Максимальное значение:		45 000		
				Среднее значение:		23 448		
				Коэффициент вариации:		31,47%		

По материалам

https://www.cian.ru/cat.php?building_class_type%5B0%5D=3&building_class_type%5B1%5D=4&building_class_type%5B2%5D=8&deal_type=rent&engine_version=2&n_polygon%5B1%5D=37.559845227050715_55.724492412397055%2C37.58259035949702_55.71746785658388%2C37.57795550231931_55.714173145066965%2C37.56671168212888_55.71082969661888%2C37.56482340698237_55.71262259600553%2C37.55855776672362_55.71625659802786%2C37.5557253540039_55.72100451570649%2C37.55924441223138_55.72420176629447%2C37.559845227050715_55.724492412397055&minarea=300&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=5&n_polygon_name%5B1%5D=%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C+%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%B0+1



3.7. Основные выводы относительно рынка объекта оценки

С начала 2017 года вакансии на рынке офисных площадей уменьшается на 0,1-0,4 п.п. ежеквартально. На конец III квартала 2018 года вакансии в целом по рынку (в классе «А», «В+» и «В-») составила 11,7% и по итогам года будет оставаться на этом уровне.

Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды офисов класса «В» – 15 117 руб. за кв.м в год (\$244 за кв.м в год). По итогам 9-ти месяцев средняя ставка выросла. В III квартале ставка аренды росла скорее за счет удорожания класса «В», в то время как в классе «А» средняя ставка немного снизилась. Средняя ставка продолжит расти на 2-4% в год в ближайшие годы

Основные выводы по результатам анализа рынка продажи офисных помещений

- Сегмент рынка продаж офисных помещений в районе расположения объекта оценки характеризуется широким разбросом цен предложений: 190 000 – 744 000 руб./кв. м (коэффициент вариации –38%).
- С учетом определенной величины коэффициента вариации исходных выборочных данных, с высокой степенью вероятности можно судить, что среднее значение цен предложений продаж для данного сегмента рынка находится на уровне 408 069 руб./кв. м.

Основные выводы по результатам анализа рынка аренды офисных помещений:

- Сегмент рынка аренды офисных помещений в районе расположения объекта оценки, также характеризуется широким разбросом цен предложений: 11 200 – 45 000 руб./кв. м в год. (коэффициент вариации – 31 %);
- С учетом определенной величины коэффициента вариации исходных выборочных данных, можно судить о том, что среднее значение цен предложений аренды для данного сегмента рынка находится на уровне 23 448 руб./кв. м в мес.

Полученный разброс цен связан с местоположением объектов, наличием коммуникаций, отделкой и оснащенностью помещений, общей площадью. В данном диапазоне не учитываются корректировки по ценообразующим факторам (возможное уторговывание, объем передаваемых прав, качество отделки помещений и т.д.), в связи с чем, рыночная стоимость может не соответствовать усредненному диапазону стоимостей.

Основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости

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

Основные ценообразующие факторы на рынке помещений офисного назначения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной

аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Местоположение объекта

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

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

Назначение

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

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

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

Физические характеристики объекта

К физическим характеристикам относятся:

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

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

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

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

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

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

Инженерное оснащение. Инженерное оснащение – один из важнейших факторов, влияющий на размер арендных ставок для офисной недвижимости, поскольку без наличия

инженерных коммуникаций невозможно осуществление работы. Особенно следует обращать на этот фактор при подборе помещений для парикмахерской, салона красоты.

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

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

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

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

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

3.8. Оценка ликвидности

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

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

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

Табл. 3.4

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

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

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

В соответствии с п.10 Федерального стандарта оценки ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Коммерческая недвижимость г. Москвы и Московской области, как правило, имеет наибольшую цену; при определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используем четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность– физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства– характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. Финансовая целесообразность– допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность– кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Поскольку оценка проводится в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то стоимость имущества должника определяется в предположении использования по текущему назначению (п.17, гл. IV, ФСО №9).

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки–использование в текущем варианте: в качестве основных и вспомогательных нежилых помещений административно-офисного здания.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Этапы проведения оценки

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

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

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

5.2. Подходы к оценке

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, он не

отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из справедливой (рыночной) стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

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

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

Основные этапы оценки при этом подходе:

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

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

Основные этапы оценки при данном подходе:

- оценка валового потенциального дохода приносимого объектом оценки;
- расчет потерь от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- расчет операционных расходов по объекту недвижимости основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном сегменте рынка недвижимости. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются постоянные и переменные затраты, а именно: коммунальные платежи, затраты на рекламу, охрану территории, управленческие расходы и расходы на текущий ремонт, налог на имущество и пр. платежи, относящиеся к категории операционных расходов. Рассчитанная таким образом величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом. При необходимости рассчитывается показатель денежного потока, который представляет собой разницу между чистым операционным доходом и расходами по обслуживанию ипотечного кредита (в случае его получения для приобретения и эксплуатации оцениваемого объекта);

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

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

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

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

5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

5.3.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке

В соответствии с ФСО № 1 —Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Приказом № 297 МЭРТ РФ 20.05.2015):

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.

5.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подхода

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта оценки методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемым объектом с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

5.3.3. Расчет рыночной стоимости

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² общей площади нежилых помещений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

