

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», правила доверительного управления № 1785-94169053 зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 1509/2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>

ОТЧЕТ 1509/2021

**Об оценке рыночной (справедливой) стоимости 2
нежилых помещений, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64**

Дата проведения оценки: 01.10.2021

Дата составления отчета: 06.12.2021

Москва – 2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

Д.В. Мосолкин/

«06» декабря 2021 г.

СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	1 этаж	386,30
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	1 этаж	687,30

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64.

Собственник объекта оценки: право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм». ОГРН 5077746882384 от 06.06.2007.

Заказчики работы: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион - Рентный» (ИНН 7705794926, КПП 771401001). Юридический адрес: 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102.

Цели и задачи: определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

Назначение оценки: для целей свершения сделки купли-продажи.

Вид стоимости: рыночная (справедливая) стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

Основание для проведения оценки: договор на проведение оценочных работ № ТЮР-0/1 от 26.06.2020. Задание на оценку № 4/2021 от 01.10.2021.

Дата оценки (дата определения стоимости): 01.10.2021.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 01.10.2021.

Период проведения работ по оценке: 01.10.2021 – 06.12.2021 гг.

Дата составления отчета: 06.12.2021.

Порядковый номер отчета: 1509/2021.

Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	1 этаж	386,30	21 778 950,70	18 149 125,58
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	1 этаж	687,30	38 748 718,46	32 290 598,72

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик
 член СРО Ассоциация РОО
 Степень участия в проекте: проведение расчетов,
 составление заключения

 Мосолкин Д.В.

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.4. Используемая терминология.....	12
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	13
1.6. Последовательность определения стоимости Объекта	14
1.7. Заявление о соблюдении требований стандартов	14
1.8. Задание на оценку	16
1.9. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	18
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.	23
2.2. Описание юридических прав	23
2.3. Заключение по анализу объекта оценки	23
2.4. Анализ достаточности и достоверности информации	23
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	25
3.1. Основные экономические и социальные показатели России в 2020 году.....	25
3.2. Краткая информация о ЦАО г. Москвы	26
3.3. Рынок офисной недвижимости Москвы в I квартале 2021 года	27
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	32
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 60	
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	60
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	62
ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	63
5.1. Методика оценки	63
5.2. Затратный подход (отказ от использования)	63
5.3. Сравнительный подход	64
5.4. Доходный подход	76
ГЛАВА 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	85
6.1. Заявление о соответствии	86
ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЁННОЙ ОЦЕНКЕ.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 88	
1. Правовая информация	88
2. Методическая информация	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	132

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	386,30
	2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	687,30
<i>Объект оценки</i>	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	386,30
	2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	687,30
<i>Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>				
<i>о имущественных правах</i>	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм».</p> <p>При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.</p> <p>Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Источник:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Выписки ЕГРН. 			
<i>об обременениях, связанных с объектом оценки</i>	Доверительное управление.			
<i>о физических свойствах объекта оценки</i>	<p>Описание объекта оценки приведено в таблицах 2-1, 2-2 настоящего Отчета.</p> <p>Источник:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Технические паспорта помещений. ✓ Выписки ЕГРН. 			
<i>об износе</i>	Физический износ помещений определен на уровне 40%, нормативным методом.			
<i>об устареваниях</i>	Физический износ помещений определен на уровне 40%, нормативным методом.			
<i>Текущее использование</i>	На дату проведения оценки оцениваемые помещения используются в качестве офисных помещений.			

<i>Цель и задачи оценки</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.			
<i>Назначение оценки</i>	<p>Определение стоимости объекта оценки для целей свершения сделки купли-продажи.</p> <p>Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>			
<i>Собственник объекта оценки</i>	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм».</p> <p>При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.</p> <p>Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Источник: ✓ Выписки ЕГРН.</p>			
<i>Основание для проведения оценки</i>	Договор на проведение оценочных работ № ТЮР-0/1 от 26.06.2020. Задание на оценку № 4/2021 от 01.10.2021.			
Задание на оценку (ФСО-1):				
<i>объект оценки</i>	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	386,30
	2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	687,30
<i>имущественные права на объект оценки</i>	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм».</p> <p>При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.</p> <p>Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Источник: ✓ Выписки ЕГРН.</p>			
<i>цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости.			

<p><i>предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)</i></p>	<p>Определение стоимости объекта оценки для целей свершения сделки купли-продажи.</p> <p>Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>
<p><i>ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i></p>	<p>Определение стоимости объекта оценки для целей свершения сделки купли-продажи.</p> <p>Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>
<p><i>вид стоимости</i></p>	<p>Рыночная (справедливая) стоимость</p>
<p><i>дата оценки</i></p>	<p>01.10.2021</p>
<p><i>срок проведения оценки</i></p>	<p>01.10.2021 – 06.12.2021 гг.</p>
<p><i>допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i></p>	<p>Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях. Использование в иных целях, не оговоренных и не описанных отдельно ни Заказчиком, ни Оценщиком, не допускается и может привести к неверным выводам. Понимается, что проведенная оценка и полученные результаты не содержат полностью или частично предвзятые мнения. В процессе осмотра Исполнитель не проводил измерения физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные).</p> <p>Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником / эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку;</p> <p>Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности;</p> <p>Иные допущения и ограничения представлены в разделе 1.4. настоящего отчета</p>
<p><i>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Технические паспорта помещений. ✓ Выписки ЕГРН. <p>Перечень и копии использованных документов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета и в Приложении к настоящему Отчету.</p>
<p><i>Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые</i></p>	<p>Указанные элементы, не выявленные</p>

<i>имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i>	
<i>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (ФЗ-135 ст. 11)</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Данные, полученные от Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Технические паспорта помещений. ✓ Выписки ЕГРН. 2. Открытые источники - ссылки на источники информации, используемой в настоящем отчете. 3. Иные источники, указанные в Приложении №1 к настоящему отчету.
<i>Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата</i>	<p>Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Изучение и анализ документов об объекте оценки. 2. Визуальное освидетельствование объекта оценки. 3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта. 4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. 5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования, существующих ограничений и использование иного движимого имущества, указанного в настоящем отчете. 6. Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта.
<i>Правообладатель объекта оценки</i>	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм».</p> <p>При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.</p> <p>Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Источник:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Выписки ЕГРН.
<i>Балансовая стоимость на дату проведения оценки, руб.</i>	Нет данных.
<i>Класс и тип собственности:</i>	Нежилые помещения.
<i>Степень ликвидности и ориентировочный срок экспозиции:</i>	Низкая. 9-12 месяцев.
<i>Номер отчета</i>	1209/2021
<i>Дата проведения оценки</i>	01.10.2021
<i>Дата определения стоимости объекта оценки</i>	01.10.2021

Дата обследования объекта оценки	01.10.2021			
Дата осмотра	01.10.2021			
Период проведения работ по оценке	01.10.2021 - 06.12.2021 гг.			
Дата составления отчета	06.12.2021			
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.				
Для оцениваемого объекта недвижимого имущества				
Доходный подход	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.			
Затратный подход	Не применялся. Обоснованные причины в отказе содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.			
Сравнительный подход	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.):				
Результат оценки затратным подходом, руб.	Не применялся			
Результат оценки доходным подходом, руб.	№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. (с учетом НДС)	
	1	77:01:0003020:2402	19 119 824,45	
	2	77:01:0003020:2468	34 017 519,29	
Результат оценки сравнительным подходом, руб.	№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с учетом НДС)	
	1	77:01:0003020:2402	24 438 079,70	
	2	77:01:0003020:2468	43 479 917,62	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
	1	77:01:0003020:2402	21 778 950,70	18 149 125,58
	2	77:01:0003020:2468	38 748 718,46	32 290 598,72
Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.				
Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.				
Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.				
Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.				
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) указаны в разделе 1.2. настоящего Отчета.				
Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов приведен в разделе 3 настоящего Отчета.				
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.				
Приложение - Копии документов				
устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Приведены в Приложении 3 настоящего Отчета			
правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Приведены в Приложении 3 настоящего Отчета			

<i>документов технической инвентаризации</i>	Не проводилась (не прилагаются)
<i>заключения специальных экспертиз</i>	Не проводилась (не прилагаются)
<i>другие документы по объекту оценки (при их наличии)</i>	Отсутствуют (не прилагаются).

1.2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом, имеющихся на них ограничений.
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. 8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
 - ✓ может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией

- свершения сделки именно по цене равной справедливой стоимости;
- ✓ может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В данном разделе содержатся ссылки и разъяснения относительно стандартов, применяемых Оценщиком при выполнении настоящей работы.

Федеральные стандарты оценки

Обязательность использования Федеральных стандартов оценки вытекает из статьи 15. «Обязанности оценщика» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ» Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация о стандартах, действующих на территории Российской Федерации, приведена в таблице ниже. Данные стандарты содержат определения ряда терминов (виды стоимости, цели оценки, подходы оценки, методы оценки и т.п.), раскрывают суть подходов оценки, содержат требования к оформлению результатов оценки (подготовке отчетов). Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.1998 г. №135-ФЗ» Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и некоторых других нормативных актах.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.15 г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.15 г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.15 г.
ФСО-4	Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости»	Приказ МЭР РФ №508 от 22.10.10 г. В Минюсте не зарегистрирован.
ФСО-5	Федеральный стандарт оценки №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»	Приказ Минэкономразвития России №328 от 04.07.11 г. В Минюсте не зарегистрирован.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.14 г.
ФСО-8	Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса»	Приказ Минэкономразвития России №6326 от 01.06.15 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога»	Приказ Минэкономразвития России №327 от 01.06.15 г.
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ Минэкономразвития России №328 от 01.06.15 г.
ФСО-11	Федеральный стандарт оценки №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	Приказ Минэкономразвития России №385 от 22.06.15 г.
ФСО-12	Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ №721 от 17.11.2016
ФСО-13	Федеральный стандарт оценки №13 «Определение инвестиционной стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ №722 от 17.11.2016

Таким образом, при подготовке Отчета Исполнитель использовал следующие стандарты: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.

Стандарты Российского общества оценщиков

СПОД РОО 2020. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020, протокол № 29.

При подготовке Отчета Оценщики использовали данные стандарты в части, не противоречащей

Федеральному Закону №135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки.

Международные стандарты оценки

Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) был создан в 1981 г. и представляет собой некоммерческую организацию, объединяющую профессиональные ассоциации оценщиков по всему миру. В настоящий момент Комитет имеет 74 членов органов из 54 стран. Основной задачей Комитета является разработка и опубликование Международных стандартов оценки, а также гармонизация стандартов различных государств. МКСО предпринял несколько пересмотров МСО. Эти редакции были опубликованы в 1985, 1994/97, 2000, 2001, 2003, 2005, 2007, 2008 и 2011 г.

В 2011 г. была опубликована последняя редакция МСО. Перевод Стандартов на русский язык был выполнен Российским обществом оценщиков и опубликован в 2013 г. Информацию о первоначальном одобренном тексте Стандартов на английском языке можно получить на интернет-сайте МКСО: www.ivsc.org. Стандарты формулируют общие понятия и принципы оценки. При подготовке Отчета Оценщики использовали данные стандарты в части, не противоречащей Федеральному Закону №135-ФЗ и Федеральным стандартам оценки.

1.4. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Виды стоимости

В соответствии с договором № ТЮР-0/1 от 26.06.2020. Задание на оценку № 4/2021 от 01.10.2021. Оценщик определяет рыночную стоимость Объекта оценки.

«Рыночная стоимость» (РС) – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (**МСО 2011**).

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. определяется следующим образом:

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

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

Термины и определения

«Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)» – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (**ФСО-1**).

«Доходный подход» – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (**ФСО-1**).

«Затратный подход» – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные

методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (ФСО-1).

«Затраты» – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

«Итоговая величина стоимости» – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО-1).

«Недвижимое имущество, недвижимость» – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

«Объект оценки» – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

«Подход к оценке» – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом проведения оценки объекта оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).

«Результат оценки» – итоговая величина стоимости объекта оценки.

«Сделка» – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

«Срок экспозиции объекта оценки» – это срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

«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. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

«Стоимость объекта оценки» – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2).

«Цель оценки» – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (ФСО-2).

«Цена объекта оценки» – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной и предполагаемой сделки (ФСО-1).

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.
- Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2013. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании.

1.6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет рыночной стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки
- 5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
- 5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
- 5.4. Определение рыночной стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
- 6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке.

1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ СТАНДАРТОВ

В соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, 2, 3, 7), СПОД РОО 2020. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020, протокол № 29, Международными стандартами оценки 2011, лица, подписавшие настоящий Отчет, заявляют о нижеследующем:

- Оценщик, подписавший данный Отчет, является членом признанной национальной оценочной ассоциации – Общероссийской общественной организации Ассоциация «Русское общество

оценщиков», которая обеспечивает соблюдение стандартов квалификации, компетенции, опыта, этики и раскрытия данных при оценке.

- Оценщик, подписавший данный Отчет, в своей работе следует этическим принципам и профессиональным требованиям правил деловой и профессиональной этики РОО (СПОД РОО 2020).
- Анализ, мнения и выводы Оценщика были получены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков и действующим российским законодательством.
- Все допущения, лежащие в основе оценки и сформулированные в Отчете, разумны.
- Оценщик, подписавший данный Отчет, обладает всем необходимым образованием для осуществления оценочной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- Оценщик обладает необходимой квалификацией и опытом для выполнения оценки, знает, понимает и может правильно использовать те признанные методы и способы, которые необходимы для получения надежной оценки.
- Оценщик регулярно проходит профессиональные программы повышения квалификации.
- Оценщик не имеет существенных отношений с Заказчиком, с агентами, действующими от имени Заказчика или же субъекта, выдавшего задание на оценку.
- Оценщик поддерживает высокий стандарт правдивости и четкости и ведет свою деятельность таким образом, чтобы не причинить вред своим клиентам, общественности, своей профессии или своей национальной профессиональной оценочной ассоциации.
- Оценщик действует легально и придерживается законов и правил Российской Федерации.
- Оценка производится с должной осмотрительностью и соблюдением конфиденциальности.
- Оценщик выполняет оценку строжайше независимым образом, объективно, беспристрастно и без злоупотребления во благо личных интересов.
- Оценщик не полагается на существенную информацию, предоставленную клиентом или какой-либо другой стороной, без надлежащего уточнения или подтверждения из независимого источника кроме тех случаев, когда существенность или степень такого доверия сообщается в отчете об оценке в качестве ограничительного условия.
- Все факты, представленные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- Публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика осуществляется только с его письменного согласия.
- Оценщик не имеет, ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Никто, кроме специально указанных лиц, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке данного Отчета.

Оценщик,
член СРО Ассоциация РОО
Степень участия в проекте: проведение расчетов,
составление заключения


Мосолкин Д.В.

