



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.

«05» апреля 2018 года

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

### №05ОЦ/18

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Недвижимое имущество, принадлежащее **ООО "Юнион Инжиниринг"** (ИНН 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата присвоения 27.01.2010), расположенное по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19. находящееся в залоге у Банка «Возрождение» (ПАО).

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

Договор на оказание услуг по оценке №05ОЦ/18 от 30.03.2018

ЗАКАЗЧИК:

**ООО "Юнион Инжиниринг"** (ИНН 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата присвоения 27.01.2010) в лице конкурсного управляющего Гринькова Виталия Васильевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 30 января 2018 года по делу №А40-74233/17.

ДАТА ОЦЕНКИ:

30.03.2018

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ  
ОТЧЕТА:

05.04.2018

г. МОСКВА

2018

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
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 .....	17
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
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>24</b>
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.....	25
3.4. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ.....	29
3.5. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	32
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 .....	37
3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	58
3.8. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ .....	61
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>63</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>64</b>
5.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	64
5.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	64
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	68
5.3.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке .....	68
5.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подхода.....	68
5.3.3. Расчет рыночной стоимости .....	69
5.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	77
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	78
5.4.1. Методология расчета .....	78
5.4.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода .....	84
5.5. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ГРАНИЦАХ ДИАПАЗОНА СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....	85
5.5.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: .....	88
<b>6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>89</b>
<b>7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>90</b>
1.1 Копии документов, предоставленных Заказчиком .....	90
7.2 Информация об использованных аналогах .....	100
7.3 Копии документов Оценщика и Исполнителя .....	103

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки</b>	Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;
<b>Местоположение объекта оценки</b>	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.3.
<b>Заказчик оценки</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Юнион Инжиниринг»</b> (ИНН 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата присвоения 27.01.2010) в лице конкурсного управляющего Гринькова Виталия Васильевича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 30 января 2018 года по делу №А40-74233/17.);
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки,</b>	Право собственности
<b>Субъект права</b>	ООО «Юнион Инжиниринг» (ИНН 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата присвоения 27.01.2010);
<b>Дата проведения оценки</b>	30 марта 2018 года
<b>Дата составления Отчета</b>	05 апреля 2018 года
<b>Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.<sup>1</sup></b>	75 838 400,82
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости имущества
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	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. 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; 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,

<sup>1</sup>По данным <http://pkk5.rosreestr.ru/>

	предусмотренных законодательством Российской Федерации.
<b>Основание на проведение оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке №05ОЦ/18 от 30.03.2018.
<b>Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
<b>Затратный подход, руб.</b>	Обоснованно не применялся
<b>Сравнительный подход, руб.</b>	<b>94 645 701</b>
<b>Доходный подход, руб.</b>	<b>53 106 019</b>

*Источник информации: Договор №05ОЦ/18 от 30.03.2018., расчеты Оценщика*

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Итоговая рыночная стоимость руб. (без учета НДС)</b>
Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;	<b>94 600 000</b>

*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

05 апреля 2018 г.

**1.2. Задание на оценку**

<b>Объект оценки</b>	Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;
<b>Состав объекта оценки</b>	Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки,</b>	Право собственности
<b>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Обременение в силу закона: Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 января 2018 года по делу №А40-74233/17 ООО «Юнион Инжиниринг» (ОГРН 1107746037387, ИНН 7704744626, 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 59) открыта процедура конкурсного производства. Оцениваемое имущество является предметом залога/ипотеки у Банка «Возрождение» (ПАО).
<b>Вид права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Субъект права</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Юнион Инжиниринг»</b> , ИНН 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата присвоения 27.01.2010, 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 59;
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости имущества
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость.
<b>Дата оценки</b>	30.03.2018.
<b>Дата проведения осмотра</b>	30.03.2018.
<b>Сроки проведения оценки (дата проведения оценки)</b>	30.03.2018.-05.04.2018.
<b>Дата составления отчета</b>	05.04.2018 г.
<b>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 12.03.2018. № 77-00-4001/5002/2018-4070; Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 06.03.2018. Технический паспорт на здание по состоянию на

	19.06.2008.(фрагмент);
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась Дополнительные допущения и ограничения изложены в п. 1.5
<b>Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки</b>	См. разд. 5.5. Отчета
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке №050Ц/18 от 30.03.2018.

### 1.3. Сведения о Заказчике

<b>Организационно-правовая форма, полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Юнион Инжиниринг», ИНН 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата присвоения 27.01.2010, 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 59;
---	--

### 1.4. Сведения об Оценщике

<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
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: <a href="mailto:info@b-liga.ru">info@b-liga.ru</a> Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована на период с 01.01.2018 по 31.12.2018. Договор страхования между ООО «Бизнес-Лига», и Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО») № 77700 ОО-000398/17 от 29.12.2017, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
<b>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</b>	
<b>ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора</b>	<b>Глазырин Александр Васильевич</b>
<b>Почтовый адрес</b>	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
<b>Местонахождение Оценщика</b>	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
<b>Адрес электронной почты</b>	info@b-liga.ru
<b>Контактный телефон</b>	7 (499) 764 9567
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков РОО, включен в реестр членов РОО 22.08.2007г., регистрационный №000707.
<b>Номер и дата документа подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №541461 от 25.11.2003.
<b>Сведения о страховании профессиональной ответственности</b>	Профессиональная ответственность застрахована договором (страховым полисом) обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17/0321R/776/00001/7-000707 от 07.04.2017 г. ЦСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.07.2017. по 31.12.2018.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Свыше 15 лет (с 2001 г.)
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке</b>	

<b>организациях и специалистах</b>
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 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;</li><li>▪ В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;</li><li>▪ Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, либо такого юридического лица, которое является кредитором или страховщиком оценщика;</li><li>▪ 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;</li><li>▪ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;</li><li>▪ 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;</li><li>▪ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li></ul>

## 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 ООО «Юнион Инжиниринг», ИНН 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата присвоения 27.01.2010, 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 59), 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, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;	3 007 000	75 838 400,82

### 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:

- Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 06.03.2018.
- Технический паспорт на здание по состоянию на 19.06.2008.;
- 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

<b>Правоподтверждающая и правоустанавливающая документация (копии)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 12.03.2018. № 77-00-4001/5002/2018-4070;</li> <li>– Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 06.03.2018;</li> </ul>
<b>Техническая документация (копии)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Технический паспорт на здание по состоянию на 19.06.2008. (фрагмент);</li> <li>– Данные публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>;</li> <li>– Данные осмотра;</li> </ul>

<b>Бухгалтерская документация (копии)</b>
– Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 06.03.2018.
<b>Рыночная информация</b>
Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

*Источник информации: документация, предоставленная Заказчиком*

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

- 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).

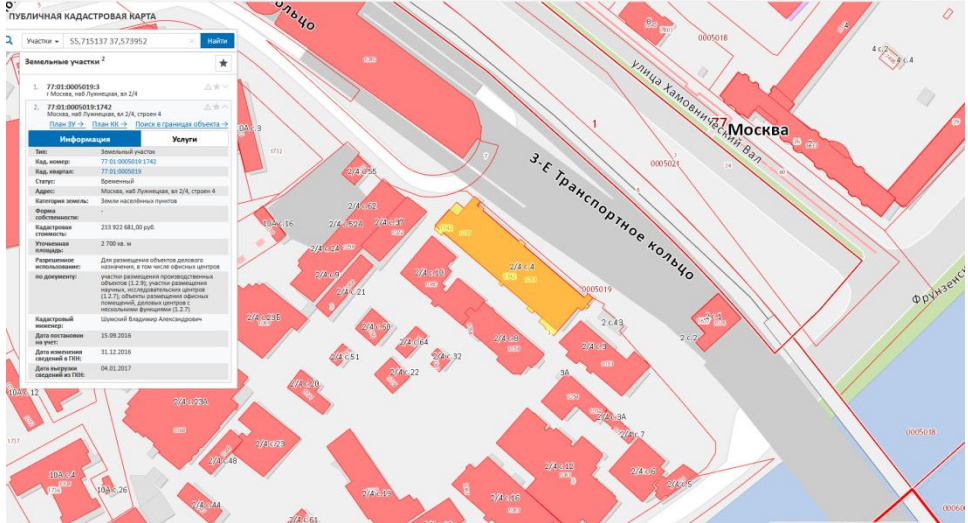
### 2.3. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

Описание объекта Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;

Табл. 2.3

#### Описание объекта оценки

Юридическое и экономическое описание объекта	
<b>Наименование объекта</b>	Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;
<b>Адрес</b>	г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4;
<b>Кадастровый (условный) номер</b>	77:01:0005019:1641
<b>Форма собственности</b>	Частная
<b>Правоустанавливающие/ подтверждающие документы</b>	– Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества от 12.03.2018. № 77-00-4001/5002/2018-4070;
<b>Субъект права</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Юнион Инжиниринг»,</b> ИНН 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата присвоения 27.01.2010, 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 59;
<b>Наличие обременений</b>	Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 января 2018 года по делу №А40-74233/17 ООО «Юнион Инжиниринг» (ОГРН 1107746037387, ИНН 7704744626, 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 59) открыта процедура конкурсного производства. Оцениваемое имущество является предметом залога/ипотеки у Банка «Возрождение» (ПАО).
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	3 007 000
<b>Кадастровая стоимость</b>	75 838 400,82
<b>Строительно-техническое описание здания, в котором находится объект оценки</b>	
<b>Группа капитальности</b>	I

здания, в котором находятся оцениваемые помещения	
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс здания <sup>2</sup>	В
Год постройки здания,	1905;
Этажность	7/подвал
Общая площадь здания, кв.м	15 371,5
Строительный объем здания, куб.м <sup>3</sup>	Н.д.
Площадь застройки, кв.м	2700
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	
<b>Строительно-техническое описание объекта оценки -помещений,</b>	
Этажность	подвал
Общая площадь помещений, кв.м	478,8
Высота потолков, м	3,30
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения офисного здания
Полы	Цементные, керамическая плитка, линолеум
Проемы	Металлические, деревянные
Класс отделки	простая
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, охранно-пожарная сигнализация,

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

<sup>3</sup> Согласно техническому паспорту здания

*Источник информации: документация предоставленная Заказчиком, данные осмотра*

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

## 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:

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

где:

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

<sup>4</sup> Источник информации: Технический паспорт здания.

Расчет величины физического износа производится в следующей последовательности:

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

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

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

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

Табл. 2.4

**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.phtml>

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

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

где

И – Физический износ, %;

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

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

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

Табл. 2.5

**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:

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

где:

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

$U_{\text{функ.}}$  — функциональный износ, %;

$U_{\text{эк.}}$  — экономический износ, %.

Результаты расчета представлены ниже.

Табл. 2.6

#### Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устареваний

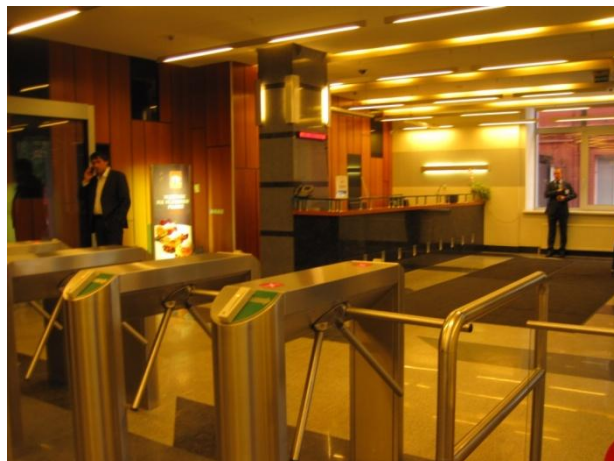
Наименование объекта оценки	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ
Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641	55%	0%	0%	55%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Фотографии объекта оценки



**Фото 1. Общий вид здания**



**Фото 2. Холл первого этажа**



**Фото 3. Места общего пользования**



**Фото 4. Состояние внутренних помещений**

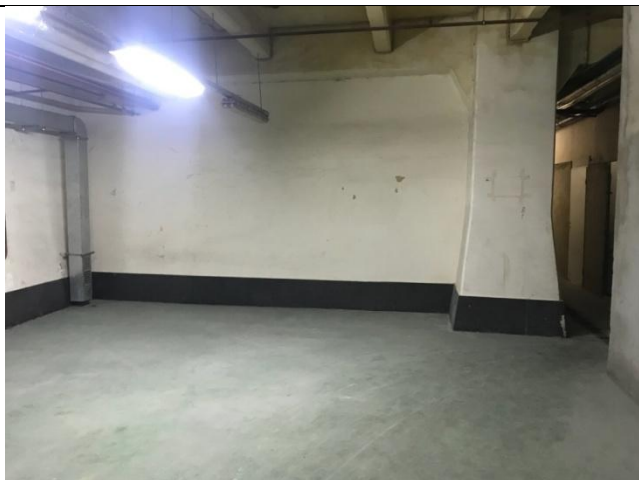


Фото 5. Состояние внутренних помещений



Фото 6. Состояние внутренних помещений

#### 2.4.5. Краткая справка о предприятии-должнике

**Общество с ограниченной ответственностью «Юнион Инжиниринг»** зарегистрировано по адресу: Москва г, Лужнецкая наб, 2/4, СТР. 59. Присвоен ИНН 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата присвоения 27.01.2010.

Основная специализация компании: Испытания и анализ состава и чистоты материалов и веществ: анализ химических и биологических свойств материалов и веществ (воздуха, воды, бытовых и производственных отходов, топлива, металла, почвы, химических веществ).

*Дополнительные виды деятельности по ОКВЭД 2*

Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях.

Деятельность геодезическая и картографическая

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 января 2018 года по делу №А40-74233/17 ООО «Юнион Инжиниринг» (ОГРН 1107746037387, ИНН 7704744626, 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр. 59) открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим назначен Гриньков Виталий Васильевич, действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 30 января 2018 года по делу №А40-74233/17.

## 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 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.

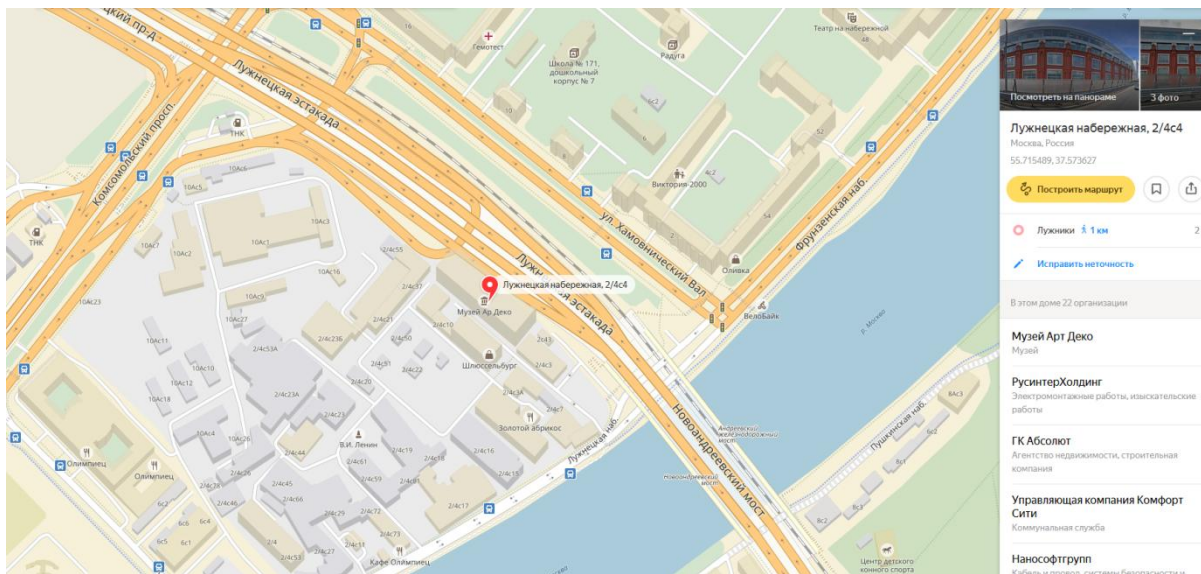


Рис. 2.5.1. Месторасположение объекта оценки на карте

### 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

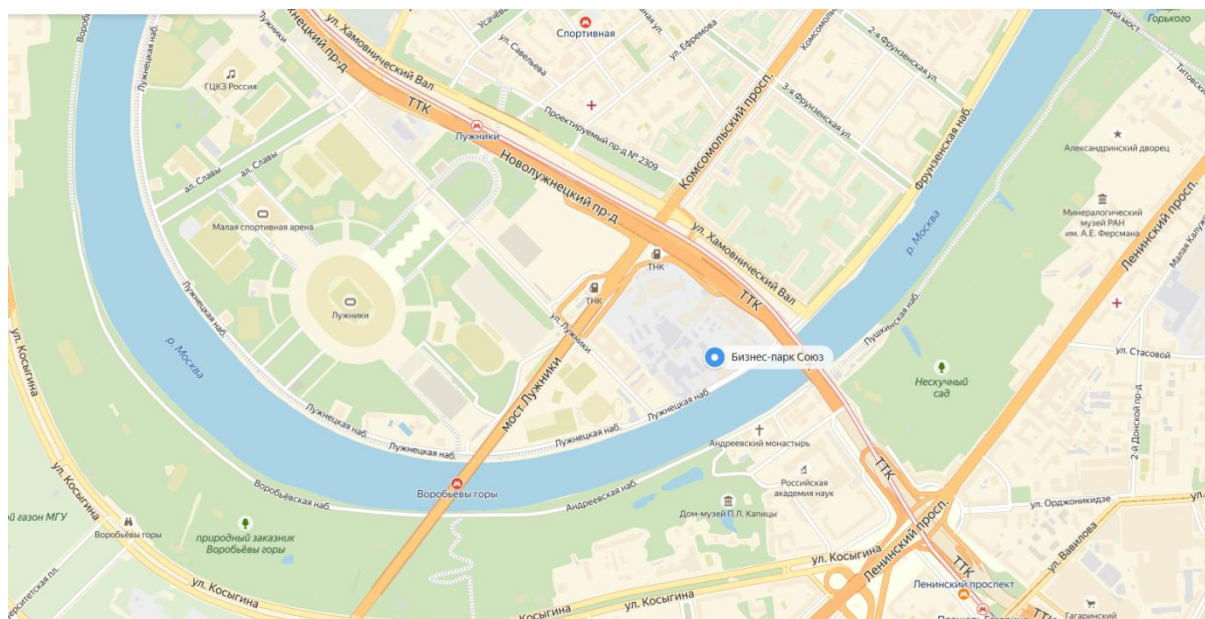


Рис. 2.5.3. Месторасположение объекта оценки публичной кадастровой карте.

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).<sup>5</sup> 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

<sup>5</sup> 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)<sup>6</sup>.