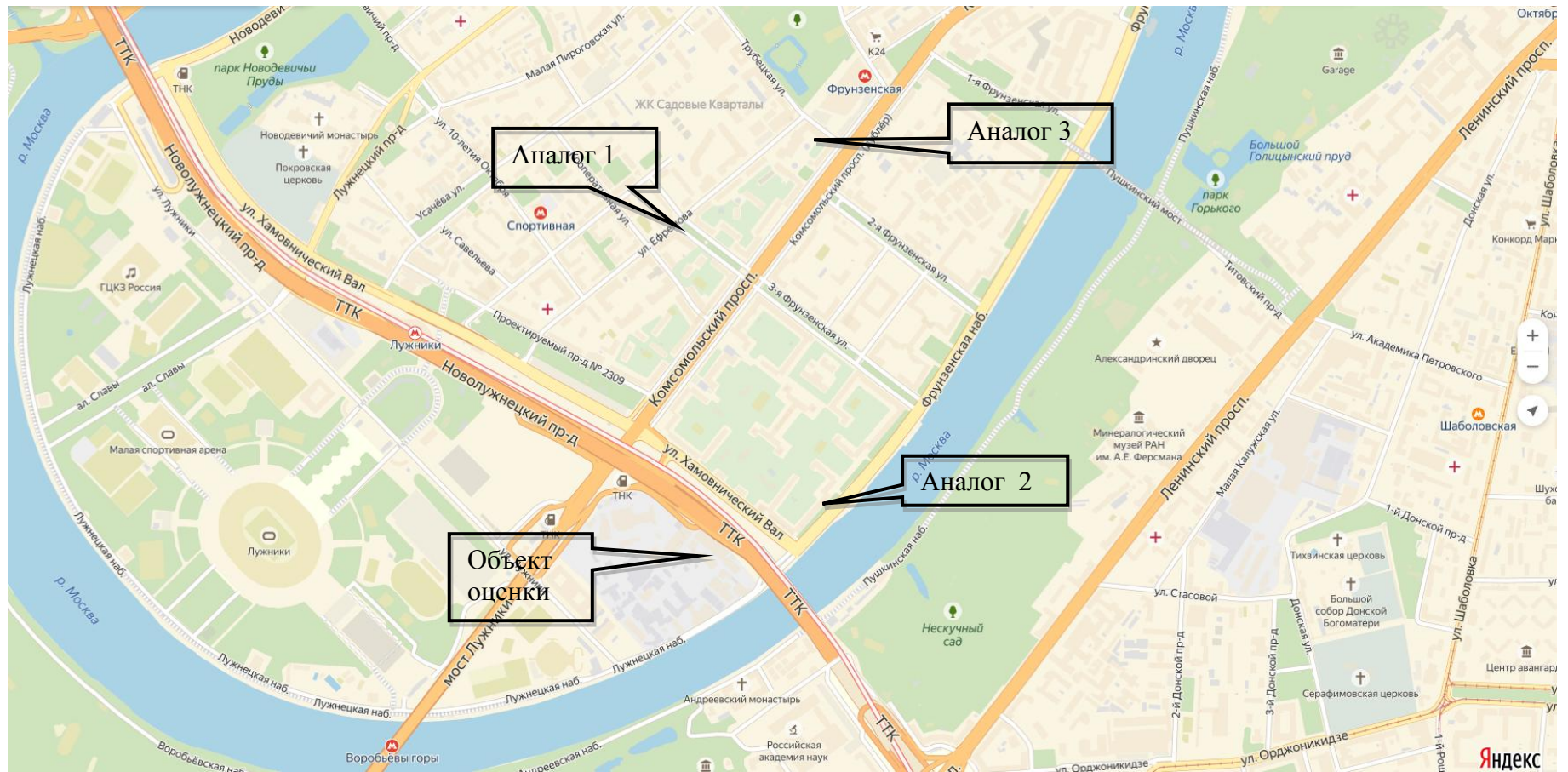
В рамках настоящего отчета для оценки объекта Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642, было подобрано 3 объекта-аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки.

Описание объектов-аналогов для объекта оценки

Табл. 5.1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	янв.19	янв.19	янв.19	янв.19
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники
Адрес	наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4	3-я Фрунзенская ул., 19	Фрунзенская наб., 54	Комсомольский просп., 32К2
Ближайшая ст. метро	Воробьевы горы	Спортивная	Спортивная	Фрунзенская
Функциональное назначение	Пом. офисного назначения	Пом. офисного назначения	Пом. офисного назначения	Пом. офисного назначения
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, кв.м	2155,2	252,1	352	1694
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное
Этаж расположения	2	1	1	2,3
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	Высококачественная отделка/ рабочее состояние	Высококачественная отделка/ рабочее состояние	без отделки /нерабочее состояние	стандартная отделка /рабочее состояние
Цена предложения с учетом НДС, рубли		131 625 800	149 600 000	552 921 600
Цена предложения без учета НДС, рубли		111 547 288	126 779 661	468 577 627
Цена предложения 1 кв.м руб./м2		442 472	360 169	276 610
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/192244521/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177265969/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194395477/

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



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

Табл. 5.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	янв.19	янв.19	янв.19	янв.19
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники
Общая площадь, кв.м	2155,2	252,1	352	1694
Этаж расположения	2	1	1	2,3
Функциональное назначение	Пом. офисного назначения	Пом. офисного назначения	Пом. офисного назначения	Пом. офисного назначения
Цена предложения с учетом НДС, рубли		131 625 800	149 600 000	552 921 600
Цена предложения без учета НДС, рубли		111 547 288	126 779 661	468 577 627
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		442 472	360 169	276 610
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/192244521/	https://www.cian.ru/sale/commercial/177265969/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194395477/
Корректировка на передаваемые права, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		442472	360169	276610
Корректировка на условия финансирования %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		442472	360169	276610
Корректировка на наличие обременений и сервитутов		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		442472	360169	276610
Корректировка на торг, %		-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная стоимость, рубли		399553	325233	249779
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		399553	325233	249779
Корректировка на состояние, %		0	41	22
Скорректированная стоимость, рубли		399553	458579	304730

Корректировка на этаж расположения %		-15,0	-15,0	0,0
Скорректированная стоимость, рубли		339620	389792	304730
Корректировка на общую площадь, %		-13,9	-11,9	-1,7
Скорректированная стоимость, рубли		292253	343358	299637
Коэффициент вариации %		17,5%		
Средняя стоимость 1 кв.м, рубли		311749		
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рубли без НДС		671 881 787		

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 17,5%, что с достаточной долей вероятности может свидетельствовать, что выборка цен предложения объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. На основании этого всем полученным скорректированным значениям присвоен одинаковый вес, т.е. в качестве рыночной стоимости 1 м² принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

В ходе анализа полученных данных установлено, что полученное значение стоимости составляет 311 749 руб. за 1 м² без учета НДС, или 367863 руб. за 1 м² с учетом НДС. Указанная величина находится в существующем рыночном диапазоне, в соответствии с проведенным анализом рынка объекта оценки и фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (см. раздел 3.5 данного Отчета).

Описание вносимых корректировок:

1. Корректировка на объем передаваемых прав

Разница *между* оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущения и ограничений (см. соответствующий раздел Отчёта об оценке) земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому корректировка не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования

Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например можно выделить:

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

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

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

3. Корректировка на наличие обременений и сервитутов.

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, не имеет обременений и сервитутов. Корректировка на наличие обременений и сервитутов не проводилась.

4. Корректировка на уторгование.

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

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

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

5. Корректировка на местоположение.