1.8. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	386,30
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	687,30	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	386,30
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	687,30	
Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм».</p> <p>При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.</p> <p>Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;</p>			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.			
Вид стоимости объекта оценки	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Определение стоимости объекта оценки для целей свершения сделки купли-продажи.</p> <p>Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>			
Дата определения стоимости	01.10.2021			
Срок проведения оценки	01.10.2021 -06.12.2021 гг.			
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</p> <p>2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в</p>			

	<p>отчете.</p> <p>3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом, имеющихся на них ограничений.</p> <p>6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.</p> <p>10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной справедливой стоимости; ✓ может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	Не производится.

1.9. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><i>Сведения о Заказчике оценки (организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН, Место нахождения)</i></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион - Рентный» (ИНН 7705794926, КПП 771401001). Юридический адрес: 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102.</p>
<p><i>Сведения об Оценщике</i></p>	<p>Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 9701082015, КПП 770101001, Р/с 40702810538290112688 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1177746696060 от 13.07.2017.</p> <p>Сведения об Оценщиках.</p> <p>При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал:</p> <p>Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Мосолкин Дмитрий Вячеславович.</p> <p>Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413;</p> <p>Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 06.12.2013.</p> <p>Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 028971-1 от 31.08.2021.</p> <p>Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 200F0B40R3092 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 15 декабря 2020 г. по 14 декабря 2021 г; страховая сумма 5 000 000 рублей.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 20 лет.</p> <p>Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д. 46, стр. 1.</p> <p>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>
<p>Согласно п. 30 ФСО-7 – «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».</p>	<p>Суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению Оценщика может находиться эта стоимость не производится.</p>

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- ✓ количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- ✓ данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- ✓ количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- ✓ информация о текущем использовании объекта оценки;
- ✓ другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Таблица 2-1 Характеристика объекта оценки

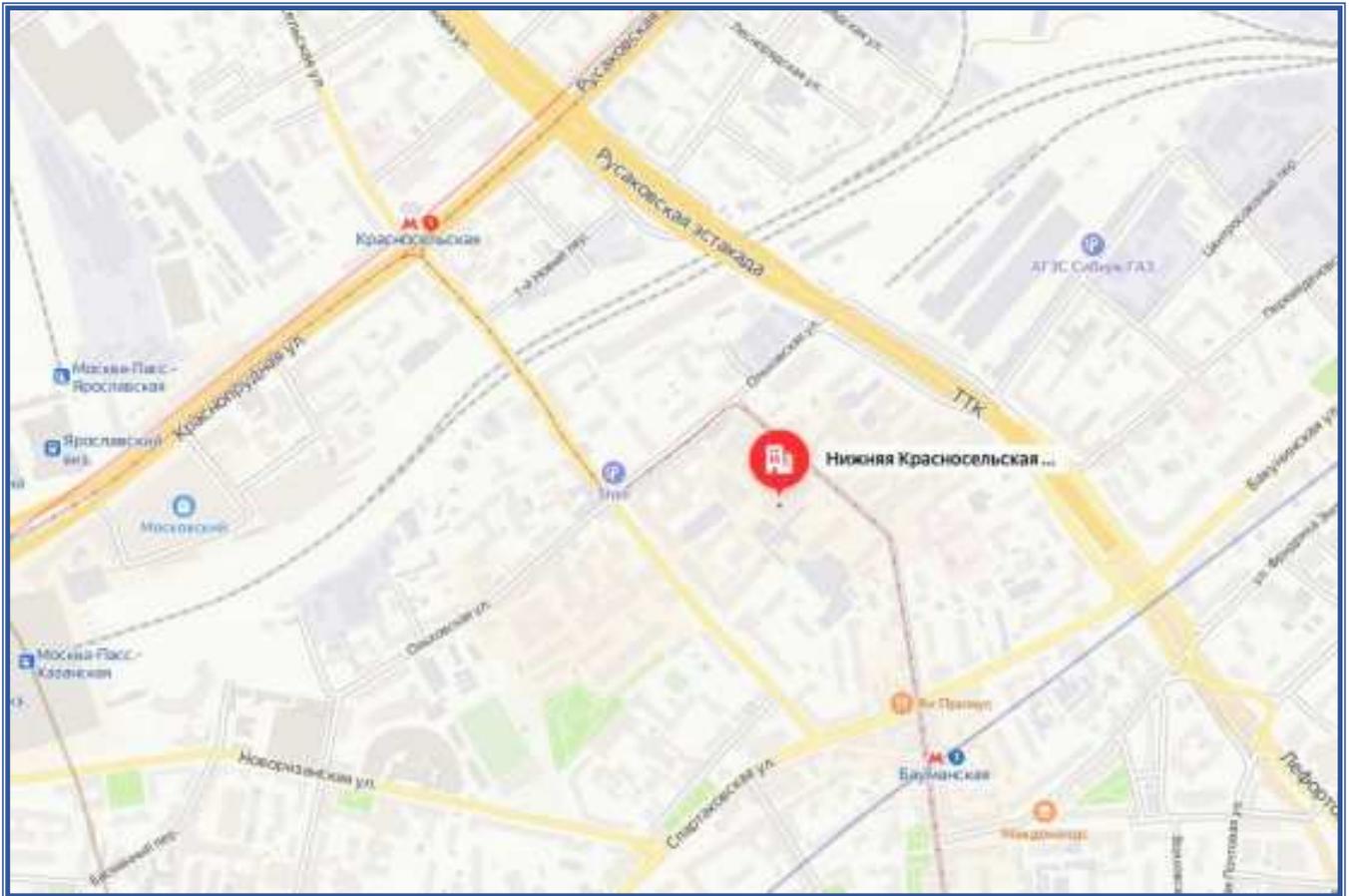
Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта оценки	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Год постройки	2007
Текущее использование	На дату проведения оценки и осмотра оцениваемые помещения используются в качестве офисных помещений.
Назначение здания, в котором расположены оцениваемые помещения	Офисный центр класса «В».
Этаж расположения оцениваемых помещений	1 этаж
Ближайшая станция метро	м. Бауманская
Удалённость от ближайшей станции метро	620 м. (от 5 до 10 минут пешком)
Вид права на помещения	Собственность
Вид оцениваемого права	Собственность
Ограничение (обременение):	Доверительное управление
Физическое состояние	Состояние отделки – офисные помещения класса «В». Физическое состояние оцениваемых помещений можно охарактеризовать, как требующего текущего ремонта. Состояние помещений и здания определялось на основе ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»
Описание	
Рельеф участка, на котором расположено здание	Рельеф участка имеет спокойный характер, форма участка правильная. Характеристики участка дополнительных обременений для его стоимости не создают
Наличие парковки	Есть (у здания)
Подъездные пути	Асфальтированные
Доступ на общественном и частном транспорте	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 100 метрах от объекта оценки. Ближайшая станция метро находится в 620 м. Объект оценки расположен в ЦАО г. Москвы с многоэтажной жилой и торгово-офисной застройкой.
Окружающая застройка	Жилая
Коммуникации	Электричество, центральный водопровод, отопление, телефон

Таблица 2-2 Индивидуальное описание оцениваемых помещений

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Группа капитальности
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	Нет данных	1 этаж	386,30	2007	КС-3
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	Нет данных	1 этаж	687,30	2007	КС-3

На рисунке 2-1. представлено место нахождения оцениваемого объекта на карте г. Москва.

Рисунок 2-1. Место нахождения оцениваемого объекта



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Схема 2-2. Расположение оцениваемых помещений на плане 1 этажа



Таблица 2-3 Акт осмотра объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта	Лица, участвующие в осмотре	Дата осмотра	Результаты осмотра объекта оценки и заключение по результатам осмотра
1	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	Мосолкин Д.В.	01.10.2021	На дату проведения оценки и осмотра оцениваемые помещения используются в качестве офисных помещений.

Допущение. В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируемы визуально).

Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние объекта оценки приведены в приложении к настоящему Отчету.

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- ✓ Выписка из ЕГРН.
- ✓ Технические паспорта помещений.

Перечень источников внешней информации:

- 1) Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru);
- 2) База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», «Авито» (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- 3) Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), <http://www.iep.ru>);
- 4) Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

- 1) Оцениваемые помещения оцениваются исходя из прав собственности.
- 2) Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

2.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО АНАЛИЗУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Все недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке и, как следствие, пригодно для целей, указанных в настоящем Отчете.

2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с федеральными стандартами оценки, Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости

объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Анализ достаточности и достоверности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Оценщиком произведена проверка всей рыночной информации, использованной при проведении оценки.

Использованная при расчетах рыночной стоимости информация является достоверной, данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщиком произведена проверка используемых в расчетах данных, и он подтверждает, что вся используемая информация точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими рыночной стоимости.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИИ В 2020 ГОДУ

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.	Справочно		
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрь 2019 г. в % к		январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		97,4	99,9	97,0	101,4	96,8	103,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	542,6	97,9	61,0	101,5	106,0	58,2	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,3	97,8	97,3	94,6	98,8	95,7	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	217,4	101,8	97,3	97,3	96,8	96,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2998,7	96,9	98,8 ³⁾	95,9	102,6	100,5	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	772,4	86,3	99,9 ³⁾	82,3	100,3	100,6	100,3
Индекс потребительских цен		104,4	100,7	103,2	103,5	100,3	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,4	101,0	96,5	93,7	99,2	103,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 ⁴⁾	131,6	98,3	124,5	96,0	100,9	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,1 ⁴⁾	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.	100,5	103,0	103,0

3) Данные уточнены в связи с предоставлением респондентами скорректированной информации.
4) Предварительные данные.

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к		январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
					октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	50,0	82,0	98,2	83,1	97,0	107,9	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	28,2	76,2	92,5	77,3	89,6	104,4	95,0
импорт товаров	21,8	91,2	106,5	92,8	111,2	113,8	100,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49539	104,5	100,2	105,6	107,7	102,1	107,3
реальная		100,5	99,8	102,4	103,8	102,0	102,5

Источник информации: http://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

3.2. КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЦАО Г. МОСКВЫ

Центральный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Правительство РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Население

Численность населения						
2002 ^[6]	2009 ^[7]	2010 ^[8]	2012 ^[9]	2013 ^[10]	2014 ^[11]	2015 ^[12]
701 353	↘694 941	↗741 967	↗746 032	↗752 310	↗757 137	↗760 690
2016 ^[13]	2017 ^[14]	2018 ^[15]	2019 ^[16]	2020 ^[4]		
↗768 280	↗769 630	↗775 881	↗782 048	↗783 886		



Районы

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

- район Арбат;
- Басманный район;
- район Замоскворечье;
- Красносельский район;
- Мещанский район;
- Пресненский район;
- Таганский район;
- Тверской район;
- район Хамовники;
- район Якиманка.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ

3.3. Рынок офисной недвижимости Москвы в I квартале 2021 года

Основные показатели офисного рынка Москвы

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Colliers

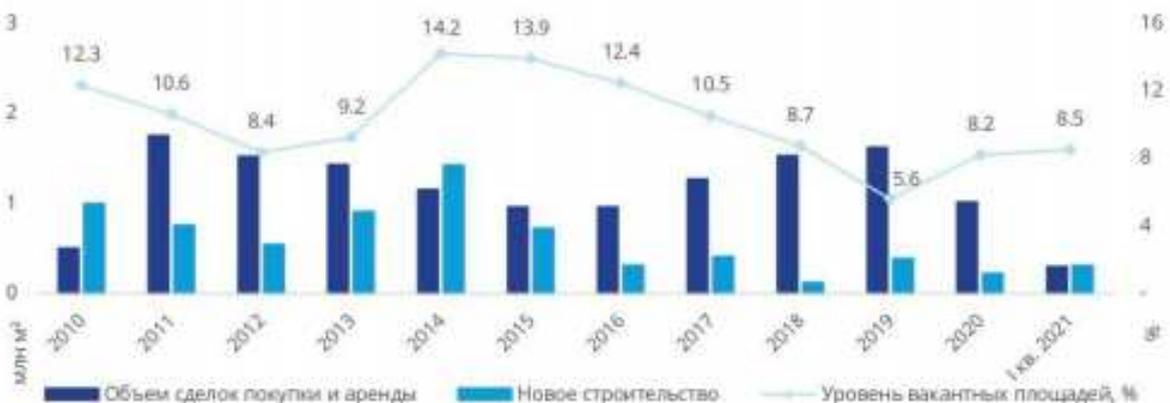
	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общий объем предложения, млн м²	18,3	18,8	19,3
Класс А	4,2	4,4	4,7
Класс В+/-	14,1	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. м²	27,5	55,8	310
Класс А	0	15,4	207,6
Класс В+/-	27,5	40,4	101,8
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	313	294	300
Доля вакантных площадей, %	7,9	5,5	8,5
Класс А	11,6	8,9	13,0
Класс В+/-	6,8	4,5	7,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м²/год	18 400	18 506	21 532
Класс А	26 515	23 740	27 365
Класс В+/-	13 899	14 293	16 240

*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

По итогам I квартала 2021 г. общий объем качественного офисного предложения Москвы составил 19,3 млн м². В I квартале 2021 г. было введено более 310 тыс. м² площадей, что на 38% больше показателя за весь 2020 г. Уровень вакантных площадей за первые три месяца 2021 г. составил 8,5%, что на 0,3 п.п. больше, чем в предыдущем квартале. Рост уровня свободных площадей произошел за счет ввода в эксплуатацию ряда новых объектов, а также из-за большого уровня вакантных площадей класса А. Арендные ставки находятся в состоянии стагнации, но к росту их подталкивает ощутимый дефицит качественных площадей в востребованных объектах в премиальных локациях.

В данный момент активность арендаторов в сегменте офисной недвижимости продолжает оставаться на высоком уровне. Компании рассматривают различные варианты — как переезд в новый офис с целью сэкономить или улучшить качество текущего офиса, так и расширение текущих площадей в связи с ростом бизнеса.