#### **Общие выводы по результатам анализа месторасположения объекта оценки:**

- Оцениваемый объект недвижимости расположены в 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;

<sup>6</sup> <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-vedvizhimosti/>

Вывод: объект оценки - Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641, 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

##### Картина экономики

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля «Газпром» несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего



зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность). Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г - это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году составил 4,4 %, превысив ожидания Минэкономразвития России (4,1 %). В январе оперативные индикаторы инвестиционной активности (импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, отечественное производство инвестиционных товаров, а также объем строительных работ) продолжали демонстрировать позитивную динамику.

Кредит экономике в январе показал уверенный рост на фоне продолжения снижения процентных ставок. Набирает темп расширение корпоративного кредитного портфеля (2,9 % г/г в январе по сравнению с 1,8 % г/г в декабре с исключением валютной переоценки), что является закономерным следствием восстановительных процессов в реальном секторе. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста необеспеченных потребительских кредитов (в годовом выражении) сохраняются на уровне, близком к 19 % м/м SAAR, и значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости.

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса. В феврале потребительская инфляция сохранилась на уровне января - 2,2 % г/г. Монетарная инфляция, по оценке Минэкономразвития России, в феврале, как и в январе, составила 2,5 % г/г, незначительно ускорившись в терминах последовательных приростов. В апреле-мае инфляция, по оценке, будет находиться в диапазоне 2,1-2,2 % г/г, а в июне годовой рост цен может опуститься ниже 2,0 %. При условии отсутствия негативных погодных шоков инфляция весь год будет сохраняться ниже целевого значения 4 %

По материалам: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201814033>

### 3.3. Социально-экономическое положение региона

#### Основные показатели социально-экономического развития города Москвы.<sup>7</sup>

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-сентябре 2017 года

<sup>7</sup> Источник информации: Официальный сайт Мосгорстата, [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/publications/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/)

Табл. 3.1

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	99,4 <sup>1)</sup>	107,3 <sup>1)</sup>	94,8 <sup>1)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	486024,7	100,8	88,9	107,0
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1408,7	79,9	86,7	73,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3252149,8	101,2	105,2	91,3
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	17,2	100,5	100,0	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	77030,3	105,8 <sup>2)</sup>	103,1 <sup>3)</sup>	108,7 <sup>4)</sup>
Реальная заработная плата одного работника за январь-август, %	x	100,6 <sup>5)</sup>	99,1 <sup>6)</sup>	100,3 <sup>7)</sup>
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	105,1	103,9	108,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец сентября), руб.	4540,89	102,0 <sup>8)</sup>	102,0 <sup>8)</sup>	104,1 <sup>9)</sup>
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	27,7	71,8 <sup>10)</sup>	71,8 <sup>10)</sup>	107,1 <sup>11)</sup>

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

<sup>2)</sup> Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>3)</sup> Август 2017 г. в % к августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>4)</sup> Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

<sup>5)</sup> Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. в сопоставимой оценке.

<sup>6)</sup> Август 2017 г. в % к августу 2016 г. в сопоставимой оценке.

<sup>7)</sup> Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. в сопоставимой оценке.

<sup>8)</sup> Сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

<sup>9)</sup> Сентябрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

<sup>10)</sup> Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.

<sup>11)</sup> Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г.

### Демографическая ситуация

Численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г., по оценке, составила 12380,7 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-сентябре 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 100,8 тыс.человек (на 7,8% меньше, чем в январе-сентябре 2016 г.), число умерших - 88,7 тыс.человек (на 2,5% меньше).

За январь-сентябрь 2017 г. браков зарегистрировано 71542, или на 4,6% больше, чем за январь-сентябрь 2016 г., разводов - 33039, на 3,4% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-августе 2017 г. в Москву прибыло 197,2 тыс. человек, выбыло - 139,6 тыс. человек, миграционный прирост составил 57,6 тыс. человек.

### **Динамика числа хозяйствующих субъектов**

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрестра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 октября 2017 г. насчитывалось 1303 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 284 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,3% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,1%), операциях с недвижимым имуществом (10,7%), транспортировке и хранении (9,7%), деятельности в области информации и связи (6,7%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,0%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,3%), строительства (10,1%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 89,9% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,5% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

### **Финансовые результаты работы предприятий и организаций**

За январь-август 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1630,7 млрд. рублей прибыли (за январь-август 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1922,3 млрд. рублей прибыли), что составило 84,8% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-август 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 170,1 млрд. рублей убытка (в январе-августе 2016 г. - 131,6 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 29,1 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 24,7 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 430,4 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 596,2 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-август 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 2,5 процентных пункта и составила 28,9%. Сумма их убытка на 1 сентября 2017 г. составила 339,8 млрд. рублей, на 1 сентября 2016 г. убыток составлял 282,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 33,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 47,9 млрд. рублей), в строительстве - 22,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 23 млрд. рублей), в торговле - 89 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 71,4 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 сентября 2017 г. составила 15980,1 млрд. рублей, из которых 7,3% или 1161,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. кредиторская задолженность составляла 15494,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 994,2 млрд. рублей (6,4%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,6% (на 1 сентября 2016 г. - 10,9%), в строительстве - 2,4% (на 1 сентября 2016 г. - 1%), в торговле - 7% (на 1 сентября 2016 г. - 6,8%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2017 г. сложилась в сумме 13766,2 млрд. рублей, из нее 6,3% или 865,3 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. дебиторская задолженность составляла 14675,4 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,1 млрд. рублей (5,3%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 3,8% (на 1 сентября 2016 г. - 2,3%), в строительстве - 2,6% (на 1 сентября 2016 г. - 1,6%), в торговле - 8,4% (на 1 сентября 2016 г. - 8%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 сентября 2017 г. составила 19773,4 млрд. рублей, что на 1,9% больше задолженности на 1 сентября 2016 года.

### **Промышленное производство**

***(виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)***

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. составил 99,4%, в том числе по обрабатывающим производствам - 99,9%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 97,9%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 96,7%.

В январе-сентябре 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих транспортных средств и оборудования на 47,3%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 44,8%, электрического оборудования - на 29,2%, мебели - на 26,5%, резиновых и пластмассовых изделий - на 25,5%, текстильных изделий - на 18,2%, бумаги и бумажных изделий - на 17,9%, химических веществ и химических продуктов - на 11,5%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 7,6%, напитков - на 5,4%, кожи и изделий из кожи - на 3,1%, пищевых продуктов - на 2,3%, по производству прочих готовых изделий - на 1,7%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 49,7%), производство кокса и нефтепродуктов (на 28,5%), металлургическое производство (на 25,9%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 24,8%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 14,3%), производство одежды (на 10,2%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 9,3%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 9,2%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 4,3%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 3,3%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 2,1%), обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (на 2,1%).

За девять месяцев 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, кондитерских изделий.

За этот же период произошло снижение объемов производства хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, крупы.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анорак, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто с верхом из натурального меха, обуви.

Снижено производство плащей из текстильных материалов, трикотажных или вязаных чулочно-носочных изделий, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, юбок и юбок-брюк женских или для девочек из текстильных материалов, платьев женских или для девочек из текстильных материалов.

Московские предприятия в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. увеличили выпуск лифтов, деревянной мебели для спальни, ювелирных изделий, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, материалов лакокрасочных на основе полимеров, блоков оконных пластмассовых, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы.

Было снижено производство счетчиков производства и потребления электроэнергии, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, бумажных канцелярских принадлежностей.

Предприятиями г.Москвы в январе-сентябре 2017 г. выработано 33,9 млрд. кВт.ч электроэнергии (96,3% к январю-сентябрю 2016 г.), 41,6 млн. Гкал пара и горячей воды (104,2%).

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 г. составил 486,0 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-сентября 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1408,7 тыс. кв. метров, что на 20,1% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 770 мест, общеобразовательные организации на 6778 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

### **3.4. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России**

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился. По данным S.A. Ricci, в 2017 году объем реализованных сделок составил \$4,5 млрд, что на 17% меньше по сравнению с 2016 годом, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость достигал \$5,4 млрд.

Москва и Московская область продолжают оставаться наиболее привлекательными для инвесторов. В 2017 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость региона составил \$3,9 млрд, что составляет 86% от общего объема. Москва остается центром притяжения для инвесторов. Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга составила 12% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет \$530 млн. Минимальное количество инвестиций было вложено в регионы – \$110 млн (2% от общего объема).

### Объем и география инвестиций в коммерческую недвижимость в 2017 году



В 2017 году на рынке коммерческой недвижимости было несколько знаковых сделок. Самая «дорогая» сделка 2017 года – продажа сети торговых центров «Вавилон». Общая сумма сделки составляет около \$1 млрд. АИЖК купил у «Галс Девелопмент» одну башню в IQ квартале (74 000 кв.м) – \$429 млн. Fosun Eurasia Capital & Avica приобрели «Воздвиженка-центр» («Военторг»). Сумма сделки составила \$180 млн. Компания Raven Russia приобрела около 200 000 кв.м в комплексе «Логопарк Север-2». Сумма сделки составила \$120 млн.

По словам генерального директора S.A. Ricci Александра Морозова, объем инвестиционных сделок с объектами коммерческой недвижимости в Европе ежегодно составляет от 250 до 300 млрд евро, из которых 50-55 млрд евро приходится на Германию. Инвестиции в недвижимость Польши или Чехии ежегодно варьируются от 3 до 10 млрд евро, что сопоставимо с показателями России. Сегодня, несмотря на колоссальный потенциал страны, в России рынок коммерческой недвижимости существует главным образом в Москве и Санкт-Петербурге, и поэтому сравнение с Польшей и Чехией не выглядит настолько удивительным.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают российские инвесторы. По данным S.A. Ricci, в 2017 году российские компании вложили в коммерческую недвижимость 89% от общего объема инвестиций, что в абсолютном выражении составляет \$4 млрд. Экономические санкции и политическая напряженность с западными странами сдерживают интерес иностранных инвесторов к российской недвижимости. Иностранные компании вложили в 2017 в коммерческую недвижимость всего \$480 млн (11% от общего объема). По сравнению с предыдущим годом данный показатель больше на 2 п.п.

**Структура инвестиций в недвижимость по происхождению капитала**

В 2017 году традиционно офисная недвижимость оставалась привлекательным активом для инвесторов – на ее долю пришлось более \$1,8 млрд (40% от общего объема). С учетом общего снижения инвестиционной активности, по сравнению с предыдущим годом объем инвестиций в офисы сократился почти на 50% (в 2016 году объем инвестиций составлял \$3,5 млрд).

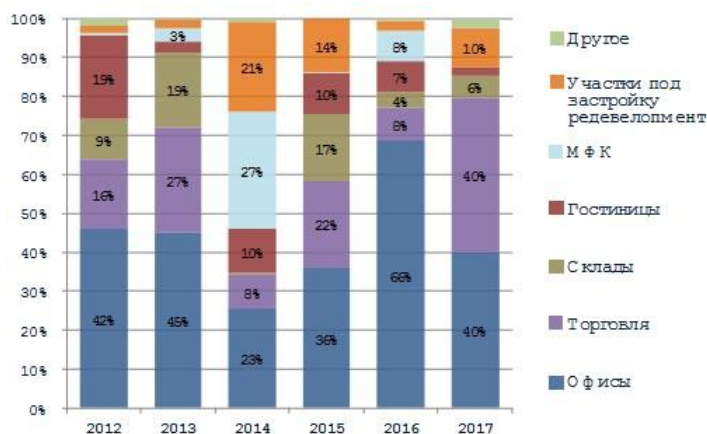
Доля инвестиций в торговую недвижимость составила 40% от общего объема, что в абсолютном выражении составит \$1,8 млрд благодаря реализации самой крупной сделки 2017 года: IMMOFINANZ продал 5 торговых центров «Вавилон». Доля инвестиций в торговую недвижимость в 2017 стала самой крупной за последние 5 лет. Другая знаковая сделка в сегменте торговой недвижимости – покупка торгового центра «Горбушкин двор» (\$508 млн). Однако следует учесть, что объект покупался для будущего редевелопмента с большой составляющей в составе объекта жилой площади.

В складскую недвижимость было вложено \$255 млн (6% от общего объема инвестиций). Наиболее крупная сделка в данном сегменте – покупка 200 000 кв.м в СК «Логопарк Север-2» (\$120 млн). В 2016 году объем инвестиций в складскую недвижимость составил \$218 млн.

В 2017 состоялись две крупные сделки для будущего девелопмента: покупка проекта строительства небоскреба Grand Tower в «Москва-Сити» (сумма сделки \$200 млн) и покупка СК «Олимпийский» (\$110 млн) для редевелопмента и расширения объема и функциональных назначений.

В гостиничный сегмент было вложено минимальное количество инвестиций – около \$98 млн.

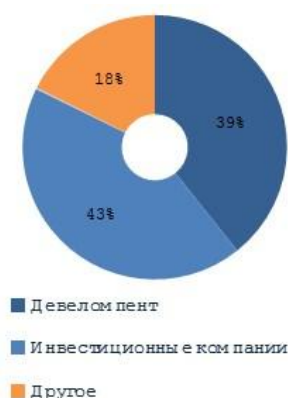
**Структура инвестиций по сегментам недвижимости**



Инвестиционно-финансовые компании и девелоперы были самыми активными инвесторами в 2017 году. Доля девелоперских компаний составила 39% от общего объема (\$1,8 млрд). Инвестиционно-финансовые структуры приобрели недвижимости на сумму \$1,9 млрд, что составляет 43% от общего объема.

«В первом полугодии 2018 г. мы не ожидаем высокой инвестиционной активности, – прогнозирует Александр Морозов. – Совокупный объем инвестиций едва ли превысит \$1-1,5 млрд. Традиционно внимание инвесторов в первую очередь будет обращено на офисную недвижимость в столице. Во втором полугодии активность будет более высокой и по итогам года совокупный объем инвестиций может составить \$3,5-4,5 млрд».

### Структура инвестиций по профилю инвестора



Обзор подготовлен специалистами компании S.A. Ricci

По материалам <https://zдание.info/2393/2467/news/11522>

### 3.5. Обзор рынка офисной недвижимости Московского региона.

Общий объем предложения офисных площадей в Москве составляет 17,6 млн кв.м, из которых 24% соответствует классу «А» и 76% – классу «В+/-». В 2017 году объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 408 000 кв.м, превысив показатель предыдущего года на 31% – впервые после начала кризиса показатель объема ввода новых офисов, продемонстрировал положительную годовую динамику. При этом основной вклад в прирост показателя объема ввода в 2017 году внесли объекты, строительство которых



началось до кризиса, а сроки ввода в эксплуатацию переносились девелоперами на протяжении последних трех лет. Ключевую роль в изменении статуса этих объектов сыграли успешно завершившиеся переговоры с арендаторами и покупателями, в результате которых был подписан ряд крупных сделок с офисной недвижимостью. Таким образом, из совокупного объема офисных площадей, выведенных на рынок в 2017, 70% уже не предлагаются на рынке аренды и продажи.

### Объекты, введенные в эксплуатацию в 2017 году

Название	Класс	Девелопер	Офисная площадь (тыс.кв.м)	Квартал
«IQ-квартал»	«А»	Citer Invest B.V., «Галс-Девелопмент»	123,5	IV
«Башня Федерация – Восток»	«В+»	Корпорация «AEON»	116,4	IV
NEOPOLIS	«А»	A-Store Estates	63,8	IV
«Оазис»	«А»	Группа «САФМАР» («БИН»)	35	III
«Фили Град»	«А»	MR Group	21	III
«Большевик»	«А»	O1 Properties	14,1	I

### Динамика ввода офисных площадей



### Спрос на офисные площади в Москве в 2017 году

Совокупный объем спроса (аренда и покупка) в 2017 году превысил 1,27 млн кв.м, увеличившись относительно показателя за предыдущий год на 32%. На увеличение объема сделок по аренде и продаже повлияли благоприятные рыночные условия – сниженные ставки аренды и цены продаж, наличие выбора в размере и локации офисных помещений, а также общая стабилизация экономической ситуации.

В 2017 году на офисном рынке было заключено более десяти крупных сделок (более 10 000 кв.м каждая), что в несколько раз превысило показатель 2016 года. Помимо весьма привлекательных условий на рынке, принятию решения о переезде в новый офис поспособствовал ожидаемый дефицит крупных офисных блоков (более 10 000 кв.м) в качественных зданиях с удобной локацией.

Индикатором стабилизации арендных ставок на офисные помещения Москвы стало сокращение сделок по пересогласованию условий аренды, доля которых в совокупном объеме сделок аренды снизилась с 23% в 2016 году до 9% в 2017.

В 2017 году сохранилась тенденция предыдущего года по консолидации подразделений организаций с государственным участием. Как и в прошлом году, благоприятными условиями «рынка арендатора» воспользовались крупные государственные банки и

крупнейшие государственные корпорации – по итогам 2017 совокупный объем сделок по аренде и продаже офисных помещений на 18% сформирован сделками с компаниями, имеющими государственное участие.

### Крупнейшие новые сделки с офисами в 2017 году

ПОКУПКА			
Клиент	Площадь (ГВА, кв.м)	Название	Квартал
АИЖК	78 890	«IQ-квартал» (Башня 2)	IV
Газпромбанк	43360	Aquamarine III (стр. 2, 4)	IV
АРЕНДА			
Клиент	Площадь (GLA, кв.м)	Название	Квартал
Сбербанк (дочерняя структура)	38 320	PoklonkaPlace	IV
Вымпелком	17 000	«Большевик» (фаза II)	IV
Tele2	13 050	Comcity (фаза «Альфа»)	III
Техносерв	12 000	«Новоспасский Двор»	III
Газпромбанк	11 670	«Оазис»	IV

Территориальное распределение сделок по новой аренде в 2017 году



### Рынок продажи офисных помещений в 2017 году

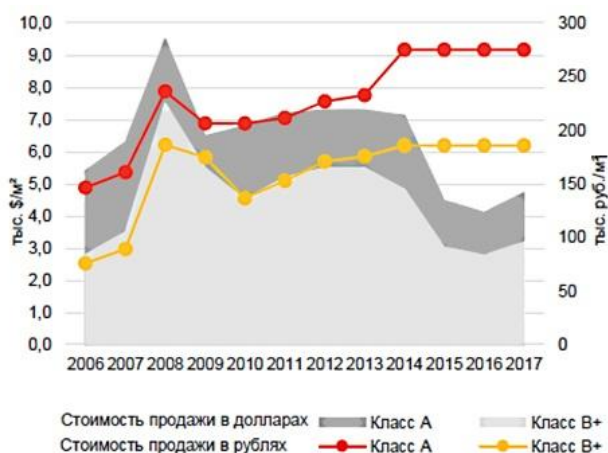
Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. Доля сделок по приобретению офисов в собственность в общем объеме всех сделок выросла с 8% в 2015 до 17% в 2017 году. Совокупный объем купленных офисных площадей по итогам 2017 года составил 258 900 кв.м, в то время как в 2016 году – 170 000 кв.м, а в 2015 – 112 000 кв.м.