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

6. **Корректировка на физическое состояние помещений.** Корректировка была рассчитана исходя из факта, что помещения в хорошем состоянии имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с объектами, требующими ремонта.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

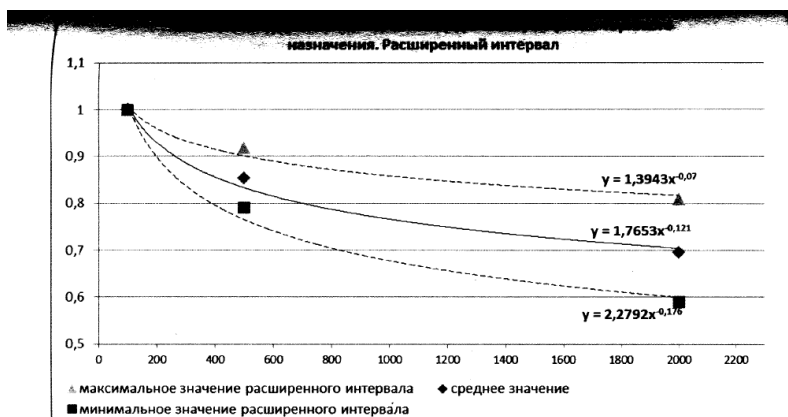
Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г).

7. **Корректировка на общую площадь помещений.** Корректировка была рассчитана исходя из факта, что, в соответствии с законом убывающей предельной полезности, с ростом площади объектов удельные цены предложения на продажу снижаются.

Расчет корректировки на общую площадь объекта. Табл. 5.3

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	2 155,20	252,10	352,00	1 694,00
Коэффициент зависимости	0,815	0,947	0,925	0,829
Корректировка, %		-13,9%	-11,9%	-1,7%

Формула расчета коэффициента зависимости $y = 1,3943 * x^{-0,07}$



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

8. **Корректировка на этаж расположения.**

Корректировка была рассчитана исходя из факта, что помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с помещениями, расположенными в подвале, или расположенными на более высоких этажах.

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93

Источник информации для применения корректировки: «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г).

5.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

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

Табл. 5.4

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС
Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;	671 881 787

Источник информации: расчет Оценщика

5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

5.4.1. Методология расчета

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

Обоснование выбора метода оценки

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

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения чистого операционного дохода

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

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

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

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

$$ПВД = A \times S,$$

где

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

Обоснование выбора метода оценки

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

Обоснование выбора единицы сравнения

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

Обоснование выбора элементов сравнения

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

Расчет среднерыночной ставки аренды для объекта оценки

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

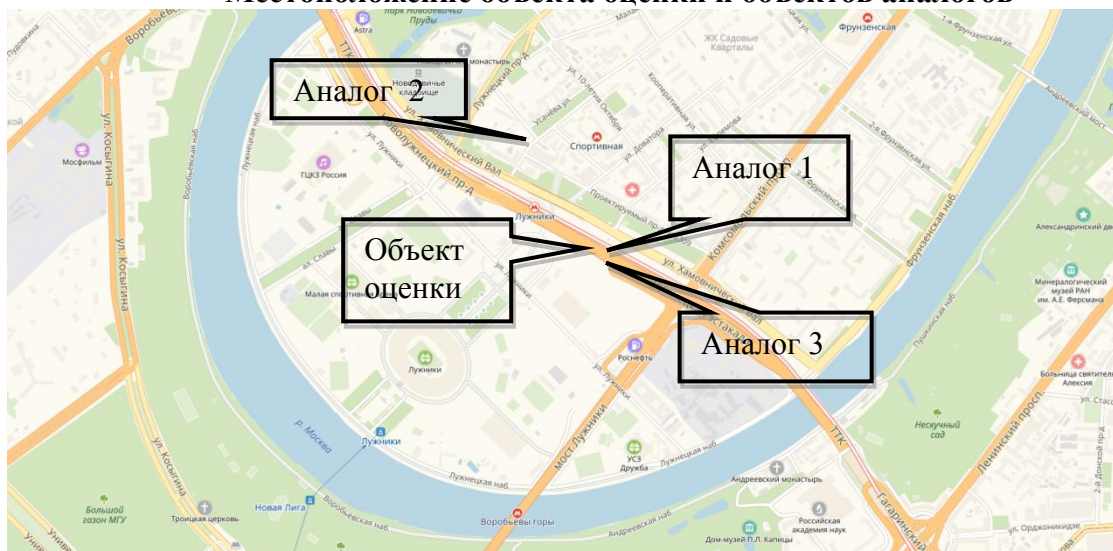
Табл. 5.5

Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	янв.19	янв.19	янв.19	янв.19
Местоположение	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 33 с2	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4
Функциональное назначение	Свободного назначения	Офисное	Офисное	Офисное
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Общая площадь, кв.м	2155,2	561,5	461,3	561
Этаж расположения	2	3	5	4
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние
Арендная ставка без учета НДС, руб./м2 в год		24 000	24 780	23 000
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/189239326/	https://www.cian.ru/rent/commercial/191757778/	https://www.cian.ru/rent/commercial/195145497/

Источник информации: анализ рынка

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



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

Расчет рыночной арендной ставки.

Табл. 5.6

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, наб. Лужнецкая, д .2/4, стр.4	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, наб. Лужнецкая, д .2/4, стр.4	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул Усачева, 33 с2	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, наб. Лужнецкая, д .2/4, стр.4
Площадь, предлагаемая к аренде, кв.м	2155,2	561,5	461,3	561
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Арендная ставка, рубли, кв.м/год	-	24 000	24 780	23 000
Корректировка на передаваемые права,		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		24000	24780	23000
Корректировка на торг, %		-8,2	-8,2	-8,2
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		22 032	22 748	21 114
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		22 032	22 748	21 114
Корректировка на масштаб, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		22 032	22 748	21 114
Корректировка на этаж расположения, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		22 032	22 748	21 114
Корректировка на состояние помещений, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		22 032	22 748	21 114
Коэффициент вариации %	3.73%			
Средняя арендная ставка, рубли/кв.м/год	21 965			

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 3.73% (<10%), что с достаточной долей вероятности может свидетельствовать, что выборка цен предложения объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. На основании этого всем полученным скорректированным значениям присвоен одинаковый вес, т.е. в качестве рыночной величины арендной ставки 1 м²/год принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

В ходе анализа полученных данных установлено, что среднее значение годовой арендной ставки составляет 21 965 руб. за 1 м² год без учета НДС, или 25 919 руб. за 1 м² год с учетом НДС. Указанная величина находится в существующем рыночном диапазоне, в соответствии с проведенным анализом рынка объекта оценки и фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (см. раздел 3.5 данного Отчета).