График 1
Динамика основных показателей,
класс А и В+/-
Источник: Colliers



Предложение офисов

График 2
Распределение офисного предложения по классам и субрынкам, %
Источник: Colliers

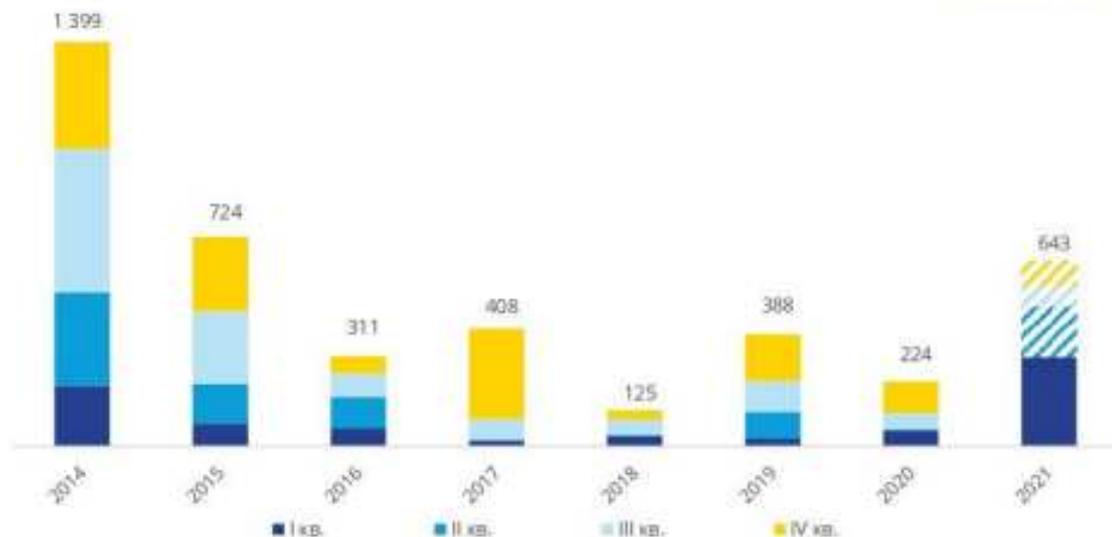


По окончании I квартала 2021 г. совокупный объем качественного предложения на офисном рынке Москвы превысил отметку в 19 млн м². Это было достигнуто благодаря рекордному объему ввода за I квартал с 2010 г., который составил 310 тыс. м². Столь внушительный показатель был вызван переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда запланированных проектов в 2020 г. в связи с карантинными ограничениями.

Стоит отметить, что, несмотря на большой объем ввода, рынок спекулятивного предложения пополнило лишь 18% новых объектов. Два крупнейших бизнес-центра, заверенных в I квартале 2021 г., были реализованы непосредственно под клиента: «Ростех-Сити» (174 тыс. м²) в Тушине, который послужит штаб-квартирой для госкорпорации Ростех, и «Два Капитана» (80 тыс. м²) в Красногорске, где разместятся правительственные структуры Московской области.

Совокупно в 2021 г. к строительству заявлено 643 тыс. м², что может привести к наибольшему показателю ввода на офисном рынке Москвы за последние пять лет.

График 3
Динамика ввода офисных площадей, тыс. м²
Источник: Colliers



Доля свободных площадей

Совокупная доля вакантных площадей на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2021 г. выросла на 0,3 п.п. за квартал и остановилась на отметке в 8,5%.

Вакантность в классе А увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с IV кварталом 2020 г. и достигла 13,0%, в то время как аналогичный показатель в классе В+/- остался без изменений на уровне 7,0%.

Стабильно «Москва-Сити» является одним из востребованных деловых районов, о чем свидетельствует снижение доли вакантных площадей на 3,5 п.п. за квартал: с 13,8% в IV квартале 2020 г. до 10,4% в I квартале 2021 г.

Аналогичная тенденция наблюдается в Центральном Деловом Районе Москвы, где было зафиксировано снижение вакантности на 1,2 п.п. за прошедший квартал: с 5,7% в IV квартале 2020 г. до 4,5% в I квартале 2021 г.

График 4
Доля свободных площадей по классам, %
Источник: Colliers

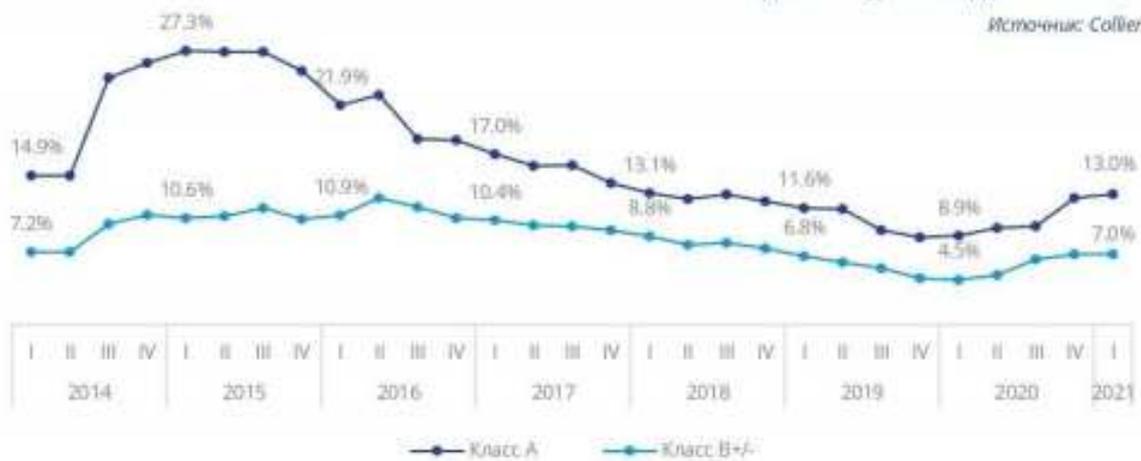
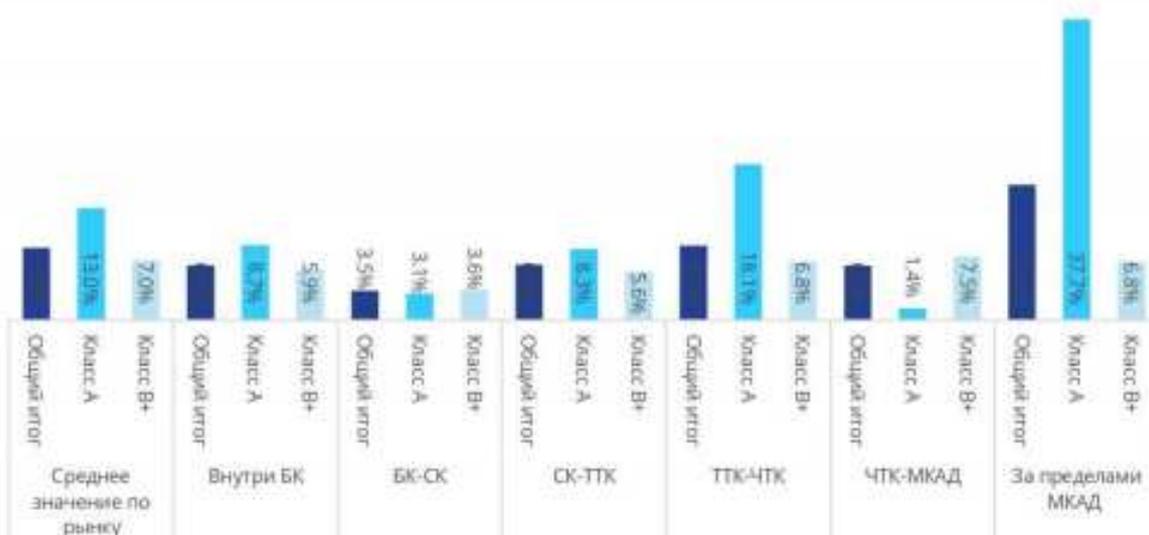


График 5
Распределение вакантности по субрынкам, %
Источник: Colliers



Спрос

За прошедший квартал совокупный объем спроса составил 300 тыс. м², что сопоставимо с показателями первых кварталов последних лет.

35% сделок в I квартале 2021 г. были заключены в объектах класса А.

Около 15% площадей, арендованных с привлечением консультанта, расположены в гибких рабочих пространствах Москвы.

Большая доля спроса в I квартале 2021 г. представлена компаниями в сфере информационных технологий и телекоммуникаций.

График 6

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %

Источник: Colliers

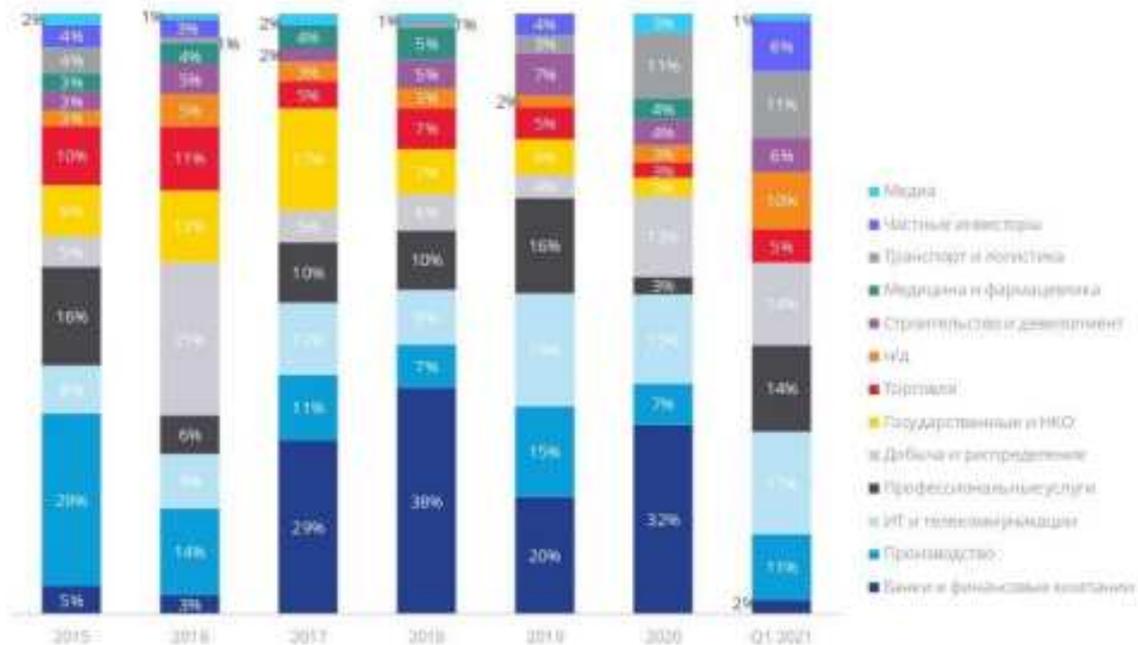


Таблица 2

Ключевые сделки на офисном рынке Москвы I кв. 2021 г.

Источник: Colliers

Компания	Площадь, м ²	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
ГКУ «Организатор Перевозок»	6 228	Новая аренда	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16, стр. 1	B+
Яндекс	4 960	Новая аренда	Амальтея	Большой б-р, 40	A
AVON	3 271	Новая аренда	Большевик	Ленинградский пр-т, 15, стр. 10	A
OZON	3 092	Новая аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2	A
OZON	3 051 (474 р.м.)	Субаренда	СОК «Федерация»	Пресненская наб., 12	B+
ГК «Самолет»	2 788	Новая аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	A
Вега-газ	2 689	Новая аренда	Art Gallery	Кировоградская ул., 23А, стр. 1	B+
Атлас Майнинг	2 522	Новая аренда	Смоленский Пассаж II	Смоленская пл., 5	A
Winline	2 300	Новая аренда	Якорь	Причальный пр-д, 2	A

Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2021 г. в классе А составили 27 365 руб./м²/год, а в классе В+ — 16 240 руб./м²/год.

За последние три месяца наблюдалась положительная динамика роста ставок аренды в 2–4%.

Основными субрынками, где было зафиксировано наибольшее увеличение ставок аренды, являются Центральный Деловой Район, а также западное направление за пределами Садового кольца.

График 7
Динамика ставок аренды по классам
Источник: Colliers



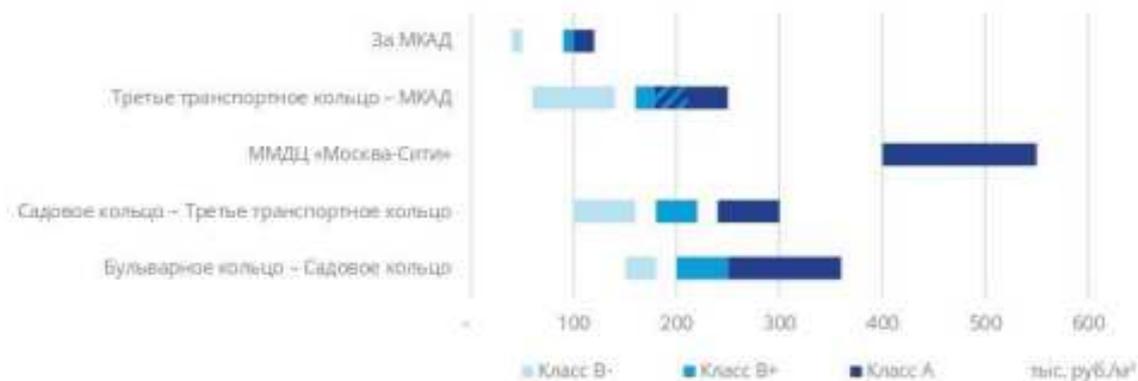
Рынок продаж офисных помещений

Совокупный объем купленных офисных площадей в I квартале 2021 г. составил 9 тыс. м², что в пять раз меньше аналогичного показателя за I квартал 2020 г. Столь значительное снижение было вызвано отсутствием сделок по продаже объектов целиком.

Объем розничных продаж, в свою очередь, снизился в 1,5 раза по сравнению с I кварталом 2020 г.

Ключевыми драйверами спроса по-прежнему остаются банки, энергодобывающие компании, а также представители сферы строительства.

График 8
Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы
Источник: Colliers



Источник информации: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-office-2021>

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

В рамках настоящего раздела, Оценщик провел сбор материала по предложениям офисных помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы (м. Бауманская) в период июля-сентября 2021 года.

Ниже производится анализ цен предложений офисных помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы (м. Бауманская) в период июля-сентября 2021 года на основе данных интернет-сайта: <http://cian.ru>.

Данные представлены в таблице 3.4-1.