Цены продаж (запрашиваемые цены без учета НДС) качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 года оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016.

Цена на офисные блоки в объектах класса «А», расположенных в границах ММДЦ «Москва-Сити», находится в диапазоне от 300 000 до 450 000 рублей за кв.м. В офисах класса «В+/-» цены находятся в диапазоне от 180 000 до 250 000 рублей за кв.м в объектах, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, и от 120 000 до 200 000 рублей за кв.м в объектах, расположенных между ТТК и МКАД.

В условиях постепенного сокращения качественного предложения офисов на продажу, эксперты наблюдают дефицит офисных блоков в объектах, расположенных с внутренней стороны ТТК. В объектах, расположенных между ТТК и МКАД, наблюдается дефицит блоков размером более 3000 кв.м. Дефицит отдельно стоящих зданий, предлагаемых на продажу, является характерным для всего рынка.

### Динамика средневзвешенных цен продажи офисов в Москве



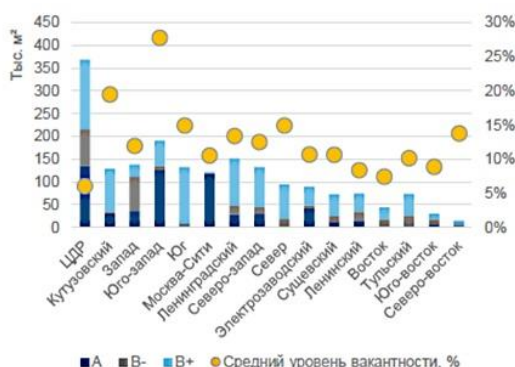
**Объём вакантных офисных помещений в 2017 году в Москве**

По итогам 2017 года уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5% (в абсолютном выражении –1,8 млн кв.м офисных площадей), снизившись относительно показателя предыдущего года на 1,9 п.п. Снижение показателя обусловлено выросшим относительно предыдущего года объемом сделок по новой аренде и продаже офисных помещений, а также высокой степенью заполненности объектов, введенных в эксплуатацию в 2017 году.

Снижение объема вакантных площадей было зафиксировано практически на всех субрынках Москвы. В ММДЦ «Москва-Сити» доля вакантных площадей снизилась относительно предыдущего года на 7,3 п.п. и составила по итогам 2017 года 10,5%, впервые снизившись до среднерыночного уровня вакантных площадей за последние пять лет.

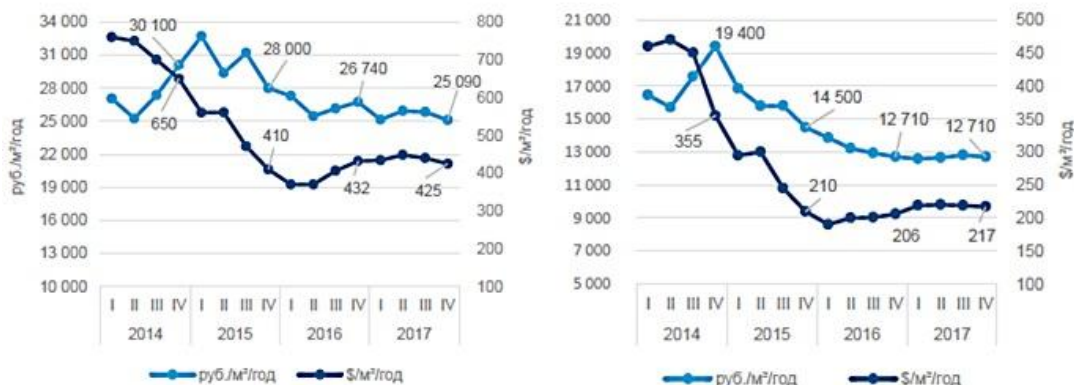
Основной объем пустующих офисов класса «А», который составляет 575 000 кв.м, распределен между ЦДР (17%), ММДЦ «Москва-Сити» (21%) и Новой Москвой (26%), офисные объекты на территории которой, преимущественно представлены зданиями формата «бизнес-парк».

**Распределение объемов свободного предложения по субрынкам в IV квартале 2017 года**



Динамика приведенной базовой ставки аренды  
Офисы класса «А»

Офисы класса «В»



\* Приведенная базовая ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларовом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В базовую ставку аренды не включены: НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

### Тенденции офисного рынка Москвы и прогнозы

На протяжении 2017 года девелоперы анонсировали планы по строительству новых объектов, реконструкции существующих, а некоторые из них заявляли о возобновлении активности на ряде объектов, строительство которых было ранее временно приостановлено. Восстановление девелоперской активности отразится на показателях объема ввода офисных объектов в 2019-2020 годах.

В 2018 аналитики Colliers International ожидают низкого объема ввода офисных площадей, что обусловлено ухудшением конъюнктуры рынка в 2014-2015 годах и связанным с ним снижением строительной активности. По прогнозам, объем ввода в эксплуатацию офисов в 2018 году составит 300 000 кв.м, что может оказаться минимальным значением объема ввода за последние десять лет.

Низкие объемы нового офисного строительства, частичная заполненность объектов, находящихся в стадии строительства, а также растущий спрос на офисные площади со стороны потенциальных арендаторов и покупателей, обеспечат дальнейшее снижение вакантности, в результате чего уровень вакантных площадей может достигнуть 8,8%.

Colliers International ожидает умеренный рост ставок аренды на офисную недвижимость в пределах 10% в 2018 году в связи с постепенным сокращением качественного свободного предложения офисов, сопровождающегося стабильным спросом на качественные офисные помещения и низким объемом ввода в эксплуатацию офисных площадей.

### Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов и объема сделок покупки и аренды



*Обзор подготовлен компанией Colliers International*

По материалам <https://zдание.info/2393/2420/news/11688>

### **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](http://www.domofond.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), и некоторых других, Оценщиком был изучен достаточно большой объем предложений, соответствующих рынку недвижимости района расположения объекта оценки.

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

#### **Рынок продажи офисных помещений:**

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

Табл. 3.2

№	Площадь, м2	Адрес	Здание	Этаж	Цена	Удельная цена предложения руб/м2	Описание	Ссылка на объявление
1	358	Москва, 1-я Фрунзенская улица, 6	Жилой дом	1/11	68000000	189 944	ID 38574 Продажа помещения свободного назначения 358 кв.м. в высоком цокольном этаже жилого дома на 1й Фрунзенской улице. 4 минуты пешком от станции метро Фрунзенская. 2 отдельных входа, планировка - кабинеты, зал. Просторное овещенное помещение, полноценные окна. Возможное использование - под офис, шоу-рум, образовательные цели., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176404954">https://www.cian.ru/sale/commercial/176404954</a>
2	253,99	Москва, Садовые Кварталы ЖК	ЖК Садовые Кварталы, Строящееся	1/12	88392939	348 017	Продается помещение свободного назначения в новом элитном Комплексе Клубных Домов Садовые Кварталы. Помещение расположено в корпусе 2.4. Пять минут пешком от м. Фрунзенская. Помещение под отделку. Ввод в эксплуатацию IV квартал 2019 года. Первый этаж. Помещение имеет два уровня. Наличие мокрых точек, вся современная инженерия. Витринные окна. Помещение расположено в центральной зоне комплекса. Окна выходят на пруд., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164605157">https://www.cian.ru/sale/commercial/164605157</a>
3	384	Москва, улица Ефремова, 10с1к4/7	Офисно-жилой комплекс, ЖК Садовые кварталы, Действующее	1/11	125000000	325 521	Просторное трехуровневое нежилое помещение свободного назначения. Панорамное остекление и второй свет (с высотой потолков до 4,8 м). Минимум несущих конструкций внутри помещения. Без отделки. Корпус 4.7 (первая линия). Возможно спланировать 9-11 комнат. Жилой комплекс нового уровня в Хамовниках рядом с парком. Идеальное сочетание комфортабельности работы и отдыха в центре города. На территории уютные скверы. В центре комплекса расположен живописный пруд. Движение автотранспорта осуществляется строго в подземной части., 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156843099">https://www.cian.ru/sale/commercial/156843099</a>
4	362	Москва, Садовые Кварталы ЖК		1/4	130657732	360 933	Продается помещение свободного назначения в новом элитном Комплексе Клубных Домов Садовые Кварталы, расположенном по адресу: Москва, ул. Усачева, вл.11 (м. Фрунзенская). Помещение под отделку. Ввод в эксплуатацию II квартал 2018 года. Первый этаж. Наличие мокрых точек, вся современная инженерия. Комфортная локация помещения на территории комплекса., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164490958">https://www.cian.ru/sale/commercial/164490958</a>
5	252,1	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 19		1/9	136880000	542 959	022782 К продаже предлагается помещение свободного назначения, расположенное в элитном жилом комплексе "Ля Дефанс". Общая площадь: 252,1 кв.м. Этажность: 1/9. Отдельный вход с первой линии домов, с 3-й Фрунзенской ул. и 2-й со двора. В помещении выполнена отделка. Подземный паркинг., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167808945">https://www.cian.ru/sale/commercial/167808945</a>
6	463,1	Москва, Садовые Кварталы ЖК	ЖК Садовые Кварталы, Строящееся	1/4	141846012	306 297	Продается помещение свободного назначения в новом элитном Комплексе Клубных Домов Садовые Кварталы, расположенном по адресу: Москва, ул. Усачева, вл.11 (м. Фрунзенская). Помещение под отделку. Ввод в эксплуатацию II квартал 2018 года. Первый этаж. Наличие мокрых точек, вся современная инженерия. Комфортная локация помещения на территории комплекса., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164598046">https://www.cian.ru/sale/commercial/164598046</a>
7	508	Москва, улица	Действующее	1/11	198120000	390 000	На продажу предлагается помещение свободного назначения в новом ЖК "Садовые	<a href="https://www.cian.ru/sale/">https://www.cian.ru/sale/</a>

		Ефремова, 10с1к4/5	е				квартиры", дом построен и введен в эксплуатацию. Отдельный вход, витринное остекление. Мощность 190 кВт, высота потолков 3 м. Есть возможность увеличить площадь за счет приобретения соседнего помещения (площадь: 630 м2, стоимость: 390 000 руб/м2), 1 фото	commercial/176799328
8	2000	Москва, улица Ефремова, 10	Бизнес-центр, на ул. Ефремова, 10, Действующее	1/2	896800000	448 400	В историческом центре Москвы ПРОДАЕТСЯ помещение свободного назначения, состоящее из 1 и 2 этажей. Бизнес-центр расположен в Хамовниках (ЦАО г. Москвы). Удобный и быстрый доступ на Комсомольский проспект, Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо. 3 минуты пешком от станции Фрунзенская. Фасад здания вентилируемый с облицовочным остеклением STOPSOL.. Престижное месторасположение, высокая транспортная доступность гарантируют коммерческим объектам комплекса стабильный клиентский поток и высокую проходимость!, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/173019122">https://www.cian.ru/sale/commercial/173019122</a>
9	360	Москва, 1-я Фрунзенская улица, 6	Отдельно стоящее здание	1/12	599000000	166 389	Лот 11139 Помещение класса В. Помещение в жилом доме с отдельным входом . Презентабельная входная группа. Парковка на 7 автомобилей. Возможно повесить вывеску . Высота потолков 2,7-2,8 .Электр. 50 кВт Отдельный вход. Кабинетная планировка С отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк, Фитнесс. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Этаж 1 - 360 м2. Парковка на территории на 7 автомобилей. Стоимость продажи: 59,9 млн. рублей. Помещение вакантно. Торг, 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176559475">https://www.cian.ru/sale/commercial/176559475</a>
10	236	Москва, Фрунзенская набережная, 38/1	Действующее	1/11	720000000	305 085	ВНИМАНИЕ! Продается помещение свободного назначения площадью 236 м2 . Помещение находится в шаговой доступности от станции метро , 8 минут от метро Фрунзенская , в зоне интенсивного транспортного и пешеходного потоков, на первом этаже жилого дома. Рядом очень развита инфраструктура. Большие витринные окна, фасад помещения отлично виден с проезжей части. Назначение: офисно-торговое (магазин, банк, салон красоты, медицинский центр). Собственник юридическое лицо, цена с НДС., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149724275">https://www.cian.ru/sale/commercial/149724275</a>
11	254	Москва, улица Ефремова, 10	Свободное, на ул. Ефремова, 10, Действующее	1/12	88392938	348 004	Продажа помещения свободного назначения в строящемся доме 2.4 в элитном жилом комплексе "Садовые Кварталы". Сдача дома в IV квартале 2019 года. Общая площадь 254 кв.м, открытая планировка, без отделки, 1 санузел, большие витринные окна, выходящие на внутреннюю прогулочную зону комплекса, в центре которого располагается пруд. Подойдет под любой вид услуг, офис, салон красоты, медицинский центр и пр. Респектабельное деловое окружение обеспечит высокий трафик с хорошей финансовой составляющей.  Объект 539731 Номер объекта: 1/539731/310, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176643525">https://www.cian.ru/sale/commercial/176643525</a>
12	254	Москва, улица Усачева, 11	Свободное	1/12	88392938	348 004	Продается помещение свободного назначения в самом престижном районе Москвы - Хамовники. Для всех изыскательных, умных, бизнесменов это самое разумное вложение своего капитала в будущее. Shell&core. Корпус 2.4 секция 2. Сдача IV-квартал 2018 года.  Номер объекта: 1/629052/3831, 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170885093">https://www.cian.ru/sale/commercial/170885093</a>
13	230	Москва, Оболенский переулок, 9К8	Жилой дом	1/14	890000000	386 957	ID 38450 Продажа помещения 230 кв.м. с 2 отдельными входами на 1 этаже жилого дома бизнес класса в Хамовниках. Огороженная охраняемая территория. Презентабельный фасад здания, планировка помещения - зал, кабинеты. Высококачественная отделка. Рядом расположены стоматологическая клиника и салон красоты. Есть возможность	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176404938">https://www.cian.ru/sale/commercial/176404938</a>

							получения медицинской лицензии. Помещение идеально подходит для представительского офиса или сферы услуг высокого класса., 1 фото	
14	232,4	Москва, Комсомольский проспект, 14/1К1	Жилой дом	-2/5	90000000	387 263	Вашему вниманию на продажу предлагается помещение свободного назначения, расположенное по адресу Комсомольский проспект, д. 14/1, корп. 1. Помещение расположено в престижном районе Хамовники с развитой инфраструктурой, в 5-ти минутах ходьбы от станции метро Парк Культуры . Помещение находится на первой линии на Комсомольского проспекта. Все центральные коммуникации, вода, канализация. Выполнен дизайнерский ремонт. Высота потолков - 3 м. Электрическая мощность - 120 кВт. Коммерческие условия Общая площадь - 232,4 кв.м. Стоимость - 90 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения помещения свободного назначения под общепит на Комсомольском проспекте. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру., 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174993688">https://www.cian.ru/sale/commercial/174993688</a>
15	309,4	Москва, улица Усачева, 11	Жилой дом	1/6	94410144	305 139	Предлагается на продажу помещение свободного назначения, расположенное по адресу Усачёва вл.11 . Помещение расположено в строящемся элитном ЖК Садовые кварталы в 3 км от Кремля вблизи Фрунзенской набережной, Третьего транспортного и Садового кольца , что обеспечивает хорошую транспортную доступность, не имея при этом прямого выхода на шумные автомобильные магистрали . В непосредственной близости находится большое количество высококлассных объектов современной инфраструктуры. Ввод в эксплуатацию - II квартал 2018 года. Коммерческие условия Общая площадь - 309,4 кв.м. Стоимость помещения - 94 410 144 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения помещения свободного назначения на Усачева дом 11. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру., 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170911529">https://www.cian.ru/sale/commercial/170911529</a>
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 находятся на стадии строительства., 12 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158390006">https://www.cian.ru/sale/commercial/158390006</a>
17	521	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 10	Жилой дом	1/9	106000000	203 455	Продается помещение: 1 этаж 108 кв.м. + подвал 413 кв.м. Два отдельных входа ( с фасада и со двора). Отдельный вход в подвал. На первом этаже располагается медицинский центр. Подвал - в рабочем состоянии. Рядом несколько лечебных учреждений, идеально под мед. центр, аптеку. Номер лота на нашем сайте: 9347., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177017852">https://www.cian.ru/sale/commercial/177017852</a>
18	265,1	Москва, улица Усачева, 10С1	Жилой дом, на ул. Усачёва, 10с1, Действующее	1/6	106555427	401 944	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., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170524753">https://www.cian.ru/sale/commercial/170524753</a>
19	309,4	Москва, улица	Жилой дом,	1/6	111392000	360 026	Предлагается к продаже офисное помещение в строящемся элитном жилом комплексе	<a href="https://www.cian.ru/sale/">https://www.cian.ru/sale/</a>