Обоснование вносимых корректировок

1. **Корректировка на передаваемые права**

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

2. **Корректировка на торг**

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

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

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

3. **Корректировка на условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки)**

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

4. **Корректировка на район местоположения.**

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

5. **Корректировка на физическое состояние помещений.** Корректировка была рассчитана исходя из факта, что торговые помещения в хорошем состоянии имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с объектами, требующими ремонта.

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

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

6. *Корректировка на этаж расположения.* Корректировка была рассчитана исходя из факта, что помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеют более высокие удельные арендные ставки по сравнению с помещениями, расположенными в подвале, или расположенными на более высоких этажах.

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

Источник информации для применения корректировки: «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г).

7. Корректировка на общую площадь

Корректировка на разницу в площадях не рассчитывалась, т.к., в соответствии с распространенной практикой, помещения общей площадью свыше 1000 кв. м разбиваются на несколько объектов меньшей площади, как правило, 150-500 м², и сдаются в аренду блоками нескольким различным арендаторам.

Определение величины недозагрузки

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

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

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

Величина недозагрузки принята в размере 11,1% на основании данных анализа рынка объекта оценки (см. раздел 3. Данного Отчета)

Определение операционных расходов

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

Величина операционных расходов принята в размере 12,4% на основании данных издания «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г).

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% 23,3%
3. Высокотранспортная торговая недвижимость	18,4%	12,6% 24,1%

Определение коэффициента капитализации

Согласно п. 23в гл. VII ФСО №7 ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Существует несколько методов определения ставки капитализации:

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

Поскольку рынок инвестиций Москвы в значительной степени развит, то при определении ставки капитализации оценщик счел возможным использовать справочные данные аналитических обзоров авторитетных консалтинговых компаний, работающих на рынке коммерческой недвижимости Московского региона, и не только.

Расчет ставки капитализации.

Табл. 5.7

№	Наименование показателя	Ставка капитализации для производственно-складской недвижимости	Источник данных
1	JLL	8,75–10,25 %	http://jll.ru
2	CBRE	9,00-9,75%	http://www.cbre.ru
3	Colliers	9,00-10,00%	http://www.colliers.com
4	Knight Frank	9,75%	http://www.knightfrank.ru
5	Среднее значение	9,5%	

Табл. 5.8

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь объекта оценки, кв.м	2155,2
2	Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС	21 965
3	Потенциальный валовой доход, руб./ год	47 338 278
4	Потери от недоиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	11,10%

5	Потери от недоиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год	5 254 549
6	Действительный валовой доход (3-5), руб./год	42 083 729
7	Операционные расходы, руб./год	5 869 947
8	Чистый операционный доход (6-7), руб./ год	36 213 783
9	Коэффициент капитализации	9,50%
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	381 197 715

Источник информации: расчет Оценщика

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

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Табл. 5.9

№.№ пп	Наименование	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;	381 197 715

Источник информации: расчет Оценщика

5.5. Суждение оценщика о границах диапазона стоимости, полученной при применении подходов и согласование результатов по определению стоимости недвижимости

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

В зависимости от особенностей использованных для расчетов подходов, полученные результаты могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Поэтому выбор итоговой величины стоимости происходит на основе промежуточных данных с помощью различных методов обработки результатов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, применялись 2 подхода к оценке.

Обоснованный отказ от применения затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки приведен в разделе 5.2 «Подходы к оценке» настоящего Отчета.

Ниже приведено суждение оценщика о границах диапазона стоимости, полученной при применении подходов.

Согласно данным статьи "Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости" НП "СРОО "Экспертный совет", под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И. на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Табл. 5.10

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	(коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/-30%	+/-20%	+/-15%
	средняя (региональные центры)	+/-25%	+/-15%	+/-10%
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3,$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости – *нежилых помещений административно-офисного здания*, общей площадью 2155,2 кв.м, оборачиваемость Объекта оценки принимается на низком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 20%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1.

Табл. 5.11

Границы интервалов стоимостей, полученных при применении различных подходов

Подход	Нижняя граница интервала, руб. (без учета НДС)	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб. (без учета НДС)	Верхняя граница интервала, руб. (без учета НДС)
Сравнительный	537 505 430	671 881 787	806 258 144
Доходный	304 958 172	381 197 715	457 437 258

Результаты, полученные в рамках каждого из применяемых подходов, находятся вне границ диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода, таким образом, различие в результатах, полученных различными подходами, следует признать **существенным**.

Оценщиком проанализированы факторы, порождающие неопределенность в результатах оценки.

В рамках доходного подхода были выявлены следующие факторы:

Операционные затраты.

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

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

Показатели вакантности.

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

Показатель ставки капитализации.

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

В рамках сравнительного подхода существенные отрицательные факторы выявлены не были.

Исходя из приведенного анализа, сравнительному подходу присваивается вес 100%, доходному подходу присваивается вес 0%.

Табл. 5.12

Согласование результатов, полученных при применении разных подходов к оценке

№ № пп	Наименование	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость руб. (без учета НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;	671 881 787	381 197 715	100,0	0,0	671 900 000

Источник информации: расчет Оценщика

5.5.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Табл. 5.13

№.№ пп	Наименование	Итоговая рыночная стоимость руб. (без учета НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 2155,2 кв.м., адрес: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, этаж 2, комнаты 1-37; кадастровый номер 77:01:0005019:1642;	671 900 000

Источник информации: расчет Оценщика

Все факты, изложенные в настоящем заключении, проверены;

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

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

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

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

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

Глазырин Александр Васильевич
Оценщик I категории,
Действительный член СРО РОО



6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

1.1 Копии документов, предоставленных Заказчиком

Унифицированная форма № ИНВ-22
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Кредо"
(организация)

Форма по ОКУД **0317018**
по ОКПО **95216524**

(структурное подразделение)

П Р И К А З
(постановление, распоряжение)
о проведении инвентаризации

Номер документа	Дата документа
1	21.09.2018 г.

Для проведения инвентаризации имущества ООО "Кредо"

назначается рабочая инвентаризационная комиссия в составе:

Председатель комиссии **Конкурсный управляющий В.В. Гриньков**
(должность) (Фамилия, имя, отчество)

Члены комиссии:

(должность) (Фамилия, имя, отчество)

(должность) (Фамилия, имя, отчество)

(должность) (Фамилия, имя, отчество)

Инвентаризации подлежат **основные средства**
(наименование имущества, обязательства)

К инвентаризации приступить « 24 » сентября 2018 г.
и окончить « 24 » октября 2018 г.