Таблица 3.4-1 Предложения по продаже офисных помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы (м. Бауманская) в период июля-сентября 2021 года

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
1	Продажа офиса	62,80	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	16 642 000,00	265 000,00	<p>Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов".</p> <p>Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей.</p> <p>Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы.</p> <p>Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
2	Продажа офиса	46,70	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	12 142 000,00	260 000,00	<p>Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов".</p> <p>Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей.</p> <p>Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы.</p> <p>Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
3	Продажа офиса	187,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/9	22 440 000,00	120 000,00	<p>Продажа от Собственника. (С2) Собственнику принадлежит в БЦ Виктория Плаза порядка 4000 м². офисных помещений (без зон общего пользования и коридоров). Все офисные площади заселены арендаторами, с договорами аренды на 11 месяцев. Предлагаются в продажу помещения от 100 м². Цена: 120 000руб. за 1 м² с НДС.</p> <p>Количество парковочных мест для 4000 м² - 20 штук.</p> <p>Бизнес-центр класса В+.</p> <p>Технические характеристики: Общая площадь здания 27 000 м² (9 этажей + цокольный этаж). Сдача Госкомиссии: 14 февраля 2008 года. Документы на право собственности оформлены. Помещения предлагаются полностью в отремонтированном виде с разводкой всех коммуникаций: центральное кондиционирование и вентиляция, автоматическая пожарная сигнализация, силовая и слаботочная разводка. Полы в офисах - ламинат или керамогранит, в коридорах - керамогранит, стены - оштукатурены, окрашены, потолки - Армстронг со встроенными светильниками, панорамное остекление. В здании установлено 4 лифта фирмы Tyssen Krupp + 1 грузовой. На ..., 9 фото</p>
4	Продажа офиса	645,50	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/9	77 460 000,00	120 000,00	<p>Продажа от Собственника.</p> <p>Предлагаются в продажу помещения от 100 м².</p> <p>Цена: 120 000руб. за 1 м² с НДС.</p> <p>Бизнес-центр класса В+.</p> <p>Технические характеристики:</p> <p>Общая площадь здания 27 000 м² (9 этажей + цокольный этаж).</p> <p>Сдача Госкомиссии: 14 февраля 2008 года.</p> <p>Документы на право собственности оформлены.</p> <p>Помещения предлагаются полностью в отремонтированном виде с разводкой всех коммуникаций: центральное кондиционирование и вентиляция, автоматическая пожарная сигнализация, силовая и слаботочная разводка.</p> <p>Полы в офисах - ламинат или керамогранит, в коридорах - керамогранит, стены - оштукатурены, окрашены, потолки - Армстронг со встроенными светильниками, панорамное остекление.</p> <p>В здании установлено 4 лифта фирмы Tyssen Krupp + 1 грузовой.</p>

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							<p>На каждом этаже 2 общих санузла. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Организовано питание в столовой (бизнес-ланчи) и кафе на 1 этаже. Парковка на огороженной охраняемой территории из расчета 1 м/м на 200 м² Провайдеры: Мастертел и West Call., Помещение занято, 3 фото</p>
5	Продажа офиса	10,00	Москва, Старокирочный переулок, 6	-1/4	2 500 000,00	250 000,00	<p>ПРОДАЕТСЯ ОФИС в Архитектурном Комплексе, расположенном по адресу Москва, Басманный район (ЦАО), Старокирочный переулок дом 6. В пешей доступности (менее 600 метров) от метро "Бауманская" с развитой инфраструктурой. Офис выполнен под чистовую отделку. Оборудован канализацией, водоснабжением, вентиляцией, электричеством и отоплением. Заменены окна, установлена новая входная дверь. Есть подрядчики на выполнение ремонтных работ. Отдельный кадастровый номер, возможна рассрочка. Количество офисов под чистовую отделку ограничено, звоните прямо сейчас!, 8 фото</p>
6	Продажа офиса	7 900,00	Москва, Новая Басманная улица, 23С2	1/5	1 823 004 000,00	230 760,00	<p>Бизнес-центр "Новая Басманная, 23" класса В Площадь - 7 900 м² Стоимость кв. метра - 230 760 р. Стоимость площади - 1 823 004 000 р. Система налогообложения - УСН Готовность - готово к въезду Этаж - 1 Статус - свободен Выделенная мощность - 450 кВт</p> <p>Характеристики БЦ Адрес - Новая Басманная ул., 23 строение 2, Москва Станция метро - ~600 метров до ст. м. Комсомольская Округ - ЦАО Класс - В Площадь здания - 7 500 м² Полезная площадь - 7 500 м² Этажность - 5 Налоговая - 8 Год постройки - 1917 Год реконструкции - 2016 Безопасность - Охрана</p> <p>Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии., 43 фото</p>
7	Продажа офиса	40,00	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	2/4	11 200 000,00	280 000,00	<p>Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото</p>
8	Продажа офиса	43,90	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	2/4	12 292 000,00	280 000,00	<p>Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности;</p>

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							- легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
9	Продажа офиса	47,20	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	12 744 000,00	270 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
10	Продажа офиса	140,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/9	16 215 000,00	115 821,43	* Выгодная цена за 1 м ² 115 000 рублей; * Блок у лифта с наилучшей инсоляцией и панорамным видом в две стороны; * Большая зона open space (80 м ²), а также около 8 кабинетов. от собственника: офис 140 м ² на Бауманской улице, 6 с2 Подробнее: 8 этаж; Смешанная планировка (шаг колонн 6 x 9 м); Высокий потолок (3. 2 метра); Современные инженерные системы (приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование); Развитая инфраструктура Басманного р-на ЦАО сложившийся центр деловой активности Москвы; Качественная отделка помещений. Офис готов к въезду арендаторов; Отличная транспортная доступность (метро Бауманская пешком займёт 5 минут, от Красносельской 8 минут), 249 м до ТТК, 2, 5 км до Садового кольца; Есть мокрая точка и собственная кухня; Пропускной режим; Охрана; Налоговая 1; Электроснабжение от двух независимых источников. Бизнес-центр выглядит представительно и роскошно и готов предложить своим арендаторам великолепные офисы. Документы готовы для быст ..., 7 фото
11	Продажа офиса	63,40	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	16 801 000,00	265 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
12	Продажа офиса	66,80	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	17 702 000,00	265 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей.

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							<p>Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы.</p> <p>Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
13	Продажа офиса	72,20	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	18 772 000,00	260 000,00	<p>Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов".</p> <p>Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей.</p> <p>Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы.</p> <p>Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
14	Продажа офиса	74,80	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	20 196 000,00	270 000,00	<p>Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов".</p> <p>Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей.</p> <p>Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы.</p> <p>Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как:</p> <ul style="list-style-type: none"> - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
15	Продажа офиса	96,70	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С9	2/8	28 043 000,00	290 000,00	<p>Продается просторный офис в готовом функционирующем бизнес-центре Manhattan класса В+</p> <p>Идеальная транспортная доступность бизнес-центра обуславливается близостью к ТТК и Садовому кольцу. В 3-5 минутах ходьбы находится станция метро Бауманская, в 7-10 минутах ходьбы - станция метро Красносельская.</p> <p>Также в пешей доступности располагаются площадь трех вокзалов и станция метро Комсомольская.</p> <p>Параметры офиса:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Одна переговорная комната - Собственный санузел - Пространство Open Space - Высокие потолки - 3,6 м - Открывающиеся панорамные окна - Приточно-вытяжная вентиляция - Центральное кондиционирование <p>Коротко о бизнес-центре Manhattan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Просторное лобби для ожидания - Гостевой паркинг - Секретариат. Охрана - Профессиональная управляющая компания - Многоуровневый паркинг для сотрудников - График 24/7

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							БЦ Manhattan - это строгая геометрия черно-золотого фасада, яркие стильные лобби, современные лифты Schindler, изысканный интерьер этажей. На территории имеются два фитнес-клуба, салоны кра ..., 8 фото
16	Продажа офиса	186,90	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	2/4	46 725 000,00	250 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видео ..., 13 фото
17	Продажа офиса	265,70	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	61 111 000,00	230 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
18	Продажа офиса	422,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	3/3	109 384 995,00	259 206,15	Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В" Общая площадь - 422 кв. м. Этаж 3 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 3. Пропускная система - отдельный вход. Цена 259 206 руб. за кв. м. Цена за помещение - 109 384 995 руб. Налоги - УСН. О здании: Вентиляция: естественная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая на 40 мест стоимость 7000 р./мес. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 32344, 5 фото
19	Продажа офиса	309,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	3/5	69 000 000,00	223 300,97	Продажа от собственника! Офис представительского класса площадью 309 м2 по адресу: г. Москва, Спартаковский переулок, д. 2, стр. 1, метро Красносельская, 5 минут пешком, Бауманская, 10 минут пешком. 3/5 этажного административно-делового центра. Офис разделен перегородками на 6 помещений с окнами и 2 без окон. Хороший ремонт, с/у. Цена 69 000 000 руб. Возможен торг. Риелторам не звонить!, 13 фото
20	Продажа помещения свободного назначения	98,00	Москва, Бакунинская улица, 69С1	2/8	8 500 000,00	86 734,69	Продается помещение свободного назначения, на первой линии, возможно любое использование(офис, склад, производство, салон и т. д.) идеально под Арендный бизнес. В настоящий момент 5 комнат площадью: 15+18+18+18+20 и холл. Имеется: охрана, горячая холодная вода, канализация, электричество 24 кВт , первая линия, высота потолков 3,20м., приточно-вытяжная вентиляция, 2 лифта. Без окон. Удобная транспортная доступность, рядом ТТК. Развита инфраструктура . В комплексе имеется многоуровневый паркинг, ресторан, кафе, магазины, банк, аптека. Быстрый выход на сделку, возможна ипотека. Видео по запросу, 19 фото

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
21	Продажа офиса	76,10	Москва, улица Фридриха Энгельса, 75С20	3/3	10 950 000,00	143 889,62	<p>Собственник предлагает готовое офисное помещение площадью 76,1 кв.м. в бизнес-центре, в 15 м/п от метро Бауманская. Офис представляет собой отдельный офисный блок из 3-х кабинетов (18-13-10), холл, 2 с/у на 3-м этаже/3-х этажного административного здания, вход через охрану.</p> <p>Евроремонт, в блоке свой с/у, h-3.40, система кондиционирования и вентиляции воздуха, телекоммуникационные системы: Праймлинк, возможность перепланировки офиса. Территория бизнес-центра огороженная и охраняемая, предусмотрена гостевая парковка для гостей и клиентов центра, при покупке офиса, за владельцами закрепляется машино-место.</p> <p>Стоимость 1 кв.м 144.000 рублей, офисный блок 10.950.000 рублей.</p> <p>Заезд на территорию бизнес-центра с улицы Бакунинская после дома 84. Почтовый адрес - Фридриха Энгельса 75 стр 20., 18 фото</p>
22	Продажа офиса	100,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/9	12 200 000,00	122 000,00	<p>* Выгодная цена за 1 м² 122 000 руб.</p> <p>* Панорамное остекление с видом на центр.</p> <p>* Функциональное зонирование.</p> <p>от собственника: офисы 100 м² на Бауманской улице, 6с2</p> <p>* Современный бизнес центр класса В+ в ЦАО.</p> <p>Современные инженерные системы (приточно- вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование);</p> <p>Развитая инфраструктура Басманного р-на ЦАО;</p> <p>Качественная отделка помещений, офис готов к въезду арендаторов;</p> <p>Сложившийся центр деловой активности Москвы;</p> <p>Отличная транспортная доступность (метро Бауманская пешком займёт 5 минут, от Красносельской 8 минут), 249 м до ТТК, 2,5 км до Садового кольца;</p> <p>Свободная планировка (шаг колонн 6 x 9 м);</p> <p>8 этаж;</p> <p>Высокий потолок (3.2 метра);</p> <p>Есть мокрая точка;</p> <p>Пропускной режим;</p> <p>Охрана;</p> <p>Налоговая 1.</p> <p>Бизнес-центр выглядит представительно и роскошно и готов предложить своим арендаторам великолепные офисы.</p> <p>* Документы готовы для быстрого выхода на сделку;</p> <p>* Простота и прозрачность сделки.</p> <p>* Объект без обременений.</p> <p>* Краткосрочные договор ..., 7 фото</p>
23	Продажа офиса	145,50	Москва, Авиамоторная улица, 12	12/12	22 000 000,00	151 202,75	<p>Предлагаются к продаже Апартаменты в Деловом доме Лефортово площадью 145,5 кв. метров. Помещения продаются без внутренней отделки, места общего пользования: входная группа, лифтовые холлы и коридоры с отделкой. Дом расположен рядом с метро Авиамоторная, удобный выезд на шоссе Энтузиастов и третье транспортное кольцо. До центра Москвы 7-10 мин. на машине. В шаговой доступности крупный торговый центр Город 2, префектура, городские службы, банки, кафе и рестораны. Спортивный центр "Планета фитнес" с бассейном, кинотеатр, парковая зона и многое другое. Отдельная входная группа с современными системами видеонаблюдения. Круглосуточная охрана. Профессиональная управляющая компания с менеджментом. Удобная охраняемая парковка с лифтовым обеспечением непосредственно на свой этаж. ДКП более 3-х лет. Полная сумма в договоре. 1 взрослый собственник, прямая продажа., 31 фото</p>
24	Продажа офиса	195,00	Москва, улица Фридриха Энгельса, 75С3	3/4	27 000 000,00	138 461,54	<p>Собственник предлагает готовое офисное помещение площадью 195 кв.м. в бизнес-центре, в 15 м/п от метро Бауманская. Офис представляет собой отдельный офисный блок на 3-м этаже/4-х этажного административного здания.</p> <p>Евроремонт, в блоке 6 помещений: кабинет руководителя, переговорная, 3 кабинета, open space, 2 с/у, входная группа, темная комната, h-3.40, система кондиционирования и вентиляции воздуха, телекоммуникационные системы: Праймлинк, в офисе большие возможности для перепланировки. Территория бизнес-центра огороженная и охраняемая, предусмотрена гостевая парковка для гостей и клиентов центра, при покупке офиса, за владельцами закрепляется машино-место.</p> <p>Стоимость 1 кв.м 138.000 рублей, офисный блок 27.000.000 рублей.</p> <p>Заезд на территорию бизнес-центра с улицы Бакунинская после дома 84. Почтовый адрес ул. Фридриха Энгельса д. 75 стр. 3., 24 фото</p>
25	Продажа офиса	1 034,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/9	85 000 000,00	82 205,03	<p>* Выгодная цена за 1 м² 82 000 рублей;</p> <p>* в 5 мин. от метро "Бауманская";</p> <p>* Панорамный вид на центр Москвы.</p> <p>от собственника: видовой офис 1034 м² на Бауманской улице, 6 с2</p>