		Усачева, 10С1	на ул. Усачёва, 10С1, Действующее				Садовые Кварталы , расположенном по адресу г. Москва, ул. Усачева, д.10, стр.1, корп.3/9. Общая площадь помещения составляет 309,44 кв.м. Расположено в двух уровнях, на первом и втором этажах. Планировка свободная. Отделка Shell&Core . Окна выходят на обе стороны дома, входная группа - во двор . В комплексе можно приобрести в собственность машиноместа на подземном паркинге, а также планируется наличие платных гостевых парковочных мест. Коммерческие условия Стоимость продажи - 94 400 000 руб., 5 фото	commercial/170524763
20	309,4	Москва, улица Ефремова, 10	Свободное, на ул. Ефремова, 10, Действующее	1/6	111403969	360 065	Продажа двухуровневого помещения свободного назначения на 1 и 2 этаже строящегося дома 3.9, оригинальной планировки с атриумом и винтовой лестницей между этажами, в ЖК "Садовые Кварталы". Сдача дома в IV квартале 2017 года. Вход со стороны ул. Усачева. Общая площадь 309,44 кв.м, высота потолков от 3,5 до 8,3 м, открытая планировка, без отделки. Подойдет под любой вид услуг, офис, салон красоты, медицинский центр и пр. Респектабельное деловое окружение обеспечит высокий трафик с хорошей финансовой составляющей.  Объект 538665  Номер объекта: 1/538665/310, 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176647762">https://www.cian.ru/sale/commercial/176647762</a>
21	309,4	Москва, улица Усачева, 11	Свободное	1/12	111403969	360 065	Продается помещение свободного назначения в самом престижном районе Москвы - Хамовники. Для всех изыскательных, умных, бизнесменов это самое разумное вложение своего капитала в будущее. Shell&core. Корпус 3.9 секция 1. Сдача сентябрь 2018 г. Зависимое помещение разделено согласно КСОЗ.  Номер объекта: 1/629065/3831, 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170885094">https://www.cian.ru/sale/commercial/170885094</a>
22	309,4	Москва, Садовые Кварталы ЖК	ЖК "Садовые Кварталы", Строящееся	1/4	111403969	360 065	Продается помещение свободного назначения в новом элитном Комплексе Клубных Домов Садовые Кварталы, расположенном по адресу: Москва, ул. Усачева, вл.11 (м. Фрунзенская). Помещение под отделку. Ввод в эксплуатацию II квартал 2018 года. Первый этаж. Наличие мокрых точек, вся современная инженерия. Комфортная локация помещения на территории комплекса., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/172781227">https://www.cian.ru/sale/commercial/172781227</a>
23	251	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 19	Административное здание	1/9	114040000	454 343	Лот 13678 Помещение класса А. Предлагается в помещении свободного назначения в элитном жилом комплексе .1-й этаж 201,7 м2, антресоль 50 м2.2 отдельных входа, со стороны улицы и со двора. Витрины. Современный дизайнерский ремонт. Возможность размещения вывески на фасаде здания. Электричество 43 кВт. Под продукты не подходит. Нет зоны разгрузки. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Места в подземной парковке гарантированы. Отдельный вход. Открытая планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Ресторан, Фитнесс. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Круглосуточный доступ. Лифты: Опт. . Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Этаж: 1 и антресоль, площадь: 251,7 м2 ,из них: 1 этаж - 201.7 м2, антресоль 50 м2). Планировка открытая. 2000000 долл. Подземный паркинг стоимостью 13000 руб/мес/место в месяц., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176548432">https://www.cian.ru/sale/commercial/176548432</a>
24	252	Москва, 3-я Фрунзенская улица, 19	Жилой дом	1/12	116000000	460 317	ID 40014 Продажа представительского офиса 252 кв.м.в элитном жилом доме "Ля де Фанс" в 10 минутах пешком от станции метро Фрунзенская. Расположение объекта: 1 этаж с отдельным входом. В офисе выполнена высококачественная отделка Возможно использование под представительский офис, галерею, шоу-рум. Общая площадь объекта: 252 кв.м. Стоимость: 2 000 000 \$, 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176405227">https://www.cian.ru/sale/commercial/176405227</a>

25	384	Москва, улица Ефремова, 12	Жилой дом	1/11	125000000	325 521	Предлагается на продажу помещение свободного назначения на улице Ефремова ЦАО г.Москвы. Объект расположен на трех уровнях в новом ЖК "Садовые Кварталы". Пешая доступность станции метро "Фрунзенская". 4 жилых квартала с развитой инфраструктурой: школой, детскими садами, деловым центром, кафе и ресторанами, большим валлесс - центром. Охраняемая зона, контроль доступа и видеонаблюдение. Площадь помещения - 384 кв.м. Панорамное остекление и второй свет. Высота потолков до 4,8м. Минимум несущих конструкций внутри помещения. Без отделки., 13 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176868404">https://www.cian.ru/sale/commercial/176868404</a>
26	362,9	Москва, улица Усачева, 10С1	Жилой дом, на ул. Усачёва, 10с1, Действующее	1/6	130626000	359 950	Предлагается к продаже офисное помещение в строящемся элитном жилом комплексе Садовые Кварталы (вторая очередь строительства, срок сдачи - III квартал 2017 г.), расположенное по адресу г. Москва, ул. Усачева, д.10, стр.1, корп.3/9. Общая площадь помещения составляет 362,92 кв.м. Расположено на 1-м этаже . Планировка свободная. Отделка Shell&Core . Входная группа выходит во двор . В комплексе можно приобрести в собственность машиноместа на подземном паркинге, а также планируется наличие платных гостевых парковочных мест. Коммерческие условия Стоимость продажи - 110 700 000 руб., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170524757">https://www.cian.ru/sale/commercial/170524757</a>
27	362,9	Москва, улица Усачева, 11	Свободное	1/12	130657732	360 038	Продается помещение свободного назначения в самом престижном районе Москвы - Хамовники. Для всех изыскательных, умных, бизнесменов это самое разумное вложение своего капитала в будущее. Shell&core. Корпус 3.9 секция 2. Сдача сентябрь 2018 г. Зависимое помещение разделено согласно КСОЗ.  Номер объекта: 1/629074/3831, 16 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170885095">https://www.cian.ru/sale/commercial/170885095</a>
28	303	Москва, Лужнецкий проезд, 1А	Административное здание, Действующее	1/3	133400000	440 264	Уникальное отдельно стоящее здание оборудованное под ресторанный (общепит) деятельность. Общая площадь: 302,2 кв.м. Зонирование: 1-й этаж - 101 кв.м. Мансарда - 108.3 кв.м. Подвал - 92.9 кв.м. Два отдельных входа, большие витрины, балкон, потолки Н=3,2 м. ДАЗУ. Капитальное строение. Выделенная электрическая мощность: 105 кВт. Есть летняя веранда. Есть арендатор на ДДА (ресторан "Мята")! Подробности по телефону., 15 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168114748">https://www.cian.ru/sale/commercial/168114748</a>
29	592	Москва, улица Ефремова, 12	Отдельно стоящее здание, в Пыжевском пер., 6, Действующее	-2/4	146300275	247 129	Лот Т-4311. На продажу предлагается торговое помещение в 4-м квартале 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. Квартал введен в эксплуатацию.  -2,-3 этаж 592 кв. м.  Помещение свободного назначения. Подойдет под ресторан имеется дверь, ведущая на погрузочно-разгрузочную зону, возможность подключения к дополнительной вентиляции.  Состояние помещения под чистовую отделку. Планировка смешанная. Второй свет.  Помещение находится в торгово-развлекательной зоне жилого комплекса, на уровне пруда, к которому имеется выход., 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162316959">https://www.cian.ru/sale/commercial/162316959</a>
30	232	Москва, Комсомольский проспект, 14/1К1	Жилой дом	-2/6	149000000	642 241	Продается готовый ресторан с лицензией на алкоголь, ресторан вмещает до 80 человек. Объект хорошо просматривается со всех сторон. Отличная входная группа. Номер лота на нашем сайте: 14434., 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177018291">https://www.cian.ru/sale/commercial/177018291</a>
31	352	Москва,	Жилой дом	1/8	149600000	425 000	Продается помещение свободного назначения на 1-й линии Фрунзенской набережной.	<a href="https://www.cian.ru/sale/">https://www.cian.ru/sale/</a>

		Фрунзенская набережная, 54					Великолепно просматривается со всех сторон, в том числе и с другой стороны набережной. Большие витрины в пол и отличный рекламный потенциал. Высота потолков 5,5 метров. Вход с набережной и со двора. Сделан качественный ремонт под финишную отделку. Идеально подойдет под шоу-рум мебели, галерея (антиквариат), ювелирный магазин, салон красоты, клинику, стоматологию, представительский офис продаж. Юр. лицо (УСН), 2 фото	commercial/174298055
32	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	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155550103">https://www.cian.ru/sale/commercial/155550103</a>
33	302	Москва, Лужнецкий проезд, 1А		1/2	165200000	547 020	ID 12248. Лучшее предложение в этом районе! Особняк под ресторан в Хамовниках. Туристическое место, рядом Новодевичий монастырь и Лужнецкая набережная. Выделенная электрическая мощность 100 кВт. Есть летняя веранда. Здание расположено в туристическом месте. абочее состояние. Железобетонные перекрытия. Класс А. Отдельно стоящий особняк. Административное здание. Всего этажей: 2. Общая площадь здания 302 кв.м.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177266957">https://www.cian.ru/sale/commercial/177266957</a>
34	352	Москва, Фрунзенская набережная, 54		1/8	176528000	501 500	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).	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177265969">https://www.cian.ru/sale/commercial/177265969</a>
35	247,9	Москва, Комсомольский проспект, 42С2	Действующее	1/5	184169379	742 918	Предлагается двухуровневое нежилое помещение без отделки площадью 247,9 кв. м. Площадь первого этажа - 50 кв. м и второго - 197 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., 11 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161837318">https://www.cian.ru/sale/commercial/161837318</a>
36	508	Москва, улица Ефремова, 10с1к4/5	Жилой дом	1/11	198120000	390 000	На продажу предлагается помещение свободного назначения в новом ЖК "Садовые кварталы", дом построен и введен в эксплуатацию. Отдельный вход, витринное остекление. Есть возможность увеличить площадь за счет приобретения соседнего помещения (площадь: 630 м2, стоимость: 390 000 руб/м2), 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/171330194">https://www.cian.ru/sale/commercial/171330194</a>
37	352	Москва, Фрунзенская набережная, 54	Жилой дом, Действующее	1/7	204423200	580 748	Помещение свободного назначения под любой вид деятельности. Отличная локация, расположение на Фрунзенской набережной. Два отдельных входа с набережной и со двора. Помещение под чистовую отделку, все коммуникации подведены, эффективная планировка. Витринные окна, высокий рекламный потенциал, потолки 5,5 метров. Дополнительная информация направляется по запросу., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165442244">https://www.cian.ru/sale/commercial/165442244</a>
38	470	Москва, Трубечья улица, 12	Жилой дом	1/9	220900000	470 000	Продаю торговое помещение с отдельными входами на 1-м, 2-м и 3-м этажах нового элитного жилого комплекса "Садовые кварталы". Сложившееся торговое окружение. Высокий маркетинговый потенциал. Идеально подойдет под банк, салон красоты, детский сад, детский клуб, медицинскую клинику и др. назначение. Характеристика: - площадь: 470 кв.м., из которых: 120 кв.м. на 1-м этаже, 240 кв.м. на 2-м этаже и 110 кв.м. 3-м этаже. - У помещения два отдельных входа: один на внутренний двор, другой на пешеходную улицу в ЖК "Садовые кварталы"; - большие витринные окна; - состояние: без отделки; - приточно-вытяжная система вентиляции; - система противопожарной безопасности;	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176404984">https://www.cian.ru/sale/commercial/176404984</a>

							- охрана и видеонаблюдение. - электрическая мощность - 40 кВт. - шаговая доступность от м. Фрунзенская., 13 фото	
39	497,4	Москва, улица Ефремова, 10	Жилой дом, на ул. Ефремова, 10, Строящееся	1/11	234772800	472 000	Нежилое помещение свободного назначения в ЖК Садовые кварталы, корпус 4.5. Панорамное остекление, высота потолка 3,3м. Минимум несущих конструкций внутри помещения. Вознаграждение агентам.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1230903">https://www.cian.ru/sale/commercial/1230903</a>
40	377	Москва, улица Ефремова, 10с1к4/5	Жилой дом	2/10	237000000	628 647	ЖК "Садовые Кварталы"! Один уровень - 377 кв.м.! Панорамные окна по периметру всего объекта. Высота потолков 3,7м. Три отдельных входа! Два индивидуальных, третий - выход к лифтам. Возможно, разделение на два помещения!, Москва, Хамовники, улица Ефремова 10с1к4/5, м. Фрунзенская, продается Нежилое помещение, общ. пл. 377 кв.м., 2/10 этаж, 9 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169181683">https://www.cian.ru/sale/commercial/169181683</a>
41	514	Москва, улица Ефремова, 10с1к4/5	Жилой комплекс, Действующее	1/12	242608000	472 000	ID: 2153 Продается помещение свободного назначения 514 кв.м. в ЖК "Садовые кварталы" Помещение свободной планировки, без отделки, помещение имеет 2 отдельных входа. Высота потолков 3.3 м. Витражные окна придают помещению дополнительный уют и освещение в течение всего дня. Централизованные системы вентиляции и кондиционирования. В комплексе собственная профессиональная служба эксплуатации. Собственная служба безопасности. Подземный паркинг. Помещение подходит под любой вид деятельности. Шаговая доступность метро Фрунзенская и Спортивная., 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/173053816">https://www.cian.ru/sale/commercial/173053816</a>
42	503	Москва, улица Ефремова, 10	Жилой дом, на ул. Ефремова, 10, Действующее	1/9	267093000	531 000	На продажу предлагается помещение свободного назначения площадью 503 кв.м. на 1 этаже ЖК Садовые Кварталы. [Лот #13823], 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174684201">https://www.cian.ru/sale/commercial/174684201</a>
43	630	Москва, улица Ефремова, 10	Жилой дом, на ул. Ефремова, 10, Действующее	2/9	334530000	531 000	На продажу предлагается помещение свободного назначения площадью 630 кв.м. на 2 этаже ЖК Садовые Кварталы. [Лот #13824], 5 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174684198">https://www.cian.ru/sale/commercial/174684198</a>
44	776	Москва, улица Доватора, 8		1/3	413000000	532 216	ID 8941. Спецпредложение по цене! асположен в самом центре Москвы, в непосредственной близости от Парка Горького, Нескучного Сада, Новодевичьего монастыря, Храма Христа Спасителя, Кремля и Красной Площади, Спортивного комплекса Лужники, а так же многих других культурных и исторических достопримечательностей столицы.Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельно стоящий особняк. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 3. Общая площадь здания 776 кв.м. Площадь участка 0.000 Га.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177262966">https://www.cian.ru/sale/commercial/177262966</a>
45	237	Москва, Фрунзенская набережная, 38/1	Жилой дом	1/10	86140000	363 460	Предлагаем помещение в ЦАО в престижном фасадном доме. Идеально подходит по медцентр, офис сферы услуг премиум сегмента. Отдельный вход. Звоните, пишите в WhatsApp или Viber, 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152478423">https://www.cian.ru/sale/commercial/152478423</a>
46	240	Москва, Оболенский переулок, 9К8	Офисно-жилой комплекс, Действующее	1/14	105020000	437 583	Эксклюзивное предложение от собственника. Помещение свободного назначения общей площадью 240 кв.м расположено в 6 минутах пешком от метро Фрунзенская. Возможно использование под офис, любого вида услуги, торговлю. В помещении 5 кабинетов, 1 зал и зона рецепции. В настоящее время помещение используется: салон красоты и косметологии. Готовы рассмотреть продажу готового бизнеса (цена оборудования обсуждается дополнительно). Имеется возможность оформления медицинской лицензии.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155201397">https://www.cian.ru/sale/commercial/155201397</a>

							Собственная закрытая территория и парковка, отдельный вход с улицы. Один взрослый собственник. ДКП 2010 г. Возможно увеличение площади предложения до 650 кв.м., Помещение занято, 44 фото	
47	300	Москва, улица Хамовнический Вал, 10	Жилой дом, Действующее	1/9	120360000	401 200	СРОЧНО ПРОДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ В ЦАО, ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К СДЕЛКЕ, ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНО. ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ДОМОВ, ВИТРИННЫЕ ОКНА, ОГРОМНЫЙ ПЕШЕХОДНЫЙ И АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАФИК. Дом КИРПИЧНЫЙ, построен по индивидуальному проекту в 1959 году. Высота потолков 3 метра. Презентабельный вид дома - только после капремонта, заменены все коммуникации, перекрытия Ж/Б, мощность 15 кВт - есть возможность увеличения мощности. СВОБОДНАЯ ПАРКОВКА - места для парковки достаточно, перед домом увеличено место для парковки. Помещение с качественным ЕВРОРЕМОНТОМ, подключены все центральные коммуникации. Идеально подойдет под аптеку, магазин, любую торговую деятельность, салон и т.д. Стоимость 110 000 000 рублей., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/9280006">https://www.cian.ru/sale/commercial/9280006</a>
48	254	Москва, Комсомольский проспект, 42С1	Бизнес-центр, на Комсомольском проспекте, 42с1, Действующее	1/9	129800000	511 024	Бизнес центр! Со своим автономным входом ( со стороны двора и улицы). Помещение свободного назначения: возможно под торговую площадь, магазин, банк, офис. Мощность 15 КВт. Первая линия дома. Панорамные окна, два входа- выхода со стороны Комсомольского проспекта и внутреннего двора. Хорошая проходимость. Дополнительная информация по телефону. Фотографии по запросу!, 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156313152">https://www.cian.ru/sale/commercial/156313152</a>
49	1016	Москва, улица Ефремова, 10	Бизнес-центр, на ул. Ефремова, 10, Действующее	1/2	355600000	350 000	В историческом центре Москвы продаётся помещение свободного назначения состоящего из 1 и 2 этажа. Бизнес-центр расположен в Хамовниках (ЦАО г. Москвы). Удобный и быстрый доступ на Комсомольский проспект, Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо. 3 минуты пешком от станции Фрунзенская. Фасад здания вентилируемый с облицовочным остеклением STOPSOL..., 45 фото	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170788757">https://www.cian.ru/sale/commercial/170788757</a>
						Минимальное значение:	166 389	
						Максимальное значение:	742 918	
						Среднее значение:	413 374	
						Коэффициент вариации:	28,28%	

**Рынок аренды офисных помещений:**

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

Табл. 3.3

№ п/п	Площадь, м2	Класс	Адрес	Этаж	Цена	Удельная цена предложения руб/м2 в год	Описание	Ссылка на объявление
1	110	В	Москва, Лужнецкая набережная	2/2	160509	17 510	Помещение под офис в бизнес-парке "Союз". Бизнес-парк Союз - комплекс офисных помещений В и С класса, расположенный в самом центре Москвы -	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170404125">https://www.cian.ru/rent/commercial/170404125</a>