Причина инвентаризации **формирование конкурсной массы**
(контрольная проверка, списки материально ответственных лиц, переводы и т.д.)

Материалы по инвентаризации сдать в бухгалтерию ООО "Кредо"

не позднее « 24 » октября 2018 г.

Руководитель
Конкурсный управляющий **В.В. Гриньков**
(должность) (расшифровка подписи)



Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Код	Код
0317018	95216524
Форма по ОКУД	по ОКПО
0317018	95216524
Вид деятельности	номер
	дата
	21.09.2018 г.
	24.09.2018 г.
	24.10.2018 г.
	Вид операции

Общество с ограниченной ответственностью "Кредо"
(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: **приказ, повелительные, рекомендательные поручения, распоряжения**

Вид деятельности: _____

номер: _____

дата: _____

Дата начала инвентаризации: _____

Дата окончания инвентаризации: _____

Вид операции: _____

Номер документа: _____

Дата составления: **24.10.2018 г.**

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств помещение

Основные средства

находящиеся в собственности Общества с ограниченной ответственностью "Кредо"
(в собственности организации, на отчужденном участке, в т.ч. арендованном)

Местонахождение **119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4**

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства саны в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны у расходу.

Лито(а), ответственный(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий

В.В. Гриньков

(должность)

(расшифровка подписи)

(должность)

(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	количество		восстановительная стоимость, руб.	действительная стоимость, руб.		
стр.4	здание	1905	м ³	77431	2611,5	2766835	1244626		

3

Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля
19.06.2008	ООО "Кредо"	Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 495423 от 28 января 2008г. Запись регистрации № 77-77-12/029/2007-484	
		Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 495426 от 28 января 2008г. Запись регистрации № 77-77-12/029/2007-487	
		Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 495427 от 28 января 2008г. Запись регистрации № 77-77-12/029/2007-486	
		Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 495428 от 28 января 2008г. Запись регистрации № 77-77-12/029/2007-489	
		Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 495429 от 28 января 2008г. Запись регистрации № 77-77-12/029/2007-490	
		Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 495430 от 28 января 2008г. Запись регистрации № 77-77-12/029/2007-493	
		Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 495431 от 28 января 2008г. Запись регистрации № 77-77-12/029/2007-491	
		Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 343045 от 15 ноября 2007г. Запись регистрации № 77-77-03/068/2007-813	
Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 343046 от 15 ноября 2007г. Запись регистрации № 77-77-03/068/2007-812			

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					Другая	
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды		
86700,0	-	2611,5	-	-	-	-	-	-

4



III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера стр.4 Год постройки 1905 Число этажей 4
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице					Тех. износ, %	
				Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. пр 7 к гр 6	элементов	к строению
1	Фундаменты	бутовый		9	1	9	65	6		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные		21	1	21	65	14		
		кирпичные гипсокартон								
3	б) перегородки	монолитные железобетонные		14	1	14	60	8		
		монолитные железобетонные								
		монолитные железобетонные								
4	Перекрытия	чердачное		14	1	14	60	8		
		междуэтажные								
5	Кровля	надподвальное		4	1	4	55	2		
		мягкая								
6	Полы	линолеум		8	1	8	55	4		
		ковролин								
7	Проемы	оконные	стеклопакеты	10	1	10	50	5		
		дверные	заводского изготовления штукатурка окраска							
8	Внутренняя отделка			16	1	16	40	6		
9	Сам. и электроустановки	отопление	есть	9	1	9	55	5		
		водопровод	есть							
		канализация	есть							
		гор. водоснабжение	есть							
		газоснабжение	-							
		электроосвещение	есть							
		радио	-							
		телефон	есть							
вентиляция	есть									
9	Прочие работы	отмостка		9	1	9	55	5		
Итого				100	x	100	x	55		
				55	x	100	=	55		

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр 7)}} = \%$

7

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	литера	удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			x				x					x

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

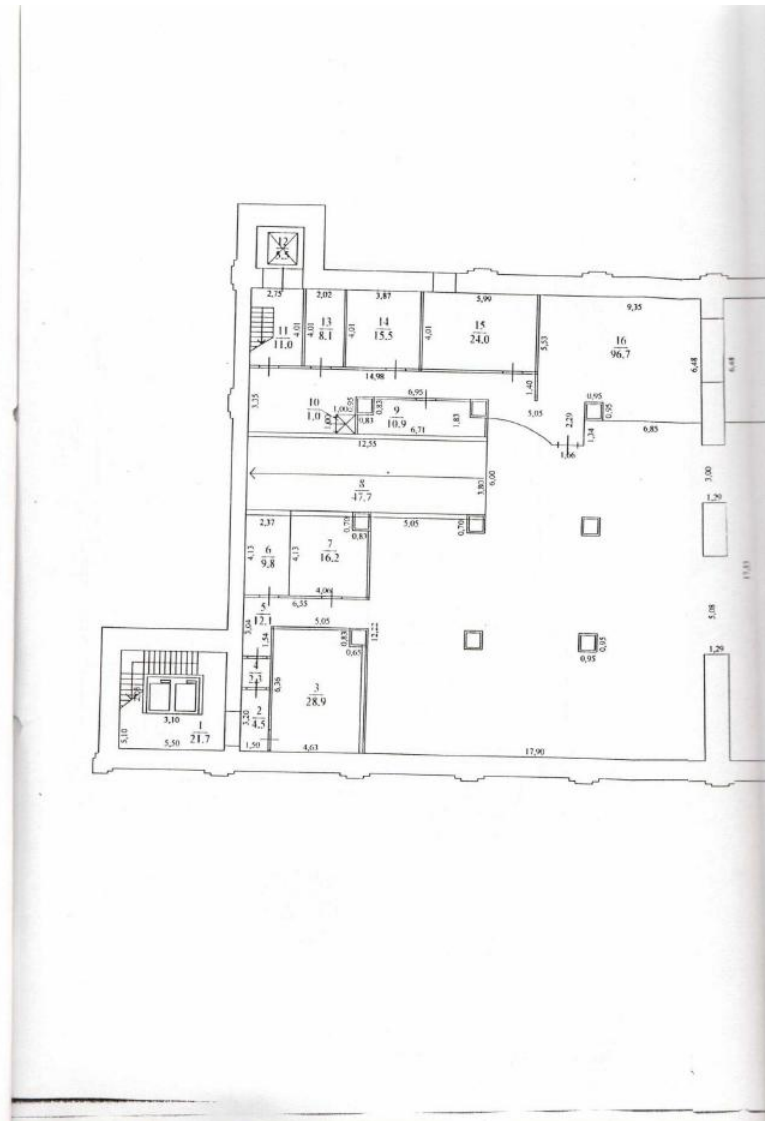
Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерена по таблице, тыс. руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерена с поправкой	К-во объем. куб. м, кв. м, кв. м	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.	
						удел. вес	груп. капп.	благоустройство	пожал.	объем	этажность						перевоз в ценах 1991 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
стр.4	здание	26	52	м3	19,1						1,87	33,72	77431	2763815	33	1244626	