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							<p>* Арендпригодная площадь 875, 6 м². * Свободная планировка (шаг колонн 6х9). Изолированный офисный блок; 8 этаж; Высокий потолок (3. 2 метра); Правильная прямоугольная форма; 4 санузла; Сложившийся центр деловой активности столицы; 4 м/м (в аренде); Пропускной режим; Охрана; Метро Бауманская 5 минут пешком, 249 м до ТТК, 2, 5 км до Садового кольца; Налоговая 1. Двухтрубная система центрального водяного отопления. Полный комплекс противопожарных устройств, в том числе современная система спринклерного пожаротушения. Электроснабжение от двух независимых источников. Бизнес-центр выглядит представительно и роскошно и готов предложить своим арендаторам великолепные офисы. * Документы готовы для быстрого выхода на сделку; * Простота и прозрачность сделки. * Объект без обременений. * Краткосрочные догов ..., 16 фото</p>
26	Продажа офиса	1 674,90	Москва, Переведеновский переулок, 13С5	2/2	330 000 000,00	197 026,69	<p>Готовый арендный бизнес с доходностью 11% Продаётся 2-ой этаж в двухэтажном офисном здании, располагающимся в Басманном районе ЦАО, Переведеновский переулок, д. 13, общей площадью 1 674,9 м², кабинетная планировка, отдельно выделена зона руководства с отдельным входом/выходом. Удобный выезд на ТТК. В шаговой доступности станции метро Электровзаводская, Сокольники, Бауманская. В здании использованы высококачественные отделочные материалы, здание оборудовано согласно современным требованиям комфорта и безопасности. Установлены системы кондиционирования воздуха, приточно-вытяжная вентиляция, АПС., Помещение занято, 9 фото</p>
27	Продажа офиса	1 975,40	Москва, Переведеновский переулок, 13С5	1/2	361 000 000,00	182 747,80	<p>Готовый арендный бизнес с доходностью 10% Продаётся 1-ый этаж с небольшим цокольным помещением в двухэтажном офисном здании, располагающимся в Басманном районе ЦАО, Переведеновский переулок, д. 13, общей площадью 1 975,4 м², кабинетная планировка. Удобный выезд на ТТК. В шаговой доступности станции метро Электровзаводская, Сокольники, Бауманская. В здании использованы высококачественные отделочные материалы, здание оборудовано согласно современным требованиям комфорта и безопасности. Установлены системы кондиционирования воздуха, приточно-вытяжная вентиляция, АПС., Помещение занято, 10 фото</p>
28	Продажа помещения свободного назначения	599,00	Москва, Спартаковская площадь, 1/2	1/9	50 000 000,00	83 472,45	<p>ПРЯМАЯ ПРОДАЖА помещения свободного назначения под торговую площадь/офис и иные виды деятельности на 1-ой ЛИНИИ ТТК с ОТДЕЛЬНЫМИ 6-ю ВХОДАМИ! Удобная транспортная доступность к ТТК! Продаётся ЕДИНОЙ ПЛОЩАДЬЮ или БЛОКАМИ! БЕЗ КОМИССИИ! ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ! УСН. Смешанная планировка формата OPEN-SPACE + подсобные помещения для сотрудников + сан.узел. Помещение 2-х уровневое - общая площадь 599 м², где 1-й этаж 271.3 м² и -1 этаж 327.7 м². Зона погрузки/ разгрузки. 2 ГРУЗОВЫХ ПОДЪЁМНИКА. ВЫТЯЖКА ВЫХОДЯЩАЯ НА КРЫШУ. ВЫСОКИЕ ДЕМОНСТРАЦИОННЫЕ ВИТРИННЫЕ ОКНА! РЕКЛАМНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ на ФАСАДЕ, а также со стороны АВТОТРАССЫ СПАРТАКОВСКИЙ ПЕРЕУЛОК. Мощность 50 кВт с возможностью увеличения. Мокрые точки. Интенсивный пешеходный, жилой и автомобильный ТРАФИК. Парковка как стихийная городская, так и на отдельной территории. Развитая инфраструктура р-она Басманный вокруг ..., 20 фото</p>
29	Продажа офиса	2 990,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	1/4	499 998 564,00	167 223,60	<p>Предлагаем на продажу офисный блок 2990 кв.м. 1-4 этаж по адресу пер Спартаковский, д. 2 стр 1. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 4590, 8 фото</p>
30	Продажа помещения свободного назначения	70,00	Москва, Бауманская улица, 58А	1/12	6 500 000,00	92 857,14	<p>Татьяна.Продажа ППА от собственника.Помещение Свободного Назначения, на первом этаже жилого дома .В пешей доступности от метро Бауманская (4 минуты пешком). Отдельный вход! Высота потолка по БТИ 2.64 м, круглосуточный доступ, место под вывеску на фасаде, вода/канализация, отопление. Коммунальные платежи до 10 тыс. рублей в месяц. Быстрый выход на сделку. Не высокая кадастровая стоимость. Уникальное предложение. Отличное помещение под салон красоты, нотариус, адвокат, интернет магазин, косметология, стоматология и многое другое. Звоните, оперативный показ., 4 фото</p>

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
31	Продажа офиса	37,50	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	13/21	6 937 500,00	185 000,00	Маленький офис с отделкой; Высокий потолок; Панорамное остекление; Соседство с крупными компаниями; Общая переговорная; Большая парковка; Динамично развивающийся район; 2 фото
32	Продажа офиса	55,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С9	-1/8	10 500 000,00	190 909,09	Продается коммерческое помещение в бизнес-центре Manhattan Манхэттен. Помещение расположено в цокольном этаже и отдельным входом с улицы. Есть собственная мокрая точка. Хорошо подойдет под офис, салон красоты, пункт выдачи Wildberries, OZON, костюмерной, прачечной, химчистки, швейного цеха, ателье., 6 фото
33	Продажа офиса	67,90	Москва, Переведеновский переулок, 13С16	2/6	10 948 000,00	161 237,11	Номер лота: 3596825, Готовый арендный бизнес в бизнес центре " Станция". В бизнес центре сидят надежные Арендаторы с долгосрочными арендными договорами от 9 лет. Окупаемость 9-10 лет. Вся остальная информация по телефону. Оперативный показ., 5 фото
34	Продажа офиса	45,20	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С9	-1/8	11 490 000,00	254 203,54	Если не можете дозвониться (в виду особенностей данной базы) - напишите, пожалуйста, в чат и я перезвоню. Продаётся помещение 45,2 кв. метра на цокольном этаже в ГОТОВОМ комплексе БИЗНЕС-класса на ул. Н.Красносельская, д. 35 известной строительной компании Трайбека. Офисное здание Манхэттен 2015 года постройки оснащено и оборудовано по последним технологиям. На цокольный этаж можно попадать как через стильное лобби, так и напрямую без пропускной системы. Прекрасно подойдет для широкого спектра предприятий: офис, магазин, шоурум, салон красоты, обучающая студия, любой тренинг центр и тп. Круглосуточный график работы, свободный вход в отдельный подъезд с презентабельной входной группой. Возможность парковаться, как бесплатно, так и на подземном паркинге за доп плату. Отсутствие непосредственных соседей, хороший ремонт, планировка, предполагающая зону ожидания, ресепшн, и открытое свободное пространство порядка 35 кв.м. В минуте от офиса на том же этаже - общий туалет для раб ..., 27 фото
35	Продажа офиса	51,70	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	13 959 000,00	270 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
36	Продажа офиса	55,00	Москва, набережная Академика Туполева, 15	1/23	14 800 000,00	269 090,91	Продается офисное помещение в элитном ЖК Каскад на первом этаже, вход со двора. Набережная Академика Туполева 15., от метро Бауманская 12 минут пешком. Площадь 55 кв. м. Есть небольшое подсобное помещение под кухню, и санузел., 10 фото
37	Продажа офиса	54,40	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	14 960 000,00	275 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
38	Продажа офиса	96,10	Москва, Переведеновский переулок, 13С16	3/6	15 856 500,00	165 000,00	Номер лота: 3596824, Готовый арендный бизнес в бизнес центре " Станция". В бизнес центре сидят надежные Арендаторы с долгосрочными арендными договорами от 9 лет. Окупаемость 9-10 лет. Вся остальная информация по телефону. Оперативный показ., 6 фото

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
39	Продажа помещения свободного назначения	60,00	Москва, улица Фридриха Энгельса, 75С5	1/4	16 100 000,00	268 333,33	Татьяна ПРЯМАЯ продажа. ПЕРВЫЙ этаж. ОТДЕЛЬНЫЙ вход. шаговая доступность до метро "Электровзаводская" и "Бауманская". ОТДЕЛЬНЫЙ блок, 2 комнаты, санузел. 2 кондиционера. Хороший современный ремонт. Высокие потолки. ПРОПУСКНАЯ система (шлагбаум и пульт). Есть парковочное место. УСНО. Развитая инфраструктура. Въезд со стороны ул. Бакунинская. Сейчас арендует премиальный салон красоты., 5 фото
40	Продажа офиса	61,70	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	16 350 500,00	265 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электровзаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электровзаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
41	Продажа офиса	187,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/10	20 700 000,00	110 695,19	Для тех, кто хочет приобрести офис для размещения своей компании - предлагаем в продажу помещение на первом этаже в Бизнес-центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от двух станций метро - Бауманская и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно). Удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с множеством кафе/ресторанов, магазинов, шоу-румов, и Бизнес-центров разного уровня. Для удобства арендаторов организована столовая на 1-ом этаже, презентабельная входная группа. БЦ "Виктория Плаза" оснащен современными инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализаций и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее видеонаблюдение по всему периметру здания. Парковка на огороженной территории. Помещение, общей площадью площадью 187 кв.м. р ..., 12 фото
42	Продажа офиса	141,40	Москва, Переведеновский переулок, 13С16	4/6	21 202 930,00	149 950,00	Номер лота: 3596821, Готовый арендный бизнес в бизнес центре " Станция". В бизнес центре сидят надежные Арендаторы с долгосрочными арендными договорами от 9 лет. Окупаемость 9-10 лет. Вся остальная информация по телефону. Оперативный показ., 6 фото
43	Продажа офиса	85,30	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	21 325 000,00	250 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электровзаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электровзаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видом на набережную., 13 фото
44	Продажа офиса	193,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/9	23 150 000,00	119 948,19	* Выгодная цена за 1 м ² 120 000 рублей; * Витринное остекление. * Open space с "зимним" садом и панорамным видом на Москву. от собственника: офис 193 м ² на Бауманской улице, 6с2 * Современный бизнес центр класса В в ЦАО. * Продуманное зонирование: оборудованная серверная и три переговорные комнаты. Отдельный кабинет руководителя. Подробнее: 8 этаж; Смешанная планировка (шаг колонн 6 x 9 м); Высокий потолок (3. 2 метра); Современные инженерные системы (приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование);

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							Развитая инфраструктура Басманного р-на ЦАО сложившийся центр деловой активности Москвы; Качественная отделка помещений. Офис готов к въезду арендаторов; Отличная транспортная доступность (метро Бауманская пешком займёт 5 минут, от Красносельской 8 минут), 249 м до ТТК, 2, 5 км до Садового кольца; Есть мокрая точка и собственная кухня; Пропускной режим; Охрана; Налоговая 1; Электроснабжение от двух независимых источников. Бизнес-центр выглядит представител ..., 8 фото
45	Продажа офиса	115,00	Москва, Бауманская улица, 6С2	6/10	23 999 925,00	208 695,00	Предлагаем на продажу офисный блок 115 кв.м. на 6 этаже по адресу ул Бауманская, д. 6. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Бауманская несколько минут пешком. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план раскладки ваших сотрудников. 773, 7 фото
46	Продажа офиса	115,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	6/9	24 000 000,00	208 695,65	Бизнес-центр "Виктория-Плаза" класса А Площадь - 115 м2 Стоимость кв. метра - 208 695,7 р. Стоимость площади - 23 999 999,8 р. Система налогообложения - УСН Готовность - готово к въезду Этаж - 6 Статус - свободен Характеристики БЦ Адрес - Бауманская ул., 6 строение 2, Москва Станция метро - ~500 метров до ст. м. Бауманская Округ - ЦАО Класс - А Площадь здания - 27 000 м2 Полезная площадь - 27 000 м2 Этажность - 9 Налоговая - 1 Год постройки - 2006 Лифты - 4 пас., 1 груз. (тоннаж 1.00т.) Безопасность - Охрана Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии., 40 фото
47	Продажа офиса	111,50	Москва, Рубцовская набережная, 4К1	1/16	24 500 000,00	219 730,94	Продается нежилое помещение свободного назначения с отдельным входом, площадью 111,5 кв. метра. Первая линия, большие фасадные окна, расположено на первом этаже жилого комплекса. Хороший автомобильный (прямая видимость с проезжей части) и пешеходный трафик. Строящийся быстроразвивающийся район, отличная транспортная доступность (Транспортный узел на Электрозаводской). Вокруг много детских садов и школ, плотная жилая застройка. Удачная планировка, отличный ремонт, дорогая мебель (входит в стоимость). Идеальный вариант под школу развития, языковые курсы, клинику психологической разгрузки, медицинский центр, массажный салон, стоматологию, интернет клуб-кафе, турагентство и представительский офис. Прямая продажа., 20 фото
48	Продажа офиса	115,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	4/4	26 450 460,00	230 004,00	Лот номер: 33808; Помещение располагается в деловом комплексе класса "В+", представляющем собой проект, который задает новые стандарты бизнеса, сочетающие высокое качество архитектуры с комфортной средой для работы. В проект входят три административных здания, расположенные на едином участке общей площадью 1,54 Га. В рамках проекта создаётся идеальная платформа для развития бизнеса комплексная инфраструктура, обеспечивающая полноценную поддержку бизнес процессов и максимально удобные условия для сотрудников компаний-арендаторов. Из преимуществ делового комплекса можно выделить: прогрессивная архитектура зданий, основанная на аутентичной красоте кирпичных складов XIX века, выгодно дополненная современными дизайнерскими решениями; расположение комплекса в центральном административном округе (ЦАО); пешеходная и транспортная доступность; развитая инфраструктура; подземный и наземный паркинг, общей вместимостью более чем 500 машиномест.

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							Делается отделка под арендатора. Стоимость парковки: ..., 9 фото
49	Продажа офиса	107,70	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	26 925 000,00	250 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электровзаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электровзаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видео ..., 13 фото
50	Продажа офиса	107,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	2/3	27 907 740,00	260 820,00	Предлагаем на продажу офисный блок 107 кв.м. на 2 этаже по адресу ул Бауманская, д. 11 стр 8. В здании установлена эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Бауманская несколько минут пешком. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 795, 28 фото
51	Продажа помещения свободного назначения	215,30	Москва, Переведеновский переулок, 13С16	3/5	32 510 300,00	151 000,00	Уникальное предложение! Доход с первого дня! Действующий арендный бизнес "под ключ". Бизнес-центр А+ с постоянным арендатором всего здания, государственной компанией! Долгосрочный арендный договор с пролонгацией! 100% гарантия окупаемости до 9 лет! Рост стоимости имущества-от 2 до 5 процентов ежегодно. Индексация стоимости аренды до 5%. Помещение приобретается вами в собственность. При стоимости покупки помещения 32 510 300 рублей, ежегодный гарантированный доход 3 363 847 рублей. Обслуживание объекта, содержание инфраструктуры, работу с арендатором выполняет управляющая компания. Бизнес центр расположен в деловом квартале площадью 52 000 м2 в ЦАО Москвы, Бауманском районе. Предложение действует только в этом месяце! Успейте купить!, 9 фото
52	Продажа офиса	309,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/10	34 000 000,00	110 032,36	Для тех, кто рассматривает покупку Готового арендного бизнеса с окупаемостью 8,5 лет и для тех, кто хочет приобрести офис для своей компании!!! Предлагаем в продажу помещение на первом этаже в Бизнес-центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от двух станций метро - Бауманская и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно). Удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с множеством кафе/ресторанов, магазинов, шоу-румов, и Бизнес-центров разного уровня. Для удобства арендаторов организована столовая на 1-ом этаже, презентабельная входная группа. БЦ "Виктория Плаза" оснащен современными инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализациями и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее видеонаблюдение по всему периметру здания. Парко ..., 16 фото
53	Продажа офиса	336,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/10	37 500 000,00	111 607,14	Для тех, кто рассматривает покупку Готового арендного бизнеса с окупаемостью 8,5 лет и для тех, кто хочет приобрести офис для своей компании!!! Предлагаем в продажу помещение на первом этаже в Бизнес-центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от двух станций метро - Бауманская и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно). Удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с множеством кафе/ресторанов, магазинов, шоу-румов, и Бизнес-центров разного уровня. Для удобства арендаторов организована столовая на 1-ом этаже, презентабельная входная группа. БЦ "Виктория Плаза" оснащен современными инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализациями и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее видеонаблюдение по всему периметру здания. Парко ..., 16 фото
54	Продажа офиса	309,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/10	37 852 500,00	122 500,00	Продается помещение в Виктория Плаза класса "В+" Общая площадь - 309 кв. м. Этаж 1 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 10. Цена 122 500 руб. за кв. м. Цена за помещение - 37 852 500 руб. Налоги - НДС включен. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: система управления контроля доступа. Парковка: наземная охраняемая.