			я, 2/4С15				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. Помещения готовы к въезду. Прямая аренда. Примечание: Стоимость указана без учета коммунальных платежей., 6 фото	
2	135	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С12	1/3	179607	15 965	Помещение под офис в бизнес-парке ""Союз"". 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. Помещения готовы к въезду. Прямая аренда. Примечание: Стоимость указана без учета коммунальных платежей., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/170403 999">https://www.cian.ru/re nt/commercial/170403 999</a>
3	158	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С16	2/7	211523	16 065	ПРЯМАЯ АРЕНДА. БЕЗ КОМИССИИ! Сдаем в аренду помещения в 6-ти этажном БЦ, расположенном на Лужнецкой набережной. Удобный выезд на Фрунзенскую набережную, ТТК и Садовое Кольцо. Станция метро "Воробьевы Горы" и "Спортивная" в 7-10 минут пешком, 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/170349 619">https://www.cian.ru/re nt/commercial/170349 619</a>
4	170	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	326083	23 018	В Бизнес Центре "Арт плаза" сдаётся офисное помещение площадью 170,13 кв. м. Офисное помещение находится на 3 этаже БЦ. Высота потолков 3,5 метра. В помещение предусмотрена система вентиляции и кондиционирования. Офисный блок находится в хорошем состоянии и готов к въезду. БЦ "Арт плаза" выгодно расположен в 3 минутах от Третьего Транспортного Кольца и в 15 минутах пешком от станции метро Воробьевы горы. Общая площадь БЦ - 15 371 кв. м. Есть подземный паркинг (:781938:), 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/157665 314">https://www.cian.ru/re nt/commercial/157665 314</a>
5	252	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	4/6	483422	23 020	В Бизнес Центре "Арт плаза" сдаётся офисное помещение площадью 252,22 кв. м. Офисное помещение находится на 4 этаже БЦ. Высота потолков 3,5 метра. В помещение предусмотрена система вентиляции и кондиционирования. Офисный блок находится в хорошем состоянии и готов к въезду. БЦ "Арт плаза" выгодно расположен в 3 минутах от Третьего Транспортного Кольца и в 15 минутах пешком от станции метро Воробьевы горы. Общая площадь БЦ - 15 371 кв. м. Есть подземный паркинг. (:783156:), 7 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/157665 348">https://www.cian.ru/re nt/commercial/157665 348</a>
6	561	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1122920	24 020	В Бизнес Центре "Арт плаза" сдаётся офисное помещение площадью 561,46 кв. м. Офисное помещение находится на 3 этаже БЦ. Высота потолков 3,5 метра. В помещение предусмотрена система вентиляции и кондиционирования. Офисный блок находится в хорошем состоянии и готов к въезду. БЦ "Арт плаза" выгодно расположен в 3 минутах от Третьего Транспортного Кольца и в 15 минутах пешком от станции метро Воробьевы горы. Общая площадь БЦ - 15 371 кв. м. Есть подземный паркинг (:781960:), 8 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/157665 316">https://www.cian.ru/re nt/commercial/157665 316</a>
7	134		Москва, Лужнецкая набережная, 2/4	2/4	160800	14 400	Бизнес-парк "Союз" удобно расположен на пересечении ТТК и Лужнецкой набережной (100 м до ТТК, 3 км до Садового кольца), неподалеку от Садового кольца и Хамовнической набережной, в непосредственной близости к трем станциям метро. Воробьевы горы 900 м Ленинский проспект 1,1 км Спортивная 1,2 км -Действующие кафе и рестораны -Спортивный центр Лужники (фитнес, бассейн, школа -бокса, сквош центр) -Продуктовые магазины -Отделения Сбербанка, Банка Москвы, банкоматы -Нотариальная контора	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/176969 479">https://www.cian.ru/re nt/commercial/176969 479</a>

							<p>-Стоматологическая клиника                  -Авиа- и железнодорожные билеты                  -Аптека и оптика                  -Химчистка, ателье                  -Типографии и рекламные агентства                  -Автосервис и автомойка                  -Туристические агентства                  -Страховые компании НДС: Не включен, Налоговая: 04, Парковка: Наземная, Интернет: Коммерческий провайдер, Телефония: Коммерческий провайдер, Коммунальные расходы: включены, Страховой депозит: 1 месяц, Состояние объекта: С отделкой, Эксплуатационные расходы: 2376 рублей за метр кв в год. Менеджер: OFFICES WORLD., 5 фото</p>	
8	114	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4	1/4	200659	21 122	<p>Лот: 368928, бизнес-центр Союз. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду офис площадью 114 м2 на 1 этаже в бизнес-центре класса В Союз, расположенном в 10 минут пешком от метро Воробьевы Горы. Планировка: кабинетная. Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: телефония, Интернет; оператор ТЗ Телеком. Техническое оснащение: приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, отопление. Безопасность: круглосуточная охрана, видеонаблюдение, контроль доступа. Налоговая 4, 8 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/176332777">https://www.cian.ru/re nt/commercial/176332777</a>
9	125	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С17	2/5	219480	21 070	<p>Сдаем в аренду офисное помещение, без комиссий, площадью 125 м2 на втором этаже в Бизнес-парке "Союз". Арендная ставка: 17 850 руб. м2 в год, включая НДС, эксплуатационные расходы и электроэнергию. Окна выходят на Москва-реку. Состояние помещения за выездом арендатора. Арендные каникулы: 1 мес. на косметический ремонт. Стоимость машиноместа: 6000 руб./мес. Бизнес-парк "Союз" комплекс офисных, складских и производственных помещений В и С класса, расположенных в центральном округе г. Москва, районе Хамовники. Бизнес-парк "Союз" расположен в ЦАО, на Лужнецкой набережной, д. 2/4, в 100 метрах от ТТК и шаговой доступности от трех станций метро. Бизнес-парк "Союз" имеет удобный подъезд с ТТК, Лужнецкой набережной при движении из центра и с проспекта Вернадского при движении в центр. Садовое кольцо 2,5 км ТТК 100 м Удобный доступ на общественном транспорте Станции метро: Воробьевы горы 900 м Ленинский проспект 1,1 км Спортивная 1,2 км Наземный транспорт в радиусе 200 м: Авто ..., 10 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/166976962">https://www.cian.ru/re nt/commercial/166976962</a>
10	120	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 6С1	3/3	229999	23 000	<p>Для организации просмотра помещений, 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. Обратите внимание, на фото показан пример возможной отделки офиса.</p> <p>Описание бизнес-центра:                  В шаговой доступности находится станция метро "Воробьевы горы". Также весьма стильно и качественно оформлены интерьеры. Арендаторам доступны в аренду помещения "Панорама-Центр", как готовые к въезду, так и нуждающиеся в косметическом ремонте.</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/176527116">https://www.cian.ru/re nt/commercial/176527116</a>

							<p>Характеристики:                  Режим работы: 8...22, кроме выходных.                  Предоплата: 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца.                  Автопарковка: 50 мест, 4000 р./мес.                  Расположение: 3 этаж.                  Интернет: МГТС, Совинтел .                  Налогообложение: работаем с НДС.                  Вход: для арендаторов свободный, для клиентов по документу.                  Помещение: с окном, с интернетом., 5 фото</p>	
11	186	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4	1/4	263469	16 998	<p>БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В. Сдаётся под офис блок на первом этаже площадью 186 кв.м. Стандартная офисная отделка. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Лужнецкая набережная, д. 2/4, 10 минут пешком от метро Воробьевы горы. ЛОТ 152050, 2 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/177129492">https://www.cian.ru/re nt/commercial/177129492</a>
12	175	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С1	1/5	275334	18 880	<p>Бизнес-Парк класса В "Союз"                  ЦАО / Хамовники / ИФНС 4                  Аренда офиса 175 м2 на 1 этаже в 7 м/п от м. Воробьевы горы и 17 м/п от м. Спортивная.                  Помещение готово к въезду, смешанной планировки.                  ХАРАКТЕРИСТИКИ:                  Провайдеры: ТЗ Телеком (TZ Telecom).                  Безопасность: Круглосуточная охрана здания, Пропускной режим, Круглосуточный доступ.                  Инфраструктура: Автомойка, Автосервис, Банкомат, Кафе, Кофейные автоматы, Курьерские услуги, Магазин, Магазин канцелярских товаров, Мини-маркет, Типография, Туристическое агентство, Цветы.                  Паркинг: наземный охраняемый 6000 руб. м/м в мес.                  ЦЕНА: 16 000 руб. кв.м./год (233 334 руб. в мес.).                   По вопросам аренды звоните: 8-929-629-0506.                  ID14, 7 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/163702016">https://www.cian.ru/re nt/commercial/163702016</a>
13	170	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	326083	23 018	<p>Для организации просмотра помещений, 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.                  Обратите внимание, на фото показан пример возможной отделки офиса.                   Описание бизнес-центра:                  В семи минутах спокойной ходьбы находятся станции метро "Воробьевы горы", "Ленинский проспект", "Спортивная". Коммуникации и инженерное оснащение делового центра "На Лужнецкой" полностью соответствуют классу В+.                   Характеристики:                  БЦ работает: круглосуточно.                  Договор: 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца.                  Стоянка: 209 мест, 7500 р./мес.                  Расположение: 3 этаж.                  Провайдеры: Телеком ТЗ, Билайн, МТС .                  Оплата: работаем с НДС.                  Пропускной режим: для арендаторов свободный, для клиентов по документу.                  Включено в ставку: коммунальные услуги.                  Помещение: светлое с окном, с интернетом., 5 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/176528782">https://www.cian.ru/re nt/commercial/176528782</a>
14	185	В	Москва, Лужнецкая	1/4	325630	21 122	<p>Сдаем в аренду офисное помещение, без комиссий, площадью 185 кв.м на первом этаже с отдельным входом в Бизнес-парке "Союз".</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/169756">https://www.cian.ru/re nt/commercial/169756</a>



			набережная, 2/4С5				<p>В арендную ставку включены НДС и эксплуатационные расходы.                  Планировка: кабинетная планировка, с/у.                  Авторский ремонт в помещении: выполнен в стиле лофт с лепниной.                  Бизнес-парк "Союз" комплекс офисных, складских и производственных помещений В и С класса, расположенных в центральном округе Москвы, районе Хамовники.                  Бизнес-парк "Союз" расположен в ЦАО, на Лужнецкой набережной, д. 2/4, в 100 метрах от ТТК и шаговой доступности от трех станций метро.                  Бизнес-парк "Союз" имеет удобный подъезд с ТТК, Лужнецкой набережной при движении из центра и с проспекта Вернадского при движении в центр.                  Садовое кольцо 2,5 км                  ТТК 100 м                  Удобный доступ на общественном транспорте                  Станции метро:                  Воробьевы горы 900 м                  Ленинский проспект 1,1 км                  Спортивная 1,2 км                  Наземный транспорт в радиусе 200 м:                  Автобусы: 05, 015, 64, 132                  Троллейбусы: 28, 31, 79                  Маршрутное такси: 551                  Инфраструктура ..., 9 фото</p>	290
15	170	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	325805	22 998	<p>БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В+ "Art Plaza". Сдается под офис блок на 3-м этаже площадью 170 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС включен. Лужнецкая набережная, д. 2/4с4, 12 минут пешком от метро Воробьевы горы. ЛОТ 152021, 12 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/177057878">https://www.cian.ru/re nt/commercial/177057878</a>
16	186	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/8	347510	22 420	<p>Офис 186 кв. м. на 2 этаже. Планировка смещенная. Планировка смешанная. Бизнес-центр класса В+ оснащен всеми необходимыми инженерными коммуникациями. В деловом комплексе имеется возможность арендовать требуемое количество машино-мест на открытой охраняемой стоянке. (7000 рублей в месяц наземный паркинг и 7500 подземный)                  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 поблизости от него пролегают такие магистрали, как Ленинский проспект, Третье Транспортное Кольцо, Комсомольский проспект, Проспект Вернадского.                  Непосредственная близость 3-м станциям метро и МЦК.                  Инфраструктура:                  Спортивный центр Лужники (фитнес, бассейн, школа, сквошцентр), продуктовые магазины, отделения Сбербанка, Банка Москвы, банкоматы, стоматологическая клиника, аптека и оптика, типографии и рекламные агентства. Автосервис и автомойка                  Ставка аренды 19000 ..., 9 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/176580702">https://www.cian.ru/re nt/commercial/176580702</a>
17	296	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С16	2/7	394667	16 000	<p>ПРЯМАЯ АРЕНДА. БЕЗ КОМИССИИ! Сдаем в аренду помещения в 6-ти этажном БЦ, расположенном на Лужнецкой набережной. Удобный выезд на Фрунзенскую набережную, ТТК и Садовое Кольцо. Станция метро Воробьевы Горы и Спортивная в 7-10 минут пешком, 2 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/170349622">https://www.cian.ru/re nt/commercial/170349622</a>
18	225	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	4/6	431250	23 000	<p>ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 892)                  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,</p>	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/176491996">https://www.cian.ru/re nt/commercial/176491996</a>

							<p>Комсомольского, Вернадского и Ленинского проспектов. Основное преимущество: 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: 4. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондицио ..., 14 фото</p>	
19	252	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	4/6	483422	23 020	<p>Для организации просмотра помещений, 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. Обратите внимание, на фото показан пример возможной отделки офиса.</p> <p>Описание бизнес-центра: На территории бизнес-центра "На Лужнецкой" расположена картинная галерея современной живописи, а поблизости множество магазинчиков, ресторанов и кафе. Несколько провайдеров обеспечивают бесперебойный доступ к широкополосному высокоскоростному интернету, возможно неограниченное подключение телефонных линий на собственной АТС, IP-телефония. Аренда офиса в "На Лужнецкой" комфортабельна благодаря полной системе кондиционирования и очистки воздуха.</p> <p>Характеристики: Время работы: круглосуточно. Условия: 11 месяцев, предоплата первого и последнего месяца. Стоянка: 209 мест, 7500 р./мес. Находится на: 4 этаж. Провайдеры: Телеком ТЗ ..., 5 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176530157">https://www.cian.ru/rent/commercial/176530157</a>
20	231	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	499730	25 960	<p>Бизнес-Центр класса В+ "Арт Плаза" Аренда офиса 231 м2 на 3 этаже в 10 м/п от м. Воробьевы горы и 15 м/п от м. Спортивная. ИФНС 4</p> <p>Помещение готово к въезду, смешанной планировки.</p> <p>ХАРАКТЕРИСТИКИ: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: Monitor. Безопасность: Круглосуточная охрана здания, Система видеонаблюдения, Пропускной режим, Огороженная территория, Система управления контроля доступа, Круглосуточный доступ. Инфраструктура: Кафе, Столовая, Бар, Банкомат, Конференц Зал, Магазин. Паркинг: наземный охраняемый 3000\$ м/м в мес, крытый подземный 6500\$ м/м в мес. ЦЕНА: 22 000 руб. кв.м./год (423 500 руб. в мес.). Вся недвижимость в ХАМОВНИКАХ! По вопросам аренды звоните: 8-929-629-0506. (Сообщите Ваш номер ID 15), 11 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163020784">https://www.cian.ru/rent/commercial/163020784</a>
21	220	В	Москва,	3/3	582909	31 795	ID 43479 Предлагаем в субаренду офисный блок общей площадью 270 м2 в стиле лофт. Офис с эксклюзивной	<a href="https://www.cian.ru/re">https://www.cian.ru/re</a>

			Лужнецкая набережная, 2/4С12				дизайнерской отделкой и освещением, полностью меблирован. Планировка с разными уровнями и зонами, балконами: зона ресепшн, зона орен срассе на 12 человек, отдельная рабочая зона на 5 человек, кабинет руководства (на 2-4 человека), переговорная (на 8 человек), кухня со столовой зоной (на 10 человек), 2 собственных санузла, чердак, кладовка, зона отдыха, гардеробная. Высота потолков - 6 метров. Есть два проектора с экранами для презентаций, собственные кондиционеры и отопление во всех помещениях. Неограниченная парковка на территории бизнес-парка, включая бесплатную гостевую парковку в течение первого часа (далее 100 руб в час). Шаговая доступность от станции метро Воробьевы горы (7 минут пешком). УСН., 9 фото	nt/commercial/176406011
22	275	С	Москва, Фрунзенская набережная, 46	1/9	584078	25 487	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в здании по адресу набережная Фрунзенская 46, доступность до ближайшей станции метро Фрунзенская составит 14 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 275 кв.м. Номер налоговой . В помещении стандартная офисная отделка, смешанная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра., 1 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/173076488">https://www.cian.ru/re nt/commercial/173076488</a>
23	220	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С12	1/3	582920	31 796	Офис. 7 мин. пешком от м. Воробьевы горы. Офис с эксклюзивной дизайнерской отделкой в стиле лофт. Полностью меблированный! Уникальная планировка с разными уровнями и зонами, балконами . В офисе есть зона ресепшн, открытая рабочая зона на 12 человек, отдельная рабочая зона на 5 человек, кабинет руководства (на 2-4 человека), переговорная (на 8 человек), кухня со столовой зоной (на 10 человек), 2 собственных санузла, чердак, кладовка, зона отдыха. Высота потолков - 6 метров! Дизайнерское освещение, 2 проектора с экранами для презентаций, собственные кондиционеры и отопление во всех помещениях. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31013, 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/169072688">https://www.cian.ru/re nt/commercial/169072688</a>
24	306	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	4/6	586514	23 001	ОПЛАЧИВАЕМ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Предлагаем в долгосрочную прямую аренду офис площадью 306 метров квадратных в бизнес-центре "Арт Плаза", находящемся по адресу Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Столицы. Размер арендной ставки составляет 19492 руб. за квадрат. метр, включая расходы на эксплуатацию (без НДС). Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком! Планировка представляет из себя 7 кабинетов и 2 больших зала. Высылаем на электронную почту по звонку. Можно легко и быстро поменять планировку. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Предоставляем в аренду машиноместа для автомобилей арендаторов. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами. Оперативный показ помещений менеджерами на объекте. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАН ..., 20 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/171647917">https://www.cian.ru/re nt/commercial/171647917</a>
25	372	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	681997	22 000	БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Сдаем в долгосрочную аренду офисное помещение площадью 372 кв.м в бизнес-центре "Арт Плаза", который расположен по адресу Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Москвы. Арендная ставка составляет 18644 рублей за 1 квадратный метр в год, включая расходы на обслуживание (без НДС). Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком! Планировка представляет из себя 8 кабинетов и 2 больших зала. Вышлем на почту после звонка. Можно легко и быстро поменять планировку. Рассматриваем возможность предоставления арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Возможна аренда машиномест на парковке или включение их в стоимость аренды. В здании качественная входная группа. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства. Оперативные показы помещения. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКО ..., 20 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/171647919">https://www.cian.ru/re nt/commercial/171647919</a>
26	345		Москва,	1/10	700005	24 348	Сдается в аренду не жилое помещение на первом этаже 345 кв.м. Располагается по адресу Хамовнический Вал	<a href="https://www.cian.ru/re">https://www.cian.ru/re</a>