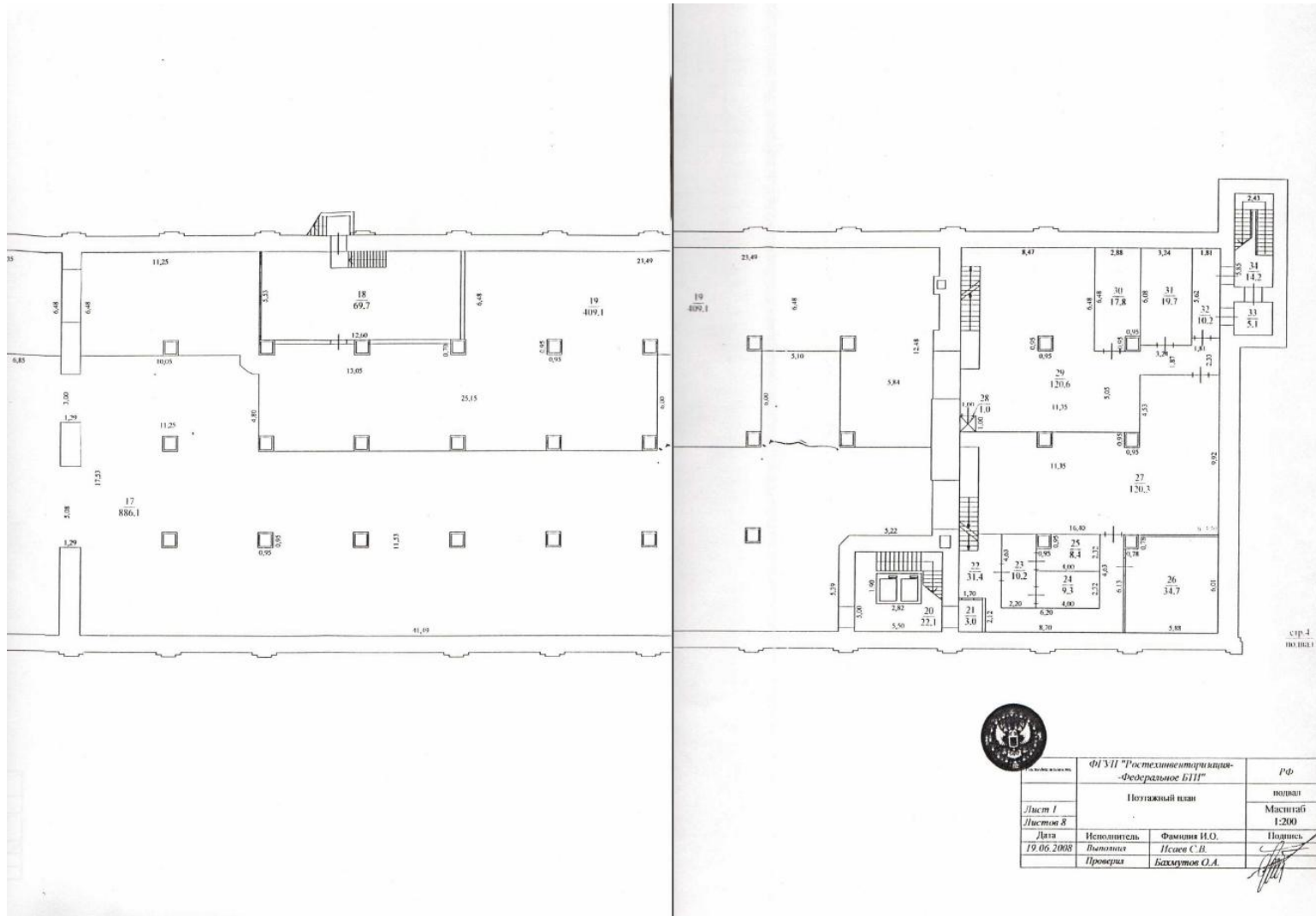
8

Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)