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 52105, 15 фото
55	Продажа офиса	189,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/9	38 999 997,00	206 349,19	Бизнес-центр "Виктория-Плаза" класса А Площадь - 189 м2 Стоимость кв. метра - 206 349,2 р., включая НДС Стоимость площади - 38 999 997,3 р., включая НДС Система налогообложения - НДС Готовность - готово к въезду Этаж - 1 Статус - свободен Характеристики БЦ Адрес - Бауманская ул., 6 строение 2, Москва Станция метро - ~500 метров до ст. м. Бауманская Округ - ЦАО Класс - А Площадь здания - 27 000 м2 Полезная площадь - 27 000 м2 Этажность - 9 Налоговая - 1 Год постройки - 2006 Лифты - 4 пас., 1 груз. (тоннаж 1.00т.) Безопасность - Охрана Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии., 40 фото
56	Продажа офиса	182,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	6/9	39 000 000,00	214 285,71	На территории имеется огороженная парковка. Действует пропускная система. ID объекта 446826., Помещение занято, 5 фото
57	Продажа офиса	182,00	Москва, Бауманская улица, 6С2	6/10	39 899 860,00	219 230,00	Предлагаем на продажу офисный блок 182 кв.м. на 6 этаже по адресу ул Бауманская, д. 6. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Бауманская несколько минут пешком. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план раскладки ваших сотрудников. 773, 7 фото
58	Продажа офиса	140,00	Москва, Каскад ЖК	2/17	40 000 000,00	285 714,29	Лот: 80857. Предлагается на продажу светлое офисное помещение на наб. Академика Туполева, дом. 15 "Каскад" (Басманный район, ЦАО). Общая площадь - 140 кв.м. Второй этаж. Помещение предлагается с отделкой и с мебелью. Планировка - смешанная. Высота потолка - 3,2 м. Паркинг тихийный (под шлагбаум). ЖК "КАСКАД" - это комплекс зданий в Центральном административном округе Москвы, выполненный в "имперском" стиле. Комплекс находится на берегу Яузы, небольшой собственный парк отделяет дома от набережной Туполева. Оперативный показ в удобное для Вас время., 4 фото
59	Продажа офиса	336,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/10	41 160 000,00	122 500,00	Продается помещение в Виктория Плаза класса "В+" Общая площадь - 336 кв. м. Этаж 1 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 10. Цена 122 500 руб. за кв. м. Цена за помещение - 41 160 000 руб. Налоги - НДС включен. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: система управления контроля доступа. Парковка: наземная охраняемая. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 50144, 14 фото
60	Продажа офиса	176,60	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	41 501 000,00	235 000,00	Продается помещение в бизнес-центре ЖК "Резиденции Архитекторов". Комплекс находится в районе со сложившейся бизнес-средой и инфраструктурой (ЦАО, Басманный район), между Рубцовской набережной и Большой Почтовой улицей. Выигрышное местоположение комплекса (в 2-х минутах от ТПУ "Электrozаводская"), а также высокая транспортная доступность района позволит с легкостью добраться в бизнес-центр из любой точки Москвы. Покупка помещения в ЖК "Резиденции Архитекторов" это выгодная инвестиция, так как: - грамотные планировочные решения: можно использовать помещение под любой вид деятельности; - легко добраться: 2 минуты до ТПУ "Электrozаводская" (комплекс будет соединен со станцией пешеходным мостом через реку Яуза); - дизайнерские лобби; - паркинг: гостевой // возможна покупка машиноместа в подземном паркинге; - помещения с видео ..., 13 фото
61	Продажа помещения свободного назначения	405,00	Москва, улица Сокольническая Слободка, 3	1/12	52 000 000,00	128 395,06	Вашему вниманию предлагается на продажу нежилое помещение на 1-ом этаже в жилом доме (первый этаж переходит в цоколь, цоколь помещения 1,2,4). В данный момент помещения этажа сдаются в аренду, поэтому приобрести его можно как уже готовый бизнес. Здание с высокой проходимостью, имеется парковка., 6 фото
62	Продажа офиса	250,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	2/4	57 500 000,00	230 000,00	Продается помещение в Платформа класса "В" Общая площадь - 250 кв. м. Этаж 2 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 4. Цена 230 000 руб. за кв. м. Цена за помещение - 57 500 000 руб. Налоги - УСН. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: система видео-наблюдения. Парковка: подземная на 100 мест, наземная крытая на 50 мест. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Красносельская (7 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 55113, 6 фото
63	Продажа офиса	252,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	3/3	57 960 000,00	230 000,00	Лот k13243. Продажа офисного помещения в БЦ "Платформа", расположенном в пешей доступности от станции метро "Красносельская", по адресу: Спартаковский переулок 2. Удобство транспортной локации, как пешком, так и транспортом. Площадь офисного помещения 252 кв.м. 3 этаж, высота потолков 3.5 м, качественная отделка в стиле Лофт. Панорамные окна. Окна во двор. Собственный санузел. Наличие всех инженерных систем. Здание оснащено современными инженерными системами, имеет приточно-вытяжную вентиляцию, центральное кондиционирование, парковка на территории. Видеонаблюдение. Здание в стиле Лофт. Богатая история здания. Стоимость продажи - 230 000 руб. / кв.м. ГАП 6 048 000 руб., 8 фото
64	Продажа офиса	666,00	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	4/22	58 608 000,00	88 000,00	Продается помещение в БЦ Рубцовский класса "В" Общая площадь - 666 кв. м. Этаж 4 Планировка - коридорно-кабинетная Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 22. Цена 88 000 руб. за кв. м. Цена за помещение - 58 608 000 руб. Налоги - УСН. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Электrozаводская (8 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 18614, 18 фото

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
65	Продажа офиса	666,10	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	4/21	58 616 800,00	88 000,00	Продается 4и этаж в бизнес центре на Рубцовской набережной. Здание советской постройки, бывший институт ВНИИДМАШ. Планировка кабинетного типа. Большинство помещений с действующими арендаторами. Состояние - нормальное. Общая площадь - 666,1 метр. Напротив бизнес центра в скором времени планируется открытие (ведутся работы) станции метро Рубцовская (третий пересадочный контур), пропускная способность которой будет порядка 300 000 человек/день и дополнительного пешеходного моста через реку Яуза. Бизнес центр находится на первой линии Рубцовской набережной. Есть парковка. В здании работает кафе. #71108 Адрес: г Москва, г Москва, Рубцовская наб Арт. 29401748, 15 фото
66	Продажа офиса	666,10	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	4/22	58 616 797,00	88 000,00	Бизнес центр "Рубцовский" класса В Площадь - 666,1 м2 Стоимость кв. метра - 88 000,0 р., включая НДС Стоимость площади - 58 616 797,3 р., включая НДС Система налогообложения - НДС Готовность - готово к въезду Этаж - 4 Статус - свободен Характеристики БЦ Адрес - Рубцовская наб., 3 стр.1, Москва Станция метро - ~600 метров до ст. м. Электrozаводская Округ - ЦАО Класс - В Площадь здания - 21 772 м2 Полезная площадь - 21 772 м2 Этажность - 22 Налоговая - 1 Год постройки - 1989 Лифты - 4 пас. Парковка - 500м/м Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии., 13 фото
67	Продажа офиса	666,10	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	4/21	58 616 800,00	88 000,00	Офисное помещение расположено на 4 этаже Бизнес-центра "Рубцовский". Главные преимущества: панорамное остекление с видом на Яузу; Общая переговорная; Большая парковка; Круглосуточная охрана и видео наблюдение. Бизнес центр обладает отличной транспортной доступностью. Более подробную информацию вы можете получить у наших менеджеров, звоните!, 8 фото
68	Продажа офиса	666,10	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	4/22	58 500 000,00	87 824,65	Продажа офиса в центре Москвы. Прекрасная транспортная доступность 5 минут до садового, 10 минут пешком до метро Электrozаводская, 3 минут пешком до метро Рубцовская (открытие 2020 г.) Продается 4 этаж целиком, площадь этажа 666,1 кв.м. Офис с отделкой; Потолки 4,7 м; Большая парковка; Охрана и видео наблюдение; На данный момент этаж поделен на кабинеты, при желании можно сделать open space. Развитая инфраструктура. СОБСТВЕННИК. Торг уместен. Комиссия агенту!, 5 фото
69	Продажа офиса	672,00	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	5/22	59 136 000,00	88 000,00	Продается помещение в БЦ Рубцовский класса "В" Общая площадь - 672 кв. м. Этаж 5 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 22. Цена 88 000 руб. за кв. м. Цена за помещение - 59 136 000 руб. Налоги - УСН. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Электrozаводская (8 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 31528, 16 фото

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
70	Продажа офиса	671,20	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	5/21	59 065 600,00	88 000,00	Продается 5й этаж в бизнес центре на Рубцовской набережной. Офисы класса "В". Высокие потолки. Здание советской постройки, бывший институт ВНИИДМАШ. Планировка кабинетного типа. Большинство помещений с действующими арендаторами. Состояние - нормальное. Общая площадь - 671.2 метра. Напротив бизнес центра в скором времени планируется открытие (ведутся работы) станции метро Рубцовская (третий пересадочный контур), пропускная способность которой будет порядка 300 000 человек/день и дополнительного пешеходного моста через реку Яуза. Бизнес центр находится на первой линии Рубцовской набережной. Есть парковка. В здании работает кафе. #71125 Адрес: г Москва, г Москва, Рубцовская наб Арт. 29401859, 18 фото
71	Продажа офиса	671,20	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	5/22	59 065 597,00	88 000,00	Бизнес центр "Рубцовский" класса В Площадь - 671,2 м2 Стоимость кв. метра - 88 000,0 р., включая НДС Стоимость площади - 59 065 597,3 р., включая НДС Система налогообложения - НДС Готовность - готово к въезду Этаж - 5 Статус - свободен Характеристики БЦ Адрес - Рубцовская наб., 3 стр.1, Москва Станция метро - ~600 метров до ст. м. Электrozаводская Округ - ЦАО Класс - В Площадь здания - 21 772 м2 Полезная площадь - 21 772 м2 Этажность - 22 Налоговая - 1 Год постройки - 1989 Лифты - 4 пас. Парковка - 500м/м Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии., 13 фото
72	Продажа офиса	692,50	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	11/22	60 500 000,00	87 364,62	Продажа офиса в центре Москвы. Прекрасная транспортная доступность 5 минут до садового, 10 минут пешком до метро Электrozаводская, 3 минут пешком до метро Рубцовская (открытие 2021 г.) Продается 11 этаж целиком, площадь этажа 692,5 кв.м. Офис с отделкой; Потолки 4,7 м; Большая парковка; Охрана и видео наблюдение; На данный момент этаж поделен на кабинеты, при желании можно сделать open space. Развитая инфраструктура. СОБСТВЕННИК., 5 фото
73	Продажа офиса	692,50	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	11/21	60 940 000,00	88 000,00	Продается 11й этаж в бизнес центре на Рубцовской набережной. Офисы класса "В". Здание советской постройки, бывший институт ВНИИДМАШ. Планировка кабинетного типа. Большинство помещений с действующими арендаторами. Состояние - нормальное. Общая площадь - 821.6 метров. Напротив бизнес центра в скором времени планируется открытие (ведутся работы) станции метро Рубцовская (третий пересадочный контур), пропускная способность которой будет порядка 300 000 человек/день и дополнительного пешеходного моста через реку Яуза. Бизнес центр находится на первой линии Рубцовской набережной. Есть парковка. В здании работает кафе. #71140 Адрес: г Москва, г Москва, Рубцовская наб Арт. 29401986, 20 фото
74	Продажа помещения свободного назначения	692,50	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	11/22	60 940 000,00	88 000,00	Продается под ОФИСЫ в ЦАО 692,5м2 за 60 940 000,00 (88Т/м2) на 11-ом этаже целиком БЦ "Рубцовский" в первой линии на Рубцовской наб., д.3 с1. 7минут пешком до метро "Электrozаводская". Большие окна с уникальными видами на исторический центр, реку Яузу. Удобная зона ожидания, ресепшен, переговорная на этаже, паркинг 500 м/м, охрана и видеонаблюдение 24/7, благоустроенная набережная. ДКП от юр.лица, 5 фото
75	Продажа офиса	692,00	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	11/22	60 896 000,00	88 000,00	Продается помещение в БЦ Рубцовский класса "В" Общая площадь - 692 кв. м. Этаж 11 Планировка - коридорно-кабинетная Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 22. Цена 88 000 руб. за кв. м. Цена за помещение - 60 896 000 руб. Налоги - УСН. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Электrozаводская (8 пешком).