			улица Хамовнический Вал, 2				д.2 10 минутах от м. Спортивная и также МЦК Лужники 15 минутах. С отдельным входом с фасада. Смежная планировка. Высота потолков 4-5 метров, после капитального ремонта. Помещение готово к въезду. Помещение подойдет под: Клиника/Медцентр, Банковское помещение, Интернет магазин. Вентиляция: приточно-вытяжная. Безопасность: Круглосуточный доступ. Инфраструктура: Магазин, Почтовое отделение, Салон красоты. Паркинг: наземный охраняемый. ЦЕНА: 24 348 руб. кв.м./год (700 000 руб. в мес.). По вопросам аренды звоните: 8-929-629-0506. (Сообщите Ваш номер ID 3133), 17 фото	nt/commercial/166932671
27	344		Москва, улица Хамовнический Вал, 2	1/10	700000	24 419	Лот 1479 Офис класс В+ Сдается в аренду нежилое помещение на 1 этаже жилого дома. Под офис, магазин, салон красоты, банк, аптеку и т.д. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Удобный подъезд из центра и ТТК. Крупный густонаселенный престижный жилой район "Хамовники". Отдельный вход с фасада. Высота потолков 4-5 м. Помещение после капитального ремонта, с заменой всех коммуникаций, водоснабжение, отопление. Парковка перед фасадом здания и во дворе. Количество этажей: 10, здание: Нежилое (адм). Планировка: Смешанная. Отделка: С отделкой. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Парковка: Наземная. Без лифта. Провайдеры: Комерческие. Прямая аренда; Пропуск. сист.; Аг: 0% Кл: 0%, 10 фото	https://www.cian.ru/re nt/commercial/166454468
28	342	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	713070	25 020	НДС: Не включен, Налоговая: 04, Парковка: Наземная, Интернет: Комерческий провайдер, Телефония: Комерческий провайдер, Коммунальные расходы: включены, Страховой депозит: 1 месяц, Состояние объекта: С отделкой, Эксплуатационные расходы не указаны. Менеджер: OFFICES WORLD., 3 фото	https://www.cian.ru/re nt/commercial/176970157
29	583	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4	1/4	825820	16 998	БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В. Сдаётся под офис блок с санузлом на первом этаже площадью 583 кв.м. Стандартная офисная отделка. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС и коммунальные расходы включены. Лужнецкая набережная, д. 2/4, 10 минут пешком от метро Воробьевы горы. ЛОТ 152052, 2 фото	https://www.cian.ru/re nt/commercial/177129495
30	383	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	828557	25 960	Бизнес-Центр класса В+ "Арт Плаза" Аренда офиса 383 м2 на 2 этаже в 10 м/п от м. Воробьевы горы и 15 м/п от м. Спортивная. ИФНС 4 Помещение готово к въезду, открытой планировки.  ХАРАКТЕРИСТИКИ: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: Monitor. Безопасность: Круглосуточная охрана здания, Система видеонаблюдения, Пропускной режим, Огороженная территория, Система управления контроля доступа, Круглосуточный доступ. Инфраструктура: Кафе, Столовая, Бар, Банкомат, Конференц Зал, Магазин. Паркинг: наземный охраняемый 3000\$ м/м в мес, крытый подземный 6500\$ м/м в мес. ЦЕНА: 22 000 руб. кв.м./год (702 167 руб. в мес.).  Вся недвижимость в ХАМОВНИКАХ! По вопросам аренды звоните: 8-929-629-0506.  (Сообщите Ваш номер ID 15), 12 фото	https://www.cian.ru/re nt/commercial/163020777
31	501	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	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 шаговой доступности от станций метро "Воробьевы горы", "Спортивная", "Ленинский проспект".	https://www.cian.ru/re nt/commercial/173935767

32	485		Москва, Фрунзенская набережная, 46	1/8	1030019	25 485	<p>Номер объекта: 1/547505/131, 7 фото</p> <p>БЕЗ КОМИССИИ! Жилой дом. Сдаётся блок с санузлом на первом этаже площадью 485 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Договор аренды помещения в рублях. УСН. Фрунзенская набережная, д. 46, 15 минут пешком от метро Фрунзенская. ЛОТ 147073, 1 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176339721">https://www.cian.ru/rent/commercial/176339721</a>
33	600	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	1118817	22 376	<p>БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Предлагается в долгосрочную прямую аренду помещение под офис общей площадью 600 квадр. метров в бизнес-центре "Арт Плаза", который находится по адресу Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Столицы. Арендная ставка составляет 18963 рублей за кв.м в год, включая расходы на эксплуатацию (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы!</p> <p>Планировка представляет из себя 12 кабинетов и 3 больших зала. Высылаем на электронную почту по звонку. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Рассматриваем возможность предоставления арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Дополнительно предлагаем аренду парковочных мест для руководства и сотрудников. В здании качественная входная группа. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.</p> <p>Показы с 10.00 до 19.00 по будням.</p> <p>Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ..., 20 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/171647921">https://www.cian.ru/rent/commercial/171647921</a>
34	561	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1121907	23 998	<p>БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В+ "Art Plaza". Сдаётся под офис блок на 3-м этаже площадью 561 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. НДС включен. Лужнецкая набережная, д. 2/4с4, 12 минут пешком от метро Воробьевы горы. ЛОТ 152022, 12 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177057880">https://www.cian.ru/rent/commercial/177057880</a>
35	500	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	1/6	1250000	30 000	<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: 1. Планировка: открытая. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: ц ..., 10 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176491521">https://www.cian.ru/rent/commercial/176491521</a>
36	668	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	1280364	23 001	<p>ОПЛАТИМ ПЕРЕЕЗД В НАШ ОФИС! Предлагается в долгосрочную аренду офис площадью 668 кв.м в бизнес-центре "Арт Плаза", который расположен по адресу Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Москвы. Ставка аренды составляет 19492 руб. за 1 квадратный метр в год, включая расходы на эксплуатацию (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы!</p> <p>Планировка представляет из себя 14 кабинетов и 4 больших зала. Вышлем на почту после звонка. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Возможны арендные каникулы до 2 месяцев для снижения расходов при бюджете. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Возможна аренда машиномест на парковке или включение их в стоимость аренды. В здании качественная</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/171647924">https://www.cian.ru/rent/commercial/171647924</a>

							<p>входная группа. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства.</p> <p>Показ ежедневно с 11 до 23, без выходных.</p> <p>Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или о ..., 20 фото</p>	
37	920	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	3/6	1628400	21 240	<p>Бизнес центр класса В оснащен всеми необходимыми инженерными коммуникациями. В деловом комплексе имеется возможность арендовать требуемое количество машино-мест на открытой охраняемой стоянке. Здание расположено на пересечении ТТК и Лужнецкой набережной, неподалеку от Садового кольца и Хамовнической набережной. До метро Воробьевы горы - 900 м.</p> <p>24965 Адрес: Москва г, Москва г, Лужнецкая наб, 4 фото</p>	<p><a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169224915">https://www.cian.ru/rent/commercial/169224915</a></p>
38	966	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	1783247	22 152	<p>БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД ПРИ АРЕНДЕ ОФИСА! Предлагаем в долгосрочную прямую аренду офис общей площадью 966 кв. метров в бизнес-центре "Арт Плаза", который располагается по адресу Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Столицы. Арендная ставка составляет 18773 руб. за квадр. метр, включая эксплуатационные расходы (без НДС). Всего несколько минут от метро до здания!</p> <p>Планировка представляет из себя 20 кабинетов и 5 больших залов. Вышлем на почту после звонка. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Арендные каникулы до 2 месяцев по согласованию сторон. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Предоставляем в аренду машиноместа для автомобилей арендаторов. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.</p> <p>Показ по договоренности.</p> <p>Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в с ..., 20 фото</p>	<p><a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/171647926">https://www.cian.ru/rent/commercial/171647926</a></p>
39	1148	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	1877756	19 628	<p>ПЕРЕЕЗД В ПОДАРОК! ЗВОНИТЕ! Предлагаем в долгосрочную аренду офисный блок площадью 1148 кв. метров в бизнес-центре "Арт Плаза", находящемся по адресу Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Москвы.. Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком!</p> <p>Планировка представляет из себя 23 кабинета и 6 больших залов. Вышлем на почту после звонка. Планировку можно поменять, перегородки не несущие. Возможны арендные каникулы до 2 месяцев для снижения расходов при бюджете. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Предоставляем в аренду машиноместа для автомобилей арендаторов. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.</p> <p>Показ в удобное для вас время.</p> <p>Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, зво ..., 20 фото</p>	<p><a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/172699006">https://www.cian.ru/rent/commercial/172699006</a></p>
40	1040	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	1993382	23 001	<p>ТОЛЬКО У НАС - БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД В НОВЫЙ ОФИС! Сдаем в прямую аренду помещение под офис общей площадью 1040 квадратных метров в бизнес-центре "Арт Плаза", находящемся по адресу Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Москвы. Размер арендной ставки составляет 19492 руб. за кв.м в год, включая эксплуатационные расходы (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы!</p> <p>Планировка представляет из себя 21 кабинет и 6 больших залов. Высылаем на электронную почту по звонку. Можно легко и быстро поменять планировку. Арендные каникулы до 2 месяцев по согласованию сторон. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Возможна аренда</p>	<p><a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/171647928">https://www.cian.ru/rent/commercial/171647928</a></p>

							<p>машинмест на парковке или включение их в стоимость аренды. В здании качественная входная группа. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.</p> <p>Показ оперативно.</p> <p>Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой email адрес в со ..., 20 фото</p>	
41	1300	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	2491726	23 001	<p>ОПЛАТИМ ПЕРЕЕЗД В НАШ ОФИС! Сдается в прямую аренду офис совокупной площадью 1300 метров квадратных в бизнес-центре "Арт Плаза", расположенном по адресу Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Столицы. Размер арендной ставки составляет 19492 рублей за 1 квадратный метр в год, включая расходы на эксплуатацию (без НДС). От метро до здания всего несколько минут ходьбы!</p> <p>Планировка представляет из себя 26 кабинетов и 7 больших залов. Высылаем на электронную почту по звонку. Планировку можно поменять, перегородки не несущие. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Возможна аренда машинмест на парковке или включение их в стоимость аренды. В здании качественная входная группа. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства.</p> <p>Оперативный показ.</p> <p>Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ, звоните или отправьте свой e ..., 20 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/171647934">https://www.cian.ru/rent/commercial/171647934</a>
42	1800	В+	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С4	2/6	3418578	22 791	<p>ТОЛЬКО У НАС - БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД В НОВЫЙ ОФИС! Сдается в долгосрочную прямую аренду офисное помещение общей площадью 1800 кв.м в бизнес-центре "Арт Плаза", который находится по адресу Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Столицы. Размер арендной ставки составляет 19314 руб. за 1 квадратный метр в год, включая расходы на обслуживание (без НДС). Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком!</p> <p>Планировка представляет из себя 36 кабинетов и 9 больших залов. Высылаем на электронную почту по звонку. Можно легко и быстро поменять планировку. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Предоставляем в аренду машинместа для автомобилей арендаторов. В местах общего пользования выполнен качественный ремонт. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства.</p> <p>Показ ежедневно с 11 до 23, без выходных.</p> <p>Чтобы получить ПОД ..., 20 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/171647936">https://www.cian.ru/rent/commercial/171647936</a>
43	1695		Москва, Фрунзенская набережная, 46	1/7	4236200	29 991	<p>Офис. 10 мин. пешком от м. Фрунзенская. В аренду предлагается помещение с видом на Фрунзенскую набережную. Имеются: сертифицированы кассы, депозитарий, хранилище. Возможно размещение банка, магазина, шоу-рума, офисов и др.</p> <p>В помещении 7 входов: 2 - со двора и 5 входов со стороны набережной.</p> <p>2 ввода электрической мощности на 150 кВт и 55 кВт. Количество этажей: 7, здание: жилое. Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная.</p> <p>Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк.</p> <p>Лот 29928, 10 фото</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169072972">https://www.cian.ru/rent/commercial/169072972</a>
44	183	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4	2/6	349792	22 937	<p>ID 11481. Удобный проезд с Лужнецкой набережной на Фрунзенскую набережную, Комсомольский и Ленинский проспекты, Третье транспортное кольцо, Садовое кольцо. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Бизнес-центр. Всего этажей: 6. Общая площадь здания 15370 кв.м.7000 руб. 1мм. Готово к показу!</p>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177265227">https://www.cian.ru/rent/commercial/177265227</a>
45	252	В	Москва,	4/6	483384	23 018	<p>ID 11795. Удобный проезд с Лужнецкой набережной на Фрунзенскую набережную, Комсомольский и</p>	<a href="https://www.cian.ru/re">https://www.cian.ru/re</a>

			Лужнецкая набережная, 2/4				Ленинский проспекты, Третье транспортное кольцо, Садовое кольцо.Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Бизнес-центр. Всего этажей: 6. Общая площадь здания 15370 кв.м. Готово к показу!	nt/commercial/177265793
46	319	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4	4/6	605284	22 769	ID 795. Удобный проезд с Лужнецкой набережной на Фрунзенскую набережную, Комсомольский и Ленинский проспекты, Третье транспортное кольцо, Садовое кольцо.Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Планировка Открытая. Класс В. Бизнес-центр. Всего этажей: 6. Общая площадь здания 15370 кв.м.наземная охраняемая парковка. стоимость уточняется. Ставка аренды снижена!	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177261136">https://www.cian.ru/rent/commercial/177261136</a>
47	110	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С15	2/2	160509	17 510	В аренду предлагается офисное помещение ОТ СОБСТВЕННИКА! Офис с отделкой, готов к въезду. Прямая аренда. Собственный вход с улицы. Помещение располагается в Бизнес-парке Союз. Бизнес-парк Союз - комплекс офисных и складских 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. Примечание: Стоимость указана без учета коммунальных платежей., 3 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170536386">https://www.cian.ru/rent/commercial/170536386</a>
48	104	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С12	2/3	170483	19 671	Помещение под офис в бизнес-парке "Союз" от СОБСТВЕННИКА. 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. Помещения готовы к въезду. Прямая аренда., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170954518">https://www.cian.ru/rent/commercial/170954518</a>
49	110	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С12	2/3	189393	20 661	Помещение под офис в бизнес-парке "Союз" от СОБСТВЕННИКА. 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. Помещения готовы к въезду. Прямая аренда., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170954468">https://www.cian.ru/rent/commercial/170954468</a>
50	110	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С19	2/3	189393	20 661	В аренду предлагается офисное помещение ОТ СОБСТВЕННИКА! Офис с отделкой, готов к въезду. Прямая аренда. Собственный вход с улицы. Помещение располагается в Бизнес-парке Союз. Бизнес-парк Союз - комплекс офисных и складских 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. Примечание: Стоимость указана без учета коммунальных платежей., 6 фото	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170543389">https://www.cian.ru/rent/commercial/170543389</a>
51	125	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С17	2/3	208959	20 060	В аренду предлагается офисное помещение ОТ СОБСТВЕННИКА! Офис с отделкой, готов к въезду. Прямая аренда. Собственный вход с улицы. Помещение располагается в Бизнес-парке Союз. Бизнес-парк Союз - комплекс офисных и складских 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,	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170541624">https://www.cian.ru/rent/commercial/170541624</a>



							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. Примечание: Стоимость указана без учета коммунальных платежей., 6 фото	
52	122	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С12	2/3	221211	21 758	Помещение под офис в бизнес-парке "Союз" от СОБСТВЕННИКА.  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. Помещения готовы к въезду. Прямая аренда., 4 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/170954 503">https://www.cian.ru/re nt/commercial/170954 503</a>
53	200	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С16	3/7	344350	20 661	В аренду предлагается офисное помещение ОТ СОБСТВЕННИКА! Офис с отделкой, готов к въезду. Прямая аренда. Собственный вход с улицы. Помещение располагается в Бизнес-парке Союз. Бизнес-парк Союз - комплекс офисных и складских 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. Примечание: Стоимость указана без учета коммунальных платежей., 2 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/170536 818">https://www.cian.ru/re nt/commercial/170536 818</a>
54	125	В	Москва, Лужнецкая набережная, 2/4С16	4/7	197000	18 912	ОФИС! От собственника! Лужнецкая набережная 2/4 стр.16, 4-й этаж. Сдается офис 125 кв.м., сделан ремонт. Большая просторная комната с высокими потолками и большим окном в стиле лофт, свой санузел, кладовка, кондиционер. Видеонаблюдение, охрана, пропускная система, парковка оплачивается отдельно (для клиентов парковка на территории первые пол часа бесплатно) . Коммунальные платежи входят в стоимость аренды., 10 фото	<a href="https://www.cian.ru/re nt/commercial/171329 515">https://www.cian.ru/re nt/commercial/171329 515</a>
			Минимальное значение:			14 400		
			Максимальное значение:			31 796		
			Среднее значение:			23 106		
			Коэффициент вариации:			16,51%		

**По материалам**

[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&district%5B0%5D=21&engine\\_version=2&minarea=50&offer\\_type=offices&office\\_type%5B0%5D=1&office\\_type%5B1%5D=3&office\\_type%5B2%5D=5&office\\_type%5B3%5D=6](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&district%5B0%5D=21&engine_version=2&minarea=50&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&office_type%5B1%5D=3&office_type%5B2%5D=5&office_type%5B3%5D=6)

### 3.7. Основные выводы относительно рынка объекта оценки

Цена на офисные блоки В офисах класса «В+/-» цены находятся в диапазоне от 180 000 до 250 000 рублей за кв.м в объектах, расположенных между Садовым кольцом и ТТК, и от 120 000 до 200 000 рублей за кв.м в объектах, расположенных между ТТК и МКАД.

По итогам 2017 года уровень вакантных площадей в офисах Москвы достиг 10,5% (в абсолютном выражении –1,8 млн кв.м офисных площадей), снизившись относительно показателя предыдущего года на 1,9 п.п.

Низкие объемы нового офисного строительства, частичная заполненность объектов, находящихся в стадии строительства, а также растущий спрос на офисные площади со стороны потенциальных арендаторов и покупателей, обеспечат дальнейшее снижение вакантности, в результате чего уровень вакантных площадей может достигнуть 8,8%.

Ожидается умеренный рост ставок аренды на офисную недвижимость в пределах 10% в 2018 году в связи с постепенным сокращением качественного свободного предложения офисов, сопровождающегося стабильным спросом на качественные офисные помещения и низким объемом ввода в эксплуатацию офисных площадей.