17

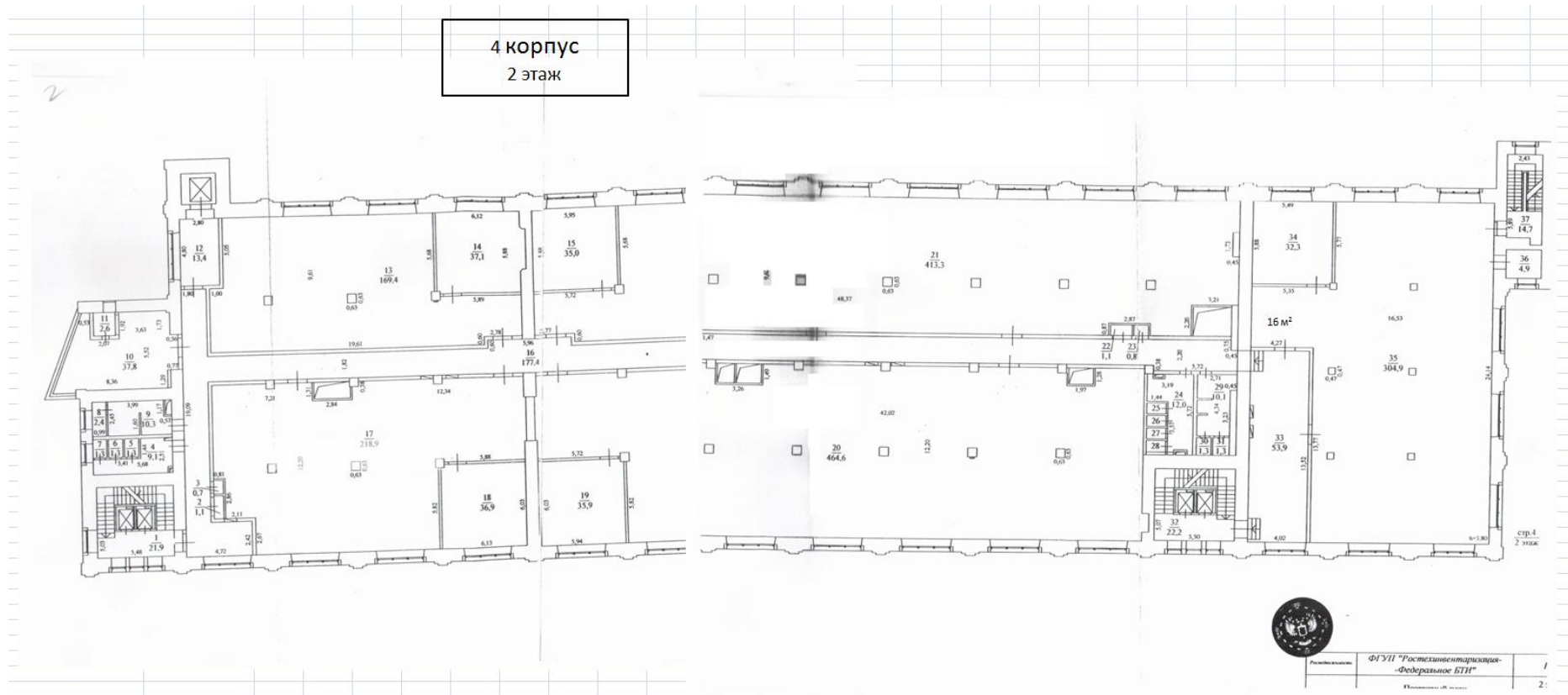
Литера по плану	Этаж	№ помещения	№ комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогат. льная		
стр.4	п		1	лестничная клетка		21,7		21,7	3,30	
			2	тамбур		4,5		4,5		
			3	тех.помещение		28,9		28,9		
			4	коридор		23,8		23,8		
			5	коридор		12,1		12,1		
			6	тех.помещение		9,8		9,8		
			7	тех.помещение		16,2		16,2		
			8	ландус		47,7		47,7		
			9	тех.помещение		10,9		10,9		
			10	подъёмник		1,0		1,0		
			11	лифтовой холл		11,0		11,0		
			12	лифт		5,5		5,5		
			13	тех.помещение		8,1		8,1		
			14	тех.помещение		15,5		15,5		
			15	тех.помещение		24,0		24,0		
			16	тех.помещение		96,7		96,7		
			17	гараж		886,1	886,1			
			18	тех.помещение		69,7		69,7		
			19	гараж		409,1	409,1			
			20	лестничная клетка		22,1		22,1		
			21	тех.помещение		3,0		3,0		
			22	тех.помещение		31,4		31,4		
			23	тех.помещение		10,2		10,2		
			24	тех.помещение		9,3		9,3		
			25	тех.помещение		8,4		8,4		
			26	тех.помещение		34,7		34,7		
			27	тех.помещение		120,3		120,3		
			28	подъёмник		1,0		1,0		
			29	коридор		120,6		120,6		
			30	тех.помещение		17,8		17,8		
			31	тех.помещение		19,7		19,7		
			32	тех.помещение		10,2		10,2		
			33	тех.помещение		5,1		5,1		
			34	тех.помещение		14,2		14,2		
					Итого по этажу :	2130,3	1295,2	835,1		





ФГУП «Ростехинформатизация-Федеральное БИИ»	РФ		
Потажный план	полвал		
Лист 1	Масштаб		
Листов 8	1:200		
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
19.06.2008	Выполнил	Исаев С.В.	
	Проверил	Бахлутов О.А.	





7.2 Информация об использованных аналогах

Офис (B), 252,1 м²
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, 3-я Фрунзенская ул., 19 На карте
▲ Спортивная - 6 мин. пешком

131 625 800 Р
522 118 Р за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
1 объявление
+7 926 917-76-27
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Площадь: **252,1 м²** | Этаж: **1 из 9** | Помещение: **Свободно** | Класс: **В**

ID 7558. Готово к показу! ЖК "La Defense / Ля Дефанс", расположен в престижном районе Хамовники, в семи километрах от Кремля. Находится в окружении монументальных домов сталинской эпохи, особняков дворянских усадеб и новой элитной застройки центра столицы. В непосредственной близости от Комсомольского проспекта и 3-й Фрунзенской улицы. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельный вход. Офисные площади в современном ЖК, МФК. Всего этажей: 9. подземная многоуровневая 15 000 руб. стикерная вдоль фасада.

Узнайте больше
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/192244521/>

сегодня, 10:50 92 просмотра, 1 за сегодня

Офис (C), 352 м²
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Фрунзенская наб., 54 На карте
▲ Спортивная - 10 мин. пешком

149 600 000 Р
425 000 Р за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
1808 объявлений
+7 926 917-76-27
Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Площадь: **352 м²** | Этаж: **1 из 8** | Помещение: **Свободно** | Класс: **С**

ID 11876. Эксклюзив! Первая линия Фрунзенской набережной. Помещения без отделки. Железобетонные перекрытия. Планировка Открытая. Класс С. Отдельный вход. Нежилое помещение в жилом доме. Всего этажей: 8. Общая площадь здания 12079 кв. м. Вход с первой линии и со двора. Высокие потолки, витринные окна. После капремонта с заменой всех коммуникаций. Огромный рекламный потенциал(прямая видимость с ТТК).


<https://www.cian.ru/sale/commercial/177265969/>

сегодня, 11:01 6 просмотров, 0 за сегодня Платное

Офис (В), 1 694 м²

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 32 [На карте](#)
 Фрунзенская - 2 мин. пешком

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [⚙](#) [Пожаловаться](#)



10 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
1 694 м ²	1 из 15	Свободно	В

Лот 6367 Помещение расположено в элитном жилом комплексе, напротив МДМ, в 2-х минутах от станции метро Фрунзенская. Высокий пешеходный, автомобильный трафик. Офис расположен на 1 и 2 этажах, имеет два отдельных входа с ул. Трубечкая и ул. Ефремова. Помещение с мебелью идеально подходит для размещения офиса, салона красоты, медицинского центра, офиса продаж, для обучающего центра (курсы/школы) и др. 1 этаж: Центральный ресепшн, рабочие кабинеты, переговорная, серверная, кофейня.с/у
 2 этаж: VIP- зона (приемная,с/у, комната отдыха, переговорная, два кабинета,миникухня, рабочие кабинеты.с/у)

Узнайте больше

<https://www.cian.ru/sale/commercial/194395477/>

552 921 600 Р 326 400 Р за м²

PRO
BROKER ESTATE
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2015 года
 Еще 1218 объектов