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 16072, 14 фото
76	Продажа офиса	692,50	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	11/21	60 940 000,00	88 000,00	Продажа офиса в центре Москвы. Прекрасная транспортная доступность 5 минут до садового, 10 минут пешком до метро Электrozаводская, 3 минуты пешком до метро Электrozаводская кольцевой линии. Продается офис площадью 692,5 кв.м. на 11 этаже. С отделкой; Высокий потолок; Панорамное остекление с видом на три стороны; Соседство с крупными компаниями; Большая парковка; Охрана и видео наблюдение. Большой паркинг, общая переговорка на этаже, развитая инфраструктура. СОБСТВЕННИК. Платим комиссию агентам! Более подробную информацию, вы можете получить у наших менеджеров, звоните!, 5 фото
77	Продажа помещения свободного назначения	237,30	Москва, Большая Почтовая улица, 28	1/12	61 698 000,00	260 000,00	ЖК "Резиденция архитекторов". Концептуальный квартал премиум-класса возводится в самом сердце столицы Басманном районе Москвы, между Большой Почтовой улицей и Рубцовской набережной. Жилой комплекс разместится вдали от шумных шоссе, сохраняя гармонию добрососедства и приватности на территории квартала. Удобная локация дает возможность быстро добираться как до центра Москвы, так и в любой другой район столицы, используя личный или городской транспорт. Поездка на автомобиле до Кремля займет всего 15 минут. В пешей доступности находится метро Электrozаводская (Арбатско-Покровская линия). В скором времени транспортную систему квартала усилит еще одна станция Рубцовская, которая войдет в состав Третьего пересадочного контура и позволит за считанные минуты добираться до делового центра Москва-Сити. В непосредственной близости от жилого комплекса находятся остановки общественного транспорта, на котором можно с комфортом доехать как до центра, так и в другие районы столицы. ЖК это кулуарная зас ..., 5 фото
78	Продажа офиса	645,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/10	72 000 000,00	111 627,91	Для тех, кто рассматривает покупку Готового арендного бизнеса с окупаемостью 8,5 лет и для тех, кто хочет приобрести офис для своей компании - предлагаем в продажу помещение на первом этаже в Бизнес-центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от двух станций метро - Бауманская и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно). Удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с множеством кафе/ресторанов, магазинов, шоу-румов, и Бизнес-центров разного уровня. Для удобства арендаторов организована столовая на 1-ом этаже, презентабельная входная группа. БЦ "Виктория Плаза" оснащен современными инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализаций и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее видеонаблюдение по всему периметру здания. Парко ..., 10 фото
79	Продажа офиса	1 034,00	Москва, Бауманская улица, 6С2	8/10	73 414 413,00	71 000,40	Предлагаем на продажу офисный блок 1034 кв.м. 8 этаж по адресу ул Бауманская, д. 6. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Бауманская несколько минут пешком. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 773, 34 фото
80	Продажа офиса	329,00	Москва, Большая Почтовая улица, 5	1/6	75 700 000,00	230 091,19	Предлагаю вашему вниманию прекрасный современный офис 329 кв.м., для своей компании или для арендного бизнеса, в ЦАО, район Басманный, в 10 минутах ходьбы от метро Бауманская, по ул. Большая Почтовая, д. 5. Также удобный подъезд с ТТК, развитая инфраструктура района, с множеством кафе/ресторанов, магазинов. Офис общей площадью 329 кв.м., расположен на 1-м этаже (цоколь) современного 6-ти этажного жилого дома с подземным паркингом, огороженной территорией, со своим отдельным входом, имеет кабинетную планировку и состоит из: входного холла, офисной рабочей зоны с ресепшеном, комнаты отдыха, зоны столовой с кухней и двумя санузлами, и 7-ю изолированными комнатами, хозяйственная и серверная комната, есть окна по периметру. При необходимости возможна перепланировка. Оснащен современными инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализаций и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония, имеется своя сервере ..., 22 фото
81	Продажа офиса	700,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	10/10	77 500 000,00	110 714,29	Прямая продажа от собственника. Окупаемость 8-10 лет. Офис общей площадью 700 кв.м. в бизнес-центре Виктория Плаза. Все помещения сданы в аренду. В условиях кризиса БЦ показал отличную устойчивость, т.к. предлагает хорошее соотношение цена/качество и именно его выбрали многие компании, которые решили сократить расходы и переехать из БЦ класса А и В+. Бизнес центр Виктория Плаза находится в 6-ти минутах от метро Бауманская и 10-ти от метро Красносельская. Удобный выезд на ТТК и Садовое. Бизнес-центр позиционируется в класса "В". Здание 2008 года. Общая площадь 27 000 кв.м. состоит из 9-ти наземных и цокольного этажей. Современные инженерные системы и минимальный износ здания, залог небольших расходов на эксплуатацию. С учётом текущих арендных ставок доходность на порядок выше депозитов и других инструментов с низкими рисками. Покупка офиса в бизнес центре класса "В" станет отличным приобретением как для собственных нужд компании, так и как стабильный арендны ..., 18 фото

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
82	Продажа офиса	669,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	10/10	81 952 500,00	122 500,00	<p>Продается помещение в Виктория Плаза класса "B+" Общая площадь - 669 кв. м. Этаж 10 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 10. Цена 122 500 руб. за кв. м. Цена за помещение - 81 952 500 руб. Налоги - НДС включен. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: система управления контроля доступа. Парковка: наземная охраняемая. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 52427, 21 фото</p>
83	Продажа офиса	1 000,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/10	84 500 000,00	84 500,00	<p>Для тех, кто рассматривает Готовый арендный бизнес с окупаемостью 8,5 лет - предлагаем рассмотреть вариант покупки офисного пространства в Бизнес центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от 2-х станций метро - Бауманская и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно). Удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с множеством кафе/ресторанов, магазинов, шоу-румов, и Бизнес-центров разного уровня. Для удобства арендаторов организована столовая на 1-ом этаже, презентабельная входная группа. БЦ "Виктория Плаза" оснащен современными инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализациями и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее видеонаблюдение по всему периметру здания. Парковка на огороженной территории. Офисное помещение, площ ..., 17 фото Продается помещение в БЦ Рубцовский класса "B"</p>
84	Продажа офиса	822,00	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	9/22	86 803 200,00	105 600,00	<p>Общая площадь - 822 кв. м. Этаж 9 Планировка - коридорно-кабинетная Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 22. Цена 88 000 руб. за кв. м. Цена за помещение - 72 336 000 руб. Налоги - НДС не включен. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Электrozаводская (8 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 16071, 21 фото</p>
85	Продажа помещения свободного назначения	896,50	Москва, Спартаковская площадь, 1/2	-2/8	90 000 000,00	100 390,41	<p>Лот 335595 Предложение от Собственника! Продается помещение свободного назначения на первой линии домов. Общая площадь 896.5 кв. м. , равно-расположено на 1-м этаже и в подвале. Отдельный вход с улицы, панорамные витринные окна, смешанная планировка, шесть отдельных входов. Два грузовых подъемника, зона погрузки/разгрузки. Электрическая мощность 50 кВт. (возможность увеличения). Есть независимая вытяжка, выходящая на крышу дома. Высота потолков на 1-м этаже 3.4 метра, в подвале 2.8 метра. Центральные инженерные коммуникации. Отличный рекламный потенциал, хорошая видимость. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу! Конт. лицо: Заур , доб. 316, ЛОТ 335595, 12 фото</p>
86	Продажа офиса	896,50	Москва, Спартаковская площадь, 1/2	-2/8	90 000 000,00	100 390,41	<p>Лот 335595-ВО Предложение от Собственника! Предлагается на продажу помещение под офис площадью 896.50 м2. Помещение расположено 8 мин от м Бауманская. Подвал. Отдельный вход. Есть круглосуточный доступ. Планировка - смешанная. 50 кВт мощности. Срок окупаемости - 8 лет. Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу! Конт. лицо: Заур , доб. 316, ЛОТ 335595-ВО, 12 фото</p>

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
87	Продажа офиса	455,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	3/3	97 720 719,00	214 770,81	<p>Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В"</p> <p>Общая площадь - 455 кв. м. Этаж 3 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 3. Пропускная система - отдельный вход'. Цена 214 771 руб. за кв. м. Цена за помещение - 97 720 719 руб. Налоги - УСН.</p> <p>О здании:</p> <p>Вентиляция: естественная. Кондиционирование: центральное . Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая на 40 мест стоимость 7000 р./мес.</p> <p>Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком).</p> <p>Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд.</p> <p>Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально.</p> <p>Назовите ID 32337, 11 фото</p>
88	Продажа офиса	790,00	Москва, Верхняя Красносельская улица, 16БС2	1/2	99 800 000,00	126 329,11	<p>Продается офисное помещение 2-а этажа, чердак и цокольный этаж. В собственности с 1996 года. Собственник юрлицо.</p> <p>Окупаемость 9 лет, заполненность арендаторами на 100 %. Стоимость включая НДС, 20 фото</p>
89	Продажа офиса	463,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	3/3	102 867 812,00	222 176,70	<p>Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В"</p> <p>Общая площадь - 463 кв. м. Этаж 3 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 3. Цена 222 177 руб. за кв. м. Цена за помещение - 102 867 812 руб. Налоги - УСН.</p> <p>О здании:</p> <p>Вентиляция: естественная. Кондиционирование: центральное . Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая на 40 мест стоимость 7000 р./мес.</p> <p>Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком).</p> <p>Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд.</p> <p>Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально.</p> <p>Назовите ID 45598, 14 фото</p>
90	Продажа офиса	437,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	3/3	113 273 088,00	259 206,15	<p>Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В"</p> <p>Общая площадь - 437 кв. м. Этаж 3 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 3. Пропускная система - отдельный вход'. Цена 259 206 руб. за кв. м. Цена за помещение - 113 273 088 руб. Налоги - УСН.</p> <p>О здании:</p> <p>Вентиляция: естественная. Кондиционирование: центральное . Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая на 40 мест стоимость 7000 р./мес.</p> <p>Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком).</p> <p>Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд.</p> <p>Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально.</p> <p>Назовите ID 32343, 6 фото</p>
91	Продажа офиса	1 097,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	2/10	118 476 000,00	108 000,00	<p>Для тех, кто рассматривает Готовый арендный бизнес с окупаемостью 8,5 лет - предлагаем рассмотреть вариант покупки офисного пространства в Бизнес центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от 2-х станций метро - Бауманская и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно). Удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с множеством кафе/ресторанов, магазинов, шоу-румов, и Бизнес-центров разного уровня. Для удобства арендаторов организована столовая на 1-ом этаже, презентабельная входная группа. БЦ "Виктория Плаза" оснащен современными инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализациями и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее видеонаблюдение по всему периметру здания. Парковка на огороженной территории. Офисное помещение, площ ..., 9 фото</p>

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
92	Продажа офиса	1 097,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	2/10	118 476 000,00	108 000,00	Для тех, кто рассматривает готовый арендный бизнес с окупаемостью 8,5 лет - предлагаем рассмотреть вариант покупки офисного пространства в Бизнес центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от 2-х станций метро - Бауманская и Красносельская (5 мин. и 10 мин. соответственно). Удобные подземные пути с Садового кольца и ТТК. Развитая инфраструктура района: деловой квартал с множеством кафе/ресторанов, магазинов, шоу-румов, и Бизнес-центров разного уровня. Для удобства арендаторов организована столовая на 1-ом этаже, презентационная входная группа. БЦ "Виктория Плаза" оснащен современными инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализацией и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Здание круглосуточно охраняется собственной службой безопасности, ведется внутреннее и внешнее видеонаблюдение по всему периметру здания. Парковка на огороженной территории. Офисное помещение, площ ..., 9 фото
93	Продажа офиса	464,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	3/3	120 271 654,00	259 206,15	Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В" Общая площадь - 464 кв. м. Этаж 3 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 3. Пропускная система - отдельный вход! Цена 259 206 руб. за кв. м. Цена за помещение - 120 271 654 руб. Налоги - УСН. О здании: Вентиляция: естественная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая на 40 мест стоимость 7000 р./мес. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 32341, 11 фото
94	Продажа офиса	463,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	3/3	120 012 447,00	259 206,15	Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В" Общая площадь - 463 кв. м. Этаж 3 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 3. Пропускная система - отдельный вход! Цена 259 206 руб. за кв. м. Цена за помещение - 120 012 447 руб. Налоги - УСН. О здании: Вентиляция: естественная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая на 40 мест стоимость 7000 р./мес. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 32340, 6 фото
95	Продажа офиса	464,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	3/3	120 271 654,00	259 206,15	Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В" Общая площадь - 464 кв. м. Этаж 3 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 3. Пропускная система - отдельный вход! Цена 259 206 руб. за кв. м. Цена за помещение - 120 271 654 руб. Налоги - УСН. О здании: Вентиляция: естественная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Парковка: наземная охраняемая на 40 мест стоимость 7000 р./мес. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Бауманская (5 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 32339, 7 фото
96	Продажа офиса	937,00	Москва, Бауманская улица, 68/8С1	1/10	140 000 000,00	149 413,02	Жилой дом расположен на первой линии домов. На первом этаже находятся нежилые помещения с отдельным входом. Офис. Описание помещения: Собственный отдельный вход. Электрическая мощность: 192,7 кВт. Планировка: кабинетная. Офисная отделка (офис). Тип налогообложения: УСН. Налоговая: 01. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Круглосуточный доступ, Система пожаротушений. Парковка: Наземная. Лот 22457, 3 фото

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
97	Продажа офиса	913,00	Москва, улица Радио, 24к2	2/9	140 000 000,00	153 340,64	Продажа офиса. 2 этаж - 913 м2. БЦ Жуза Гауэр 2. целиком этаж. Офис разделен на 5 отдельных блока. Панорамное остекление. Приточно-вытяжная вентиляция и центральное кондиционирование. Наземная крытая парковка. Аренда м/м от управляющей компании. Схема сделки - продажа по ДКП. Собственник - ФЛГ, 14 фото
98	Продажа офиса	1 084,00	Москва, Старая Басманная улица, 38/2С1	1/3	156 017 952,00	143 928,00	Лот номер: 29510; На продажу предлагается здание. 10-минутная близость метрополитена - это не только удобно для сотрудников и клиентов компании, но и положительный фактор бизнес-репутации. После реконструкции, которая состоялась в 2006 году здание бизнес-центра, 1917 года постройки, переснастили технически и сделали более комфортным и эргономичным. Здание относится к наиболее востребованному среди бизнес-центров В+ класса. Бизнес-центре всего 3 этажа, на которых располагаются офисные помещения и оборудованы места общего пользования. Управление влажностью и температурой воздуха в офисном комплексе проходит за счет сплит-систем кондиционирования. Высота потолков 3.2 м. Есть система оповещения о пожаре. Выделен. электр. мощность 90 Вт/м2. Скорость передачи данных до 1 Гбит/сек. В здании имеется цифровое телевидение и IP-телефония. Офисный комплекс круглосуточно охраняется и имеет системы видеонаблюдения. Контроль доступа осуществляется по электромагнитным картам. Имеется наземный ..., 9 фото
99	Продажа офиса	862,00	Москва, Денисовский переулок, 23С6	1/2	214 900 000,00	249 303,94	Продается ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ двухэтажное здание с полноценным дополнительным цокольным этажом. Отдельный вход на цоколь с автономным помещением под аренду - ресепшн, зона open space, 2 туалетные комнаты и кухня. Также в цоколе основная столовая для всего офиса. Здание полностью готово к работе. Отличный современный ремонт, проведены все необходимые современные офисные коммуникации: ИТП 2008 года с регулярным обслуживанием, блоки управления централизованной системой приточно-вытяжной вентиляции на каждом этаже, кондиционеры со сплит-системами, пульт охраны с видеонаблюдением и управления пожарной сигнализацией (от пульта прямой сигнал на росгвардию и на пожарную), электрощитовая и серверная. Прекрасная транспортная доступность - удобные выезды как на ТТК, так и на Садовое кольцо. Менее чем в 10 минутах ходьбы метро Бауманская. Около здания есть огороженная парковка на 3-4 машиноместа. В данный момент в здании располагается Колле ..., 44 фото
100	Продажа офиса	912,00	Москва, Авиамоторная улица, 10к2	10/16	250 000 000,00	274 122,81	Авиа-Плаза - это современное офисные пространства и широкий спектр услуг для комфортного ведения бизнеса. В распоряжении арендаторов: конференц-зал, комнаты для переговоров. Офис. Описание помещения: Планировка: открытая. Офисная отделка (офис). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 22. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная. Лот 16350, 2 фото
101	Продажа офиса	2 515,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	4/9	248 985 000,00	99 000,00	Мы не утверждаем, что это ЛУЧШЕЕ предложение по соотношению/цена качество, только потому что это противоречит закону о рекламе, но сути дела это не меняет. Готовые к въезду офисы в бизнес-центре класса В между Садовым кольцом и ТТК, в шаговой доступности от двух станций метро (Бауманская - 6 минут, Красносельская - 12 минут). Это тот формат, который будет всегда востребован. В хорошие времена, в него заезжают бывшие арендаторы класса С, а в плохие - класса А. Офисы общей площадью 2515 кв.м. в бизнес-центре класса "В+". Возможна продажа отдельными блоками от 60 кв.м. Все помещения сданы в аренду. В условиях кризиса БЦ показал отличную устойчивость, т.к. предлагает хорошее соотношение цена/качество - 95 % помещений в здании, сданы в аренду. Здание 2008 года. Общая площадь 27 000 кв.м. состоит из 9-ти наземных и цокольного этажей. Современные инженерные системы и минимальный износ здания, залог небольших расходов на эксплуатацию. С учётом текущих арендных ставок доходность на порядок вы ..., 10 фото
102	Продажа офиса	2 506,10	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/9	300 732 000,00	120 000,00	Бизнес-центр "Виктория-Плаза" класса А Площадь - 2 506,1 м2 Стоимость кв. метра - 120 000 р. Стоимость площади - 300 732 000 р. Система налогообложения - УСН Готовность - готово к въезду Статус - свободен Характеристики БЦ Адрес - Бауманская ул., 6 строение 2, Москва