#### Основные выводы по результатам анализа рынка продажи офисных помещений

- Сегмент рынка продаж офисных помещений в районе расположения объекта оценки характеризуется широким разбросом цен предложений: 166 389 – 742 918 руб./кв. м (коэффициент вариации – 28%).
- 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 413 374 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: 14 000 – 31 796 руб./кв. м в год. ( коэффициент вариации – 17%);
- 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 23 106 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

<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Высокая</b>	<b>Средняя</b>	<b>Низкая</b>
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 м<sup>2</sup> общей площади нежилых помещений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

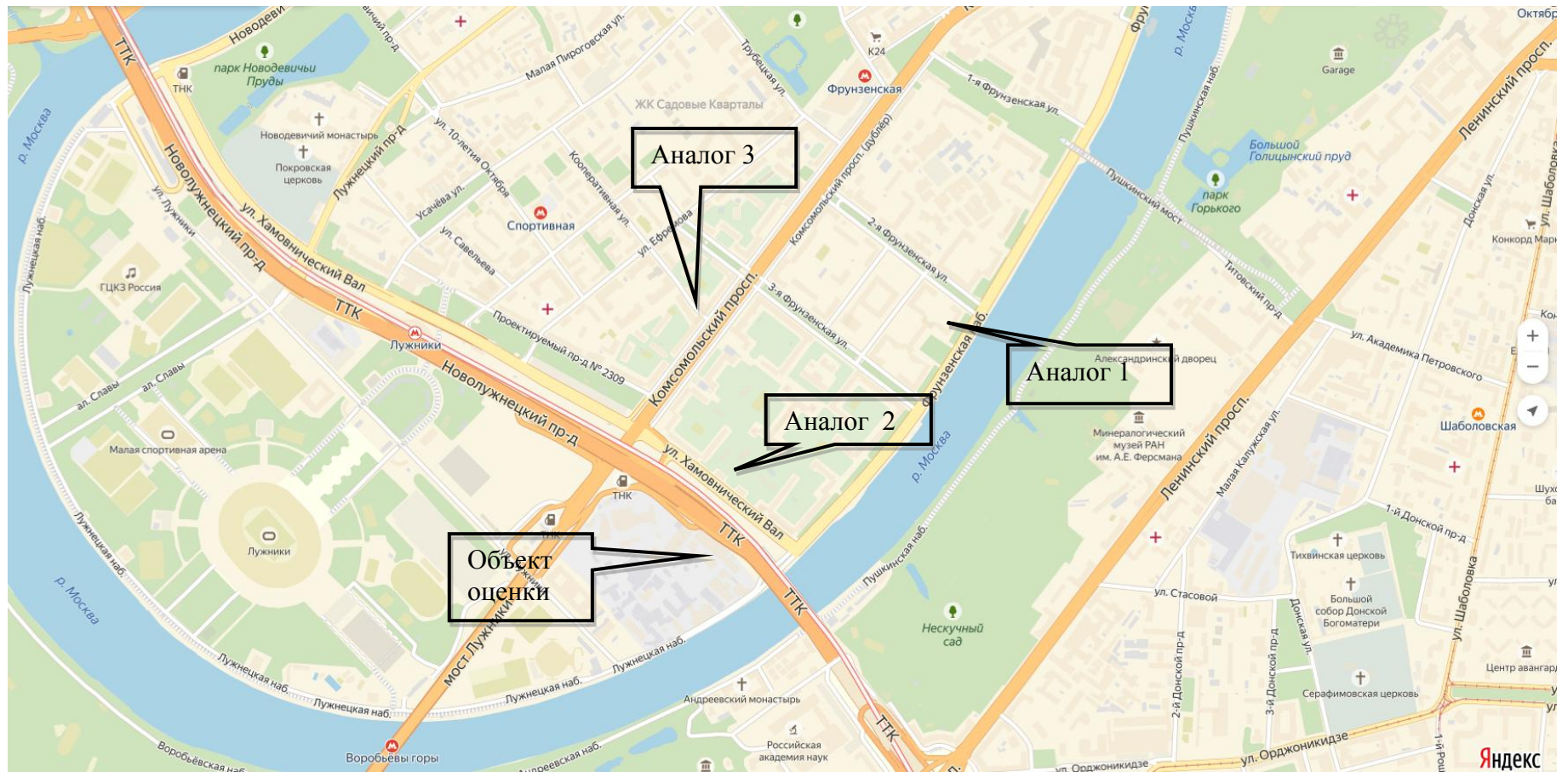
В рамках настоящего отчета для оценки объекта Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641, было подобрано 3 объекта-аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки.

## Описание объектов-аналогов для объекта оценки

Табл. 5.1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
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	Фрунзенская наб., 38/1	Хамовнический вал 10,	Комсомольский просп. 42/1
Ближайшая ст. метро	Воробьевы горы	Спортивная	Спортивная	Спортивная
Функциональное назначение	Пом. свободного назначения	Пом. свободного назначения	Пом. свободного назначения	Пом. свободного назначения
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, кв.м	478,8	237	300	254
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное
Этаж расположения	подвал	1	1	1
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка/ требует косм. ремонт	стандартная отделка/ требует косм. ремонт	стандартная отделка/ требует косм. ремонт	стандартная отделка /рабочее состояние
Цена предложения с учетом НДС, рубли		86 140 000	120 360 000	129 800 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		73 000 000	102 000 000	110 000 000
Цена предложения 1 кв.м руб./м2		308 017	340 000	433 071
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152478423/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152478423/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/9280006/">https://www.cian.ru/sale/commercial/9280006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156313152/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156313152/</a>

### 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	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
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	478,8	237	300	254
Этаж расположения	подвал	1	2	1
Функциональное назначение	пом. свободного назначения	пом. свободного назначения	пом. свободного назначения	пом. свободного назначения
Цена предложения с учетом НДС, рубли		86 140 000	120 360 000	129 800 000
Цена предложения без учета НДС, рубли		73 000 000	102 000 000	110 000 000
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		308 017	340 000	433 071
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152478423/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152478423/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/19280006/">https://www.cian.ru/sale/commercial/19280006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156313152/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156313152/</a>
Корректировка на передаваемые права, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		308017	340000	433071
Корректировка на условия финансирования %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		308017	340000	433071
Корректировка на наличие обременений и сервитутов		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		308017	340000	433071
Корректировка на торг, %		-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, рубли		271055	299200	381102
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		271055	299200	381102
Корректировка на состояние, %		0	0	-14
Скорректированная стоимость, рубли		271055	299200	327748



Корректировка на этаж расположения %		-29,0	-29,0	-29,0
Скорректированная стоимость, рубли		192449	212432	232701
Корректировка на общую площадь, %		-8,2	-5,5	-7,4
Скорректированная стоимость, рубли		176751	200749	215519
Коэффициент вариации %		21,9%		
Средняя стоимость 1 кв.м, рубли		197673		
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рубли без НДС		94 645 701		

*Источник информации: расчеты Оценщика*

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 22%, 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 м<sup>2</sup> принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

В ходе анализа полученных данных установлено, что полученное значение стоимости составляет 197673 руб. за 1 м<sup>2</sup> без учета НДС, или 233 254 руб. за 1 м<sup>2</sup> 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».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №17 (таблица 1.4.1, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при продаже офисных помещений 9-12%.

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

Для расчета принято максимальное значение из соответствующего диапазона в размере 12%.

#### 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 5б.

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

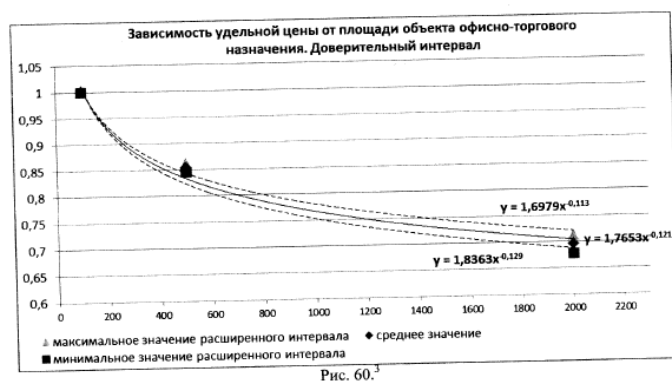
Размер корректировки определен по материалам издания Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л. А. Лейфера (Нижний Новгород, 2016 г).

**7. Корректировка на общую площадь помещений.** Корректировка была рассчитана исходя из факта, что, в соответствие 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	478,80	237,00	300,00	254,00
Коэффициент зависимости	0,837	0,911	0,885	0,903
Корректировка, %		-8,2%	-5,5%	-7,4%

Формула расчета коэффициента зависимости  $y = 1,7653 * x^{-0,121}$



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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта 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
Удельная арендная ставка			

*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 30 марта 2018 года с учетом округления составляет:

*Табл. 5.4*

<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС</b>
Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;	<b>94 645 701</b>

*Источник информации: расчет Оценщика*

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

### 5.4.1. Методология расчета

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

#### **Обоснование выбора метода оценки**

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

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

#### **Последовательность определения чистого операционного дохода**

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

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

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

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

$$ПВД = A \times S,$$

где

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

#### **Обоснование выбора метода оценки**

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

#### **Обоснование выбора единицы сравнения**

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

#### **Обоснование выбора элементов сравнения**

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

**Расчет среднерыночной ставки аренды для объекта оценки**

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

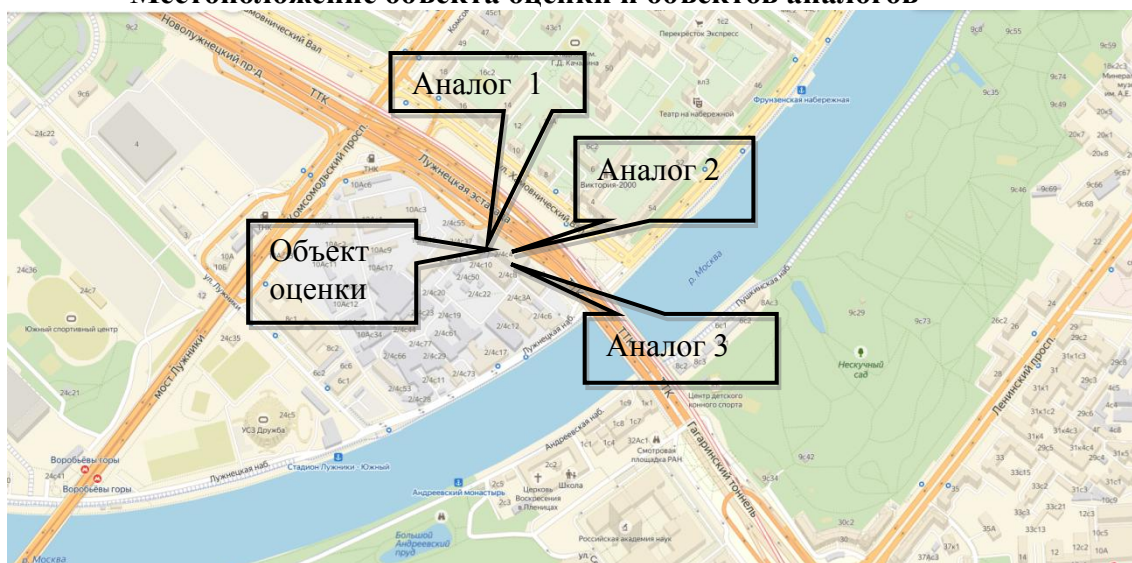
Табл. 5.5

**Описание объектов-аналогов**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	мар.18	мар.18	мар.18	мар.18
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, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4	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	478,8	561,5	231	306
Этаж расположения	подвал	3	3	4
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка/ требует косм. ремонт	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние
Арендная ставка с учетом НДС, руб./м2 в год		24 000	25 960	23 000
Арендная ставка без учета НДС, рубли/м2		20 339	22 000	19 492
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157665316/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157665316/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163020784/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163020784/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/171647917/">https://www.cian.ru/rent/commercial/171647917/</a>

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, наб. Лужнецкая, д .2/4, стр.4	г. Москва, ЦАО, р-н Хамовники, наб. Лужнецкая, д .2/4, стр.4
Площадь, предлагаемая к аренде, кв.м	478,8	561,5	231	306
Назначение	Свободного назначени	Офисное	Офисное	Офисное
Арендная ставка, рубли, кв.м/год	-	20 339	22 000	19 492
Корректировка на передаваемые права,		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		20339	22000	19492
Корректировка на торг, %		-8	-8	-8
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		18 712	20 240	17 932
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		18 712	20 240	17 932
Корректировка на масштаб, %		6	-8	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		19 835	18 621	17 932
Корректировка на этаж расположения, %		-16,3	-16,3	-16,3
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		16 602	15 586	15 009
Корректировка на состояние помещений, %		-14	-14	-14
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		14 277	13 404	12 908
Коэффициент вариации %		5,12%		
Средняя арендная ставка, рубли/кв.м/год		13 530		

*Источник информации: расчеты Оценщика*

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 5,12% (<15%), 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 м<sup>2</sup>/год принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

В ходе анализа полученных данных установлено, что среднее значение годовой арендной ставки составляет 13530 руб. за 1 м<sup>2</sup> год без учета НДС, или 15 965 руб. за 1 м<sup>2</sup> 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 включать «скидку на торг».

Для определения скидки на торг было использовано аналитическое исследование, приведенное в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №17 (таблица 1.4.1, стр. 17). На основании данного исследования, скидка на торг при аренде офисных помещений составляет 7-8%.

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

Для расчета принято максимальное значение из соответствующего диапазона в размере 8%.

## 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).

б. *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	
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 была рассчитана исходя из факта, что, в соответствии с законом убывающей предельной полезности, с ростом площади объектов удельные цены предложения на аренду снижаются.

Таблица 39

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

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

### 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 8,8% 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 12,5% 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. Высококласная 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	Cushman&Wakefield	10,0%	<a href="http://cwrussia.ru">http://cwrussia.ru</a>
2	CBRE	9,25-9,75%	<a href="http://www.cbre.ru">http://www.cbre.ru</a>
3	Colliers	9,00-9,50%	<a href="http://www.colliers.com">http://www.colliers.com</a>
4	Knight Frank	9,75%	<a href="http://www.knightfrank.ru">http://www.knightfrank.ru</a>
5	Среднее значение	9,6%	

Табл. 5.8

### Расчет рыночной стоимости объекта единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь объекта оценки, кв.м	478,8
2	Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС	13 530
3	Потенциальный валовой доход, руб./ год	6 477 990
4	Потери от недоиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	8,80%
5	Потери от недоиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год	570 063
6	Действительный валовой доход (3-5), руб./год	5 907 927
7	Операционные расходы, руб./год	809 749
8	Чистый операционный доход (6-7), руб./ год	5 098 178
9	Коэффициент капитализации	9,60%
10	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)</b>	<b>53 106 019</b>

*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 30 марта 2018 года с учетом округления составляет:

*Табл. 5.9*

№.№ пп	Наименование	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.
1	Помещение, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д .2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;	<b>53 106 019</b>

*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 3 подхода к оценке.

Обоснованный отказ от применения сравнительного 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 – *основных и вспомогательных нежилых помещений административно-офисного здания*, общей площадью 478,8 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	75 716 561	94 645 701	113 574 841
Доходный	42 484 815	53 106 019	63 727 223

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, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:1641;	94 645 701	53 106 019	100,0	0,0	94 600 000

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, общей площадью 478,8 кв.м., назначение: нежилое, адрес объекта: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, стр.4, подвал - комнаты 18,19; кадастровый номер 77:01:0005019:16413;	<b>94 600 000</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Все факты, изложенные в настоящем заключении, проверены;

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

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

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

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

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дополнительный офис приема-выдачи документов территориального отдела филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве (Колокольников пер., д. 22, стр. 5)

Дата 12.03.2018  
 На основании запроса от 06.03.2018, поступившего  
 № 77-00-4001/5002/2018-4070

рассмотрение 06.03.2018, сообщаем, что правообладателю  
 Общество с ограниченной ответственностью "Юнион Инжиниринг", ИНН: 7704744626, ОГРН 1107746037387, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, за период с 27.07.2014 по 20.02.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
Кадастровый номер:	77:01:0005019:1641
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4
Площадь:	478, 8 кв. м
1.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	06.09.2012
номер государственной регистрации:	77-77-11/150/2012-961
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 28.06.2012 №1-п с Обществом с ограниченной ответственностью "Монетный Двор"
дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, наб.Лужнецкая, д.2/4,

	строен.4, кад.№ 77:01:0005019:1641, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 478, 8 кв.м
	номер государственной регистрации: 77:01:0005019:1641-77/012/2017-1
1.3.2. вид:	Ипотека, г.Москва, наб.Лужнецкая, д.2/4, строен.4 подвал - комнаты 18, 19
	номер государственной регистрации: 77-77-12/032/2009-222
1.3.3. вид:	Ипотека, подвал - комнаты 18, 19
	номер государственной регистрации: 77-77-12/005/2008-131
1.3.4. вид:	Ипотека, подвал - комнаты 18, 19
	номер государственной регистрации: 77-77-12/007/2008-794
1.3.5. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации: 77-77-11/022/2013-554
1.3.6. вид:	Ипотека, г.Москва, наб.Лужнецкая, д.2/4, строен.4, весь объект подвал - комнаты 18, 19
	номер государственной регистрации: 77-77-11/002/2014-353
2. 2.1. Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер: 77:01:0005019:1650
	Назначение объекта недвижимости: производственное
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
	Адрес: г. Москва, Лужнецкая наб., д. 2/4
	Площадь: Площадь застройки 5988, 1 кв. м
2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации: 03.09.2012

номер государственной регистрации:	77-77-22/046/2012-150
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.07.2012
дата государственной регистрации прекращения права:	05.05.2015
2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3. Получатель выписки:	Гриньков Виталий Васильевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории  
(полное наименование должности)



Мотыченко Валерия Ивановна  
(инициалы, фамилия)



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

Форма по ОКУД 0504082  
 Код по ОКТО 64594448

Общество с ограниченной ответственностью "Юнион Инжиниринг" \*  
 (полное наименование)  
 (сокращенное наименование)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, наименование, районирование (полное наименование)  
 Вид деятельности 1

Дата начала инвентаризации 05.03.2018г.  
 Дата окончания инвентаризации 06.03.2018  
 Вид операции

Инвентаризационная опись основных средств

Номер документа	Дата составления
1	06.03.2018г.

Основания для проведения инвентаризации:  
 в собственности Общества с ограниченной ответственностью "Юнион Инжиниринг" \*  
 г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.59  
 Архивная \*  
 (полное наименование)  
 (сокращенное наименование)

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

**РАСПИСКА**

Лично(о), ответственно(о) за сохранность основных средств:

Контрольный управляющий  
 (подпись) (подпись)  
 (должность) (должность)  
 (подпись) (подпись)  
 (подпись) (подпись)  
 \* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



2-я страница формы № ИНВ-1

1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12	13		
			наименование	дата										номер	Год выдана (использована) приходно-расходная (инвентарная) книга
1	Промышленность, объект похозяйства №9,8 (наименование объекта инвентаризации) - здание, объект г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2/4, стр.4 этаж первый - комната №1-19	Договор купли-продажи от 28.06.2012г. №1-1	от	№1-1					1	1		3 007			
Итого													1	1	

Итого по стране:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ один  
 б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ один  
 в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.





**№**  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО**  
**КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Федеральное государственное унитарное предприятие

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на нежилое здание

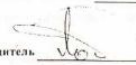
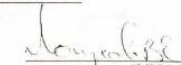
**здание**  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение):


Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города
	наименование	федерального значения
Населенный пункт	тип	Хамовники
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	набережная
	наименование	Лужнецкая
Номер дома	2/4	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	45:286:002:000083980
Реестровый номер	190608:002:000083980
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 19 июня 2008 г.

Руководитель    
(Ф.И.О.)

М.П.