+7 499 394-18-80
+7 925 321-69-95

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

[Написать сообщение](#)

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб., 2/4с4 [На карте](#)
 Воробьевы горы - 12 мин. пешком Спортивная - 12 мин. пешком
 Фрунзенская - 9 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [⚙](#) [Пожаловаться](#)



В фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
561,46 м ²	3 из 6	Свободно	В+

БЦ "На Лужнецкой" расположен на пересечении ТТК и Лужнецкой набережной, неподалеку от Садового кольца и Хамовнической набережной. Офисный центр, безусловно, привлекателен своей транспортной доступностью, поскольку по близости от него пролегают такие магистрали, как Ленинский проспект, Третье Транспортное Кольцо, Комсомольский проспект, Проспект Вернадского.
 Будучи офисным зданием, приписанным к классу В, бизнес-центр оснащен всеми необходимыми инженерными коммуникациями. В деловом комплексе имеется возможность арендовать требуемое количество машино-мест на открытой охраняемой стоянке.
 В комплексе присутствуют 3 провайдера, Москва, Хамовники, Лужнецкая набережная 2/4с4, м. Воробьевы горы, м. Спортивная, сдается Офис, общ. пл. 561.46 кв.м., 3/6 этаж

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

1 122 920 Р/мес. 24 000 Р за м² в год

PRO
АСКС
 Агентство недвижимости
 550 объявлений

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

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


[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/189239326/>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Усачева, 33С2 На карте

Спортивная - 3 мин. пешком Лужники - 5 мин. пешком

В избранное



10 фото

Площадь: от 461 до 461,3 м² Этаж: 5 из 8 Помещение: Свободно Класс: В+

Сдается офис. Метраж: 461 м. Цена: 21000 Р за кв. м. в год. Отдельно оплачиваются: НДС, эксплуатация, коммунальные платежи, электричество, уборка, телефония, интернет. Метро: Спортивная, 3 мин пешком. Расположение: Бизнес-квартал находится в престижном районе Хамовники, ЦАО г. Москвы. Станция метро Спортивная расположена в 1 минуте ходьбы. Коммуникации / инженерия: Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Электричество: 30гд. Парковка: наземная - 85 м/м - 8000 Р, подземная - 85 м/м - 10000 Р.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

от 806 750 до 807 275 Р/мес.

21 000 Р за м² в год. Следи за изменением цены. Включены НДС, без комиссии

PRO REPLACE Агентство недвижимости 141 объявление +7 495 744-67-40


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. 2/4С4 На карте

Воробьевы горы - 15 мин. пешком Спортивная - 7 мин. на транспорте Фрунзенская - 9 мин. на транспорте

В избранное



13 фото

Площадь: от 151 до 561 м² Этаж: 4 из 4 Помещение: Свободно Класс: В+

Лот 5030 Упоминания о БЦ "На Лужнецкой" чаще всего сопровождаются пояснением "особняк Императорского монетного двора". Архитекторы не только возродили прекрасное историческое здание, но и наполнили его атмосферой аристократичности. Эту идею поддерживают фасадная отделка, детали интерьера, и, главным образом, задуманные здесь художественная галерея "ART DECO" с площадкой для организации выставок, модных показов и мероприятий разных бизнес-форматов. Кроме всего прочего, немаловажно, что бизнес-центр "Арт Плаза" находится в центре столицы, в районе с минимальной транспортной загруженностью и имеет несколько удобных подъездов с основных автомагистралей города. Выгодно расположен в 3 минутах от Третьего Транспортного Кольца. Есть вся необходимая инфраструктура: продуктовые магазины, отделения банков, аптеки, типографии, автомойка, точки питания. Большим плюсом Бизнес-Центра является практически неограниченная парковка.

Офис (В+), от 151 до 561 м²

в бизнес-центре «Арт Плаза (Арт Плаза)»

от 289 409 до 1 075 220 Р/мес.

23 000 Р за м² в год. Следи за изменением цены. Включены НДС, без комиссии

PRO BROKER ESTATE Агентство недвижимости 1238 объявление +7 499 394-18-80 +7 925 321-69-95

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/191757778/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/195145497/>

7.3 Копии документов Оценщика и Исполнителя



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000707 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 000707 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Глазырин Александр Васильевич
Паспортные данные: Сер. 4512 38862349 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Марьям-рода (код подразделения – 770-083) 14.03.2013
Адрес регистрации: 129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д. 4, строение 2, к/л/оф. 589
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патриция, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., за. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шабовака, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иными соглашениями со Состраховщиком 1 риском Страхователя на его защиту при взыскании дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный иступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при взыскании дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3., и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 24, стр. 1, ИНН 7708024453). При осуществлении оплаты страховой премии третьи лица в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим своим обязательство по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия бонус-интересовладельца – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается расторгнувшимся в силу и не влечет никаких правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Подпись Александр Васильевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»
От Состраховщика 1:
(Получение оплаты страхования) «Ингосстрах» - Общероссийская организация
Артемьев С.Ю. на основании доверенности № 5753/245/17 от 20.11.2017г.
и №0368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»
№ 33

КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА

СООБЩЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОСТИ

1011025, г. Санкт-Петербург, Лицейский пер. д. 8/8, корпус 1

В соответствии со ст. 15 Закона от 08.02.2008 № 14-ФЗ

Экз. № _____

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

к Договору обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности №М179912-25-18 от «28» декабря 2018г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценочной организации при осуществлении оценочной деятельности №М179912-25-18 от «28» декабря 2018г. (далее-Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ООО «Страховое общество «Помощь» (далее-Правила), утвержденными «17» декабря 2010 года

Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лига»
Адрес юрид.факт.	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 19, корп. 2
Банковские реквизиты	р/с 40702810700000084067 в ВТБ 24 ПАО г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716
Виды оценочной деятельности	Все виды оценочной деятельности
Страховой риск	Страховым случаем является наступление гражданской ответственности, повлекшее возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имущественным интересам Заказчика и (или) третьих лиц в результате непреднамеренных ошибок и/или упущений, допущенных лицами, ответственность которых застрахована, при осуществлении застрахованной оценочной деятельности, в том числе за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховая сумма	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Безусловная франшиза	Не установлена
Срок действия Договора обязательного страхования ответственности	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2019г.

Страховщик:
Директор департамента корпоративного страхования

Тетущкина Ю.Н./
Доверенность № 6418 от «15» августа 2018г.

Страхователь:
Генеральный директор

Иванов С.В./
Настоящий Полис выдан «28» декабря 2018г.

Количество листов: 1