**Содержание**

№ п.п.	Наименование раздела	№ листа
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Экспликация площади земельного участка	4
5	Ситуационный план объекта недвижимого имущества	5
6	Инвентарная карточка на здание	6-8
7	Постажные планы здания	9-16
8	Экспликация к поэтажным планам здания	17-26
9	Отметки об обследованиях	27

**Общие сведения**

Основные:

Основная характеристика:      общая площадь      15371,5      **КВ.М.**  
(значение)      (единица измерения)

Дополнительные:

Сведения о ранее присвоенном инвентарном номере:  
ранее присвоенный инвентарный номер \_\_\_\_\_  
дата присвоения инвентарного номера \_\_\_\_\_

Кадастровый номер земельного участка, в пределах  
которого расположен объект \_\_\_\_\_

Назначение      нежилое здание  
(жилое, нежилое)

Этажность:

количество этажей      4

количество подземных этажей      1

Дополнительные характеристики:

материал наружных ограждающих конструкций      кирпичные

Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)      1905

Примечание: \_\_\_\_\_

2







**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					Тек. изм. износ, %	
				Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ, %	% износа к стр. пр. 7 к гр. 8	элементы строения	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 электролампочные устройства	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  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \%$

**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. руб. м, кв. м, кв. м	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.	
						удел. вес	груп. капп.	благоустройство	пожал.	объем	этажность						перелом в цене 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	35,72	77431	2763815	35	1244626	

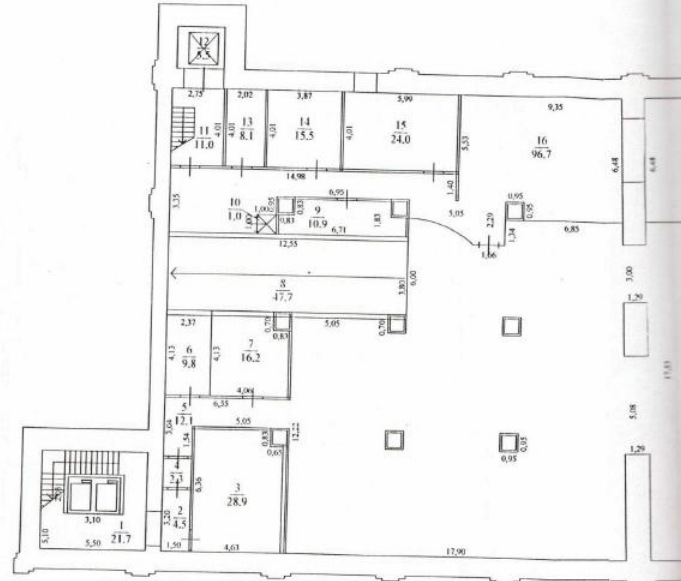


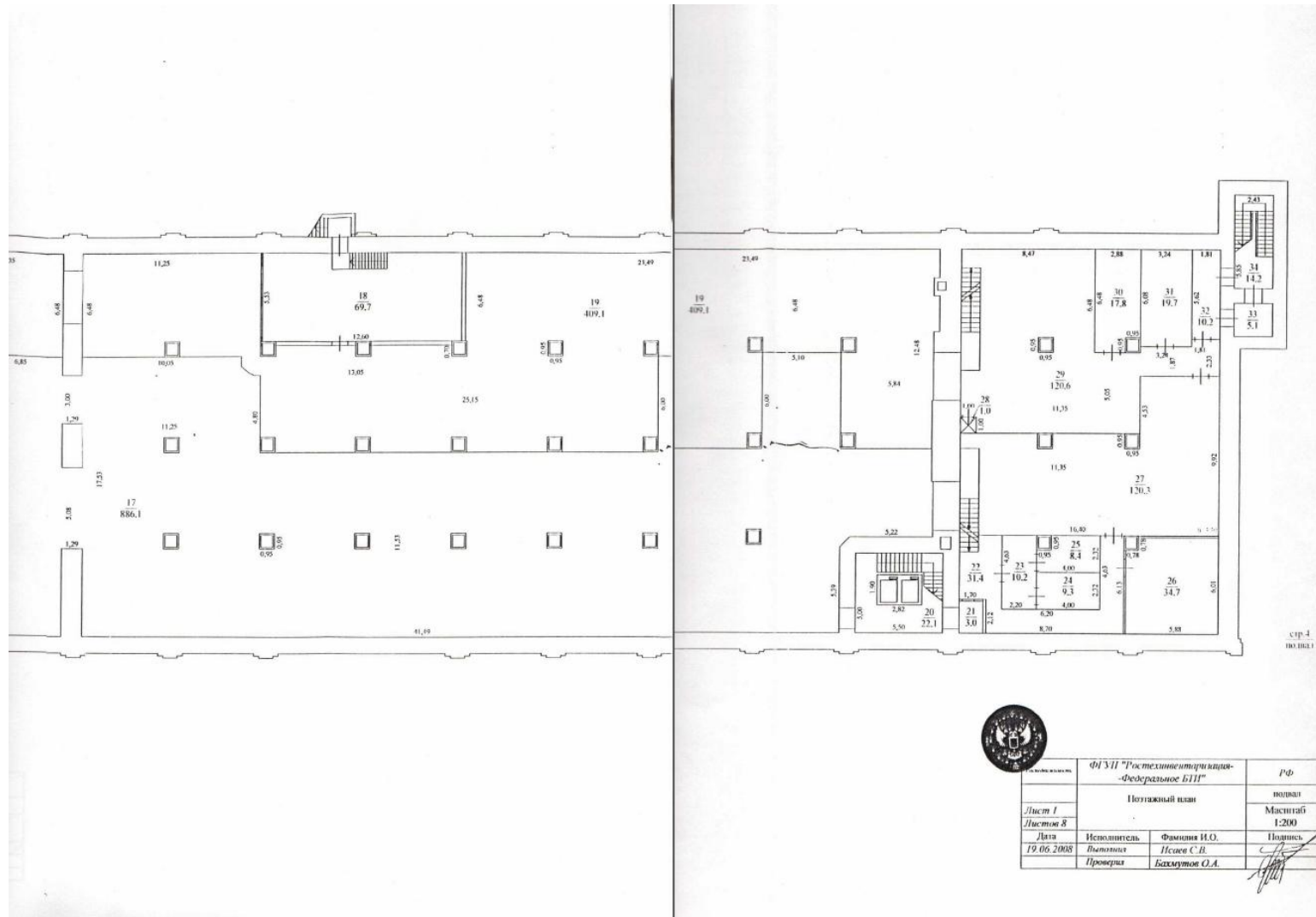
Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)

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		

17





стр. 4  
00.000.01



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.	<i>[Signature]</i>
	Проверил	Бахлутов О.А.	<i>[Signature]</i>




## 7.2 Информация об использованных аналогах

### Бытовые услуги, 237 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Фрунзенская наб., 38/1 [На карте](#)  
 ▲ Фрунзенская, 15 мин. пешком

Ипотека от **от 768 289 ₽/мес**  
Традиционный вариант  
[Оставить заявку](#)



8 фото

Площадь: **237 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 10** | Помещение: **Свободно**

Предлагаем помещение в ЦАО в престижном фасадном доме. Идеально подходит по медцентру, офис сферы услуг премиум сегмента. Отдельный вход.  
 Звоните, пишите в WhatsApp или Viber


Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/152478423/>

### Свободное назначение, 300 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, ул. Хамовнический Вал, 10 [На карте](#)  
 ▲ Спортивная, 14 мин. пешком

Ипотека от **от 1 073 500 ₽/мес**  
Традиционный вариант  
[Оставить заявку](#)



2 фото

Площадь: **300 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 9** | Помещение: **Свободно**

Назначение: банк, бытовые услуги, салон красоты, аптека, кафе/ресторан, магазин, выпечка, ателье одежды, медицинский центр, парикмахерская, продукты, сервис, автомойка, цветы, стоматология, сауна, лонбард

СРОЧНО ПРОДАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ В ЦАО ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ К СДЕЛКЕ. ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНО ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ДОМОВ. ВИТРИННЫЕ ОКНА. ОГРОМНЫЙ ПЕШЕХОДНЫЙ И АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАФИК. Дом КИРПИЧНЫЙ лострен по индивидуальному проекту в 1959 году. Высота потолков 3 метра. Презентабельный вид дома - только после капремонта. Заменены все коммуникации, перекрытия Ж/Б, мощность 15 кВт- есть возможность увеличения мощности. СВОБОДНАЯ ПАРКОВКА- места для парковки достаточно, перед домом увеличено место для парковки. Помещение с качественным ЕВРОРЕМОНТОМ, подключены все центральные коммуникации. Идеально подойдет под аптеку, магазин, любую торговую деятельность, салон и т.д. Стоимость 110 000 000 рублей.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/9280006/>

### 86 140 000 ₽

Р/КО  
**Андрей Александрович Богатырёв**  
 Университет Мегapolis  
 16 объявлений

+7 926 530-11-27  
 +7 963 620-49-86

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
 STREET со входом у метро  
 Продажа торгового бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акции! В марте 5% скидка на часть помещений!  
 Тел.: (495) 646-10-07  
Проектная декларация на рекламизуемом сайте

**РЕКЛАМА**  
 LOFT - офисы в новом БЦ  
 Продажа оф-н в ПСН в БЦ Riverside, Павловская наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акции! Отделка в подарок.  
 Тел.: (495) 120-00-38

**РЕКЛАМА**  
 Торговые помещения - лучшая цена!  
 Продажа коммерческого бизнеса и площадей в открытом ТЦ. Специальные цены в марте! От 199 000 руб./м2!  
 Тел.: (495) 646-10-07

### 120 360 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС

Р/КО  
**Елена Филеева**  
 Частный менеджер  
 23 объявления

+7 926 399-38-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**РЕКЛАМА**  
 Ариэль и Солигорская  
 Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, ресторан, кафе.  
 Тел.: (495) 374 55 99  
Проектная декларация на рекламизуемом сайте

**РЕКЛАМА**  
 Помещения для бизнеса  
 ПСН от 40 до 200м2 отдельные входы и свободная планировка, витражные окна, лифтовые от 500 руб/м в месяц.  
 Тел.: (495) 645-00-55

**РЕКЛАМА**  
 LOFT - офисы в новом БЦ  
 Продажа оф-н в ПСН в БЦ Riverside, Павловская наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акции! Отделка в подарок.  
 Тел.: (495) 120-00-38

### Свободное назначение (В), 254 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «на Комсомольском проспекте, 42с1»  
 Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Комсомольский просп., 42С1 [На карте](#)  
 ▲ Спортивная, 1 мин. на транспорте ▲ Фрунзенская, 1 мин. на транспорте


Ипотечка от 1 157 696 €/мес

129 800 000 ₽  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

ПРО  
 ID 12946409

+7 925 614-08-30  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)



10 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
254 м <sup>2</sup>	1 из 9	Свободно	В

Бизнес центр! Со своим автономным входом ( со стороны двора и улицы). Помещение свободного назначения: возможно под торговую площадь, магазин, банк, офис. Мощность 15 кВт. Первая линия дома. Панорамные окна, два выхода - выхода со стороны Комсомольского проспекта и внутреннего двора. Хорошая проходимость. Дополнительная информация по телефону. Фотографии по запросу!

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/156313152/>


### Офис (В+), 561,46 м<sup>2</sup>

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

1 122 920 €/мес.

ID 12476390

+7 916 658-60-57  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN



8 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
561,46 м <sup>2</sup>	3 из 6	Свободно	В+

В Бизнес Центре "Арт плаза" сдаётся офисное помещение площадью 561,46 кв. м. Офисное помещение находится на 3 этаже БЦ. Высота потолков 3,5 метра. В помещении предусмотрена система вентиляции и кондиционирования. Офисный блок находится в хорошем состоянии и готов к въезду. БЦ "Арт плаза" выгодно расположен в 3 минутах от Третьего Транспортного Кольца и в 15 минутах пешком от станции метро Воробьевы горы. Общая площадь БЦ - 15 371 кв. м. Есть подземный паркинг (781960.)


Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157665316/>

ps://www.cian.ru/rent/commercial/163020784/

**Офис (В+), 231 м²**  
 в бизнес-центре «Art Plaza (Арт Плаза)»  
 Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб., 2/4С4 На карте  
 Воробьевы горы, 10 мин. пешком Спортивная, 7 мин. на транспорте  
 Фрунзенская, 9 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



11 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
231 м²	3 из 6	Свободно	В+

Бизнес-Центр класса В+ "Арт Плаза"  
 Аренда офиса 231 м2 на 3 этаже  
 в 10 м/п от м. Воробьевы горы и 15 м/п от м. Спортивная.  
 ИФНС 4

Помещение готово к въезду, смешанной планировки.

**ХАРАКТЕРИСТИКИ:**  
 Вентиляция: приточно-вытяжная.  
 Кондиционирование: центральное.

499 730 Р/мес. ID 20815  
 +7 929 629-05-06  
 Написать сообщение

**РЕКЛАМА**  
 Элитный дом Малая Орданка 19  
 Престижный ритейл в самом центре  
 Москвы. Панорамные витрины.  
 Наземный и подземный паркинг. 5 минут  
 до Кремля!  
 Тел.: (495) 477-13-52

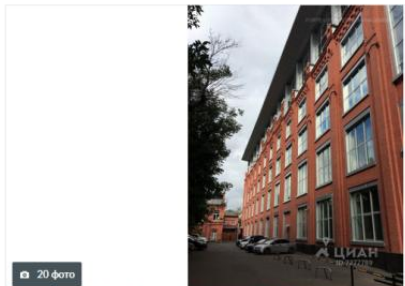
**РЕКЛАМА**  
 Продажа здания в ЦАО  
 4411 м2, 7 этажей, потолки 3 м, 4 входа,  
 3 лифта, мощность 680 кВт, 5 мин. от  
 метро. Продажа от собственника!  
 Тел.: (499) 110-87-09

**РЕКЛАМА**  
 Детский ТРЦ Бибистор  
 ТЦ у метро Бибиковская. Аренда  
 площадей от 7 до 3000 м2. Нет аналогов  
 в районе! Скидка на 1-й год аренды 50%.  
 Парков в подвале!  
 Тел.: (495) 215-05-42

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163020784/>

**Офис (В+), от 300 до 306 м²**  
 в бизнес-центре «Art Plaza (Арт Плаза)»  
 Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб., 2/4С4 На карте  
 Воробьевы горы, 10 мин. пешком Спортивная, 7 мин. на транспорте  
 Фрунзенская, 9 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



20 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 300 до 306 м²	4 из 6	Свободно	В+

ТОЛЬКО У НАС - БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЕЗД В НОВЫЙ ОФИС! Сдаем в прямую аренду офисное помещение  
 общей площадью 306 квадратных метров в бизнес-центре "Арт Плаза", который находится по адресу  
 Москва, Лужнецкая набережная, 2/4 с4 в Центральном административном округе Москвы. Размер  
 арендной ставки составляет 19492 рублей за 1 квадратный метр в год, включая расходы на обслуживание  
 (без НДС). Всего несколько минут от метро до здания!

Планировка представляет из себя 7 кабинетов и 2 больших зала. Вышлем на почту после звонка. Можно  
 легко и быстро поменять планировку. Арендные каникулы до 2 месяцев по согласованию сторон. Готовы  
 обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Возможна аренда машиномест  
 на парковке или включение их в стоимость аренды. В здании качественная входная группа. Вокруг много  
 мест общественного питания для сотрудников и руководства.

от 575 014  
 до 586 514 Р/мес. ID 7277789  
 +7 926 981-54-30  
 +7 495 151-86-44  
 Написать сообщение

**РЕКЛАМА**  
 Элитный дом Малая Орданка 11  
 Престижный ритейл в самом центре  
 Москвы. Панорамные витрины.  
 Наземный и подземный паркинг.  
 до Кремля!  
 Тел.: (495) 477-13-52

<https://www.cian.ru/rent/commercial/171647917/>

7.3 Копии документов Оценщика и Исполнителя



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000707 от «07» апреля 2017 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000707 от «07» апреля 2017 г. и соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
  - 1.1. Глазурин Александр Васильевич  
Паспортные данные: Сер. 4512 №862349 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Марьино района (код подразделения - 770-083) 14.03.2013
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. Пятницкая, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-nsk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Линейная ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
  - 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Линейная ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 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, заключившему 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 несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
  - 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или присяжным Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценок, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
  - 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
  - 5.1. С «07» июля 2017 года по «31» декабря 2018 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, заявленные 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 Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
9. **ФРАНШЕЗА:**
  - 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
  - 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет платежника, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
  - 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СОСТРАХОВЩИК I: СПАО «ИНГОССТРАХ»

Глазурин Александр Васильевич

От Состраховщика 1:  
(Начальник отдела страхования индивидуального предпринимательства рисков Арбитражный С.О. на основании заверенной копии № 22/18/23/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от СПАО «Ингосстрах»)



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО»

141006, Московская область, «Митяги», Шарьинский пр-д, стр.7, тел.: +7 495 249-4111, 8 800 555-4111, e-mail: info@csob.ru, www.csob.ru  
ИНН 7701349655 ОГРН 1025006175114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СИ №3517, СИ №3517

ПОЛИС		№	77700-000-00009817
страхования ответственности оценщика		Дата выдачи	29.12.2017 г.
		Место выдачи	г. Москва
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков ООО «ЦСО» от 25.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).			
СТРАХОВЩИК	Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Бизнес Лига»		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Возникновение обязанности Страхователя возместить ущерб, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателя (Третьим лицам) третьим лицом, причинившим ущерб Выгодоприобретателю (Третьим лицам), а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора (на проведение оценки), в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском причинения ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателю (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВАЯ СУММА	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.		
ФРАНШИЗА	нет		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 500 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек		
	Порядок уплаты страховой премии		
	Единовременного до 26.03.2018 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	с 0 1 0 1 2 0 1 8 по 3 1 1 2 2 0 1 8		
ПРИЛОЖЕНИЯ (являются неотъемлемой частью данного договора)	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) 2. Заявление на страхование		
Страхователь с Правилами ознакомлен в составе экземпляра Правил полисом, Страхователь удостоверяет, что на момент подписания страхового полиса ответственности оценщика, способные повлечь наступление страхового случая, о котором Страхователь знает или должен знать, подтверждает достоверность и полноту предоставленных сведений.			
Настоящий Страхователь дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Митяги, Шарьинский пресед, стр. 7) на «работу» в том числе депонированного, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, произведенных к нему в соответствии с требованиями части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, произведенных к указанным документам. Согласие дается в целях принадлежности к члену ООО «ЦСО» своих обязанностей и ответственности, сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, передача, согласие выдано на срок, заключенный Договором страхования, исключений на срок действия обязанности субъекта персональных данных мне известны и понятны.			
СТРАХОВЩИК ООО «ЦСО» Генеральный директор	Ильков С.А.		СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Бизнес Лига» Генеральный директор
на основании Устава		Ильков С.В. на основании Устава	