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							Станция метро - ~500 метров до ст. м. Бауманская Округ - ЦАО Класс - А Площадь здания - 27 000 м2 Полезная площадь - 27 000 м2 Этажность - 9 Налоговая - 1 Год постройки - 2006 Лифты - 4 пас., 1 груз. (тоннаж 1.00т.) Безопасность - Охрана, 44 фото
103	Продажа офиса	2 990,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	4/4	499 999 760,00	167 224,00	Продается помещение в Платформа класса "В" Общая площадь - 2990 кв. м. Этаж 4 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 4. Цена 167 224 руб. за кв. м. Цена за помещение - 499 999 760 руб. Налоги - НДС включен. О здании: Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: система видео-наблюдения. Парковка: подземная на 100 мест, наземная крытая на 50 мест. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Красносельская (7 пешком). Согласуем самую выгодную ставку за помещение т.к. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный переезд. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 44841, 7 фото
104	Продажа офиса	5 000,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С1а	6/6	749 997 878,00	149 999,58	Предлагаем на продажу офисный блок 5000 кв.м. Здание целиком по адресу ул. Ниж. Красносельская, д. 35 стр. 1А. В здании установлена эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 3667, 50 фото Лот номер: 30702; На продажу предлагается здание класса В.
105	Продажа офиса	4 100,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	1/3	897 850 800,00	218 988,00	От метро "Бауманская" до бизнес-центра не более 5 минут неспешным шагом общественным транспортом добираться быстро и удобно. Такие крупные транспортные автомагистрали, как Русаковская улица, Третье Транспортное Кольцо, расположены вблизи офисного центра. Отдельно стоящее трехэтажное здание, в стиле лофт ,год постройки 1890 г. Приток свежего воздуха в БЦ обеспечивает естественная вентиляция и сплит-системы. Есть система оповещения о пожаре. Выделен. электр. мощность 100 Вт/м2. Скорость передачи данных до 1 Гбит/сек. В здании имеется цифровое телевидение и IP-телефония. Офисный центр круглосуточно охраняется и имеет системы видеонаблюдения. Контроль доступа осуществляется по пропускам. На территории делового комплекса имеется собственный наземный паркинг. Развитая инфраструктура: полиграфия, студия йоги, фитнес-клуб, аптека, ремонт оргтехники, ремонт обуви, заправка картриджей., 7 фото
106	Продажа офиса	4 040,00	Москва, Денисовский переулок, 26	5/5	960 291 840,00	237 696,00	Предлагаем на продажу офисный блок 4040 кв.м. Здание целиком по адресу пер Денисовский, д. 26. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 454, 13 фото
107	Продажа офиса	4 040,00	Москва, Денисовский переулок, 26	1/5	959 904 000,00	237 600,00	Лот номер: 22843; На продажу предлагается офисное здание. Офисный центр отличается хорошей транспортной доступностью и удобным выездом на Третье Транспортное Кольцо. Техническое оснащение здания, построенного в 1999 году, соответствует современным требованиям безопасности и обладает необходимым уровнем удобства. Класс комфорта бизнес-центра В+, и здание полностью соответствует всем критериям, предъявляемым к

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							инженерным сетям и коммуникациям бизнес-центров такого уровня. Помещения общего пользования делового комплекса отвечают требованиям комфорта и эстетическим нормам. Здание оборудовано новейшими системами кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией. Имеется наземный охраняемый паркинг для гостей и сотрудников бизнес-центра ., 9 фото
108	Продажа офиса	4 000,00	Москва, переулок Токмаков, 5С1	1/7	999 999 000,00	249 999,75	Семиэтажный особняк в Токмаковом переулке (ЦАО г.Москвы). Общая площадь: 4000 м2 (6 этажей + мансарда и подземный паркинг). Смешанная планировка. Площадь этажа: 450-470 м2, можно изолировать и разместить отделы и департаменты. В 2020 году была произведена реконструкция особняка, выполнен дизайнерский ремонт общих зон и офисных помещений. Высота потолков: 3,2 м. Два пассажирских лифта Schindler. Современные инженерные системы. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Система противопожарной безопасности: спринклерная система. Система видеонаблюдения и контроля доступа. Телекоммуникации: коммерческий провайдер. Эл.мощность: 370 кВт. Особняк 1997 года постройки с торцевой башней. Здание облицовано натуральным гранитом. Качественная отделка внутренних помещений. В комнатах большие окна и потолки высотой 3,2 метра, что придает офисным пространствам светлый и уютный вид. Часть помещений оборудована под переговорные комнаты и мини-кухни. Мансарда отведена под кабинеты VIP-, 9 фото
109	Продажа офиса	7 855,00	Москва, Новая Басманная улица, 23С16	1/5	1 736 834 760,00	221 112,00	Лот номер: 33854; На продажу предлагается офисные здания. Близость метро - до станции "Красные ворота" 11 минут пешей прогулки добираться удобно как на личном транспорте, так и на общественном. Садовое Кольцо находится недалеко от бизнес-центра добираться до офиса удобно и быстро. Объект 1917 года постройки в 2016 был реконструирован и полностью переоснащен. Теперь здание соответствует всем требованиям эффективности и эргономичности. Здание по степени комфорта, эргономичности и инженерным коммуникациям в полной мере соответствует требованиям, предъявляемым к бизнес-центрам В класса. Благоприятные климатические условия в бизнес-центре создаются сплит-системами кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией. Есть система оповещения о пожаре. Выделен. электр. мощность 80 Вт/м2. Скорость передачи данных до 1 Гбит/сек. В здании имеется цифровое телевидение и IP-телефония. Деловой комплекс круглосуточно охраняется и имеет системы видеонаблюдения. Контроль доступа осуществляется по, 9 фото
110	Продажа офиса	52,60	Москва, Большая Почтовая улица, 26ВС2	6/6	9 150 000,00	173 954,37	Вашему вниманию предлагается уютный офис с отличным ремонтом от собственника. 3 кабинета с мебелью. Оборудовано 6 рабочих мест. 10 минут неторопливым шагом от метро "Электровзаводская". Бесплатная стоянка напротив бизнес-центра. В бизнес-центре магазин, отличная столовая. Есть постоянный арендатор. Возможно прекращение аренды и использование офиса для собственного бизнеса., 25 фото
111	Продажа офиса	42,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С9	-1/8	11 900 000,00	283 333,33	Удобное расположение, офис находится в 5 минутах от м.Бауманская или м.Красносельская. Помещение 42 кв. метра разделено на 2 комнаты 12 и 30 кв. Ремонт, интернет, хорошее естественное освещение. Имеется 3 варианта входа : через Ресепшн/Охрану, а так же имеются 2 отдельных входа с улицы по карточкам. Стекла витринные можно обклеить непрозрачной пленкой изнутри, чтобы помещение не просматривалось. Круглосуточный доступ, 24/7, постоянная охрана, видеонаблюдение. Имеется гостевая парковка. Рядом находится "Гастроферма", где можно вкусно и не дорого покушать., Помещение занято, 22 фото
112	Продажа офиса	145,00	Москва, Ольховская улица, 29/32С1	1/3	12 200 000,00	84 137,93	Продаю коммерческое помещение свободного назначения ОФИС, ТОРГОВЛЯ, УСЛУГИ в здании, являющимся объектом историком-градостроительной среды. Первый этаж, ДВА ВХОДА , один из которых, с улицы Ольховская, место шикарное, после реставрации здания цена помещения увеличится в разы. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ. Два собственника, быстрый выход на сделку!, 11 фото
113	Продажа офиса	130,00	Москва, Леснорядский переулок, 18С8	2/3	13 100 000,00	100 769,23	Прекрасный уютный офис с кухней и ресепшеном. Два входа. Потолки 3,7. Парковка. Собственник., 5 фото
114	Продажа офиса	144,00	Москва, Ольховская улица, 45С1	2/4	17 500 000,00	121 527,78	Офисное помещение 122+22 вспомогательные помещения,2/4 эт кир.ж/б перекрытия,7 кабинетов.Отличное расположение,есть парковка,до м Бауманская 7 мин,до м Красносельская (5 мин пешком).Возможно выкупить весь этаж 160 кв м .Можно купить вместе с арендаторами. Показы по договоренности., 7 фото
115	Продажа офиса	138,10	Москва, Авиамоторная улица, 12	9/12	19 400 000,00	140 477,91	Продаю отличное офисное помещение в Бизнес Центре в пешей доступности от метро. Помещение полностью оборудовано и под арендой, вы получаете сразу живые деньги. Хорошее вложение денег в надежный бизнес. Планировка смешанная ,в основном помещении располагаются сотрудники, во вспомогательных помещениях располагаются кухня, склад, серверная. санузлы. Этаж высокий, помещение светлое, окна на Префектуру и двор. Пропускная система, служба безопасности. В здании есть парковка, можно

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							приобрести или арендовать. Один собственник, документы готовы к сделке. Любой вид оплаты обсуждается., Помещение занято, 14 фото
116	Продажа помещения свободного назначения	204,00	Москва, Бакунинская улица, 17/28	-1/17	29 000 000,00	142 156,86	Продаётся нежилое помещение свободного назначения в четырёх минутах ходьбы от м. Бауманская, расположено в жилом доме. Имеет отдельный вход. Удобный выезд на ТТК. Можно использовать как офисные помещения, склад, торговые площади, бытовые услуги и иное. В помещении шесть изолированных комнат. Полная стоимость в договоре. Звоните! Оперативный показ., 19 фото
117	Продажа офиса	183,10	Москва, Ольховская улица, 45С1	1/4	29 800 000,00	162 752,59	Продается офисное помещение на первом этаже четырехэтажного дома. Общий вход в помещение Возможность организации отдельного входа в помещение Кабинетная планировка помещения Помещение было использовано под отделение банка. Сохранился кассовый узел. В настоящее время помещение сдаётся в аренду стоматологической клиники. Продажа помещения производится путем смены учредителей в ООО., 16 фото
118	Продажа офиса	602,00	Москва, Балакиревский переулок, 1А	3/3	54 180 000,00	90 000,00	В продаже помещения под офис по адресу: г. Москва, Балакиревский пер., дом 1А Метро Электровзаводская или Бауманская Все офисы представлены в виде блоков. Централизованная система вентиляции и кондиционирования. Санузел в блоке. Охрана 24 часа. Видеонаблюдение по периметру здания. Парковка платная. Помещения продаются после Евроремонта. Возможна установка офисных перегородок. Телефония и интернет коммерческие (Фирма Транстелеком). Ставка на свободные площади на продажу: 1. Целиком подъезд 4 (крайний справа). 3 этажа с офисами общей площадью 602 кв.м. по 90 тыс. руб. за кв.м. Итого: 54 180 000 руб. 2. Офис - (Первый подъезд, 3-й этаж, зал и 6 комнат) - 354 кв.м по 105 тыс. рублей за кв.м. Итого: 37 170 000 руб. Прямой договор продажи. Просмотр помещений по будням с 9.00 до 21.00., 14 фото
119	Продажа помещения свободного назначения	274,70	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С59	1/3	59 000 000,00	214 779,76	Продаётся коммерческое помещение с отдельным входом в ЦАО. Помещение формата street retail на первом этаже в шаговой доступности от м. Бауманская. Отдельный вход - независимый доступ в ваше помещение. В помещении сделан ремонт - вам не нужно тратить дополнительно на ремонтные работы, зальная планировка подходит для любого вида бизнеса, потолки 4м. В 100 м находится бизнес квартал МАННАТТАН, напротив остановка общественного транспорта, метро в шаговой доступности. В районе много офисов, и бизнес-центров, создающих постоянный пешеходный трафик; наличие своей БЕСПЛАТНОЙ парковки экономит ежемесячные выплаты за парковочные места. Помещение подходит как под магазин, так и под общепит. Спешите купить финансово выгодное помещение в центре Москвы!, Помещение занято, 10 фото
120	Продажа офиса	386,00	Москва, улица Радио, 24к1	3/11	60 000 000,00	155 440,41	Продается офис в БЦ "Яуза Тауэр", ул.Радио д.24 к.1, на третьем этаже бизнес-центра. Окна кабинетов выходят на ул.Радио и во двор. Общая площадь 386,1 кв.м., кабинетная планировка, своя кухня, 2 с/у. Офисное помещение оснащено современными системами кондиционирования, вентиляции, отопления и бесперебойного электроснабжения. Презентабельная входная группа, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, пропускная система, охраняемая наземная парковка. В БЦ установлены современные бесшумные лифты американской компании OTIS. Есть возможно арендовать машиноместо на территории. В данный момент офис сдаётся, возможна продажа вместе с арендаторами. Показ по договоренности. Помещение в собственности у физ. лица. Прямая продажа от собственника., Помещение занято, 18 фото
121	Продажа офиса	310,00	Москва, Бауманская улица, 68/8С1	2/3	59 500 000,00	191 935,48	Офис находится в 7 минутах ходьбы от м.Бауманская. В 2016 году сделан евроремонт помещения, в том числе установлены следующие системы обеспечения безопасности: Гольфстрим, пожарная система, 10 видеокамер, система доступа в каждый кабинет (карт-ридер)+центральное кондиционирование. Объект продуман до мелочей, помещение комфортно вмещает порядка 40 сотрудников. Разделен на open-space, а также на кабинеты административно-управленческого персонала. Кабинет Директора 26 м2, имеет свой санузел, включая душевую кабину. В офисе 2 кухни, 4 санузла, разделенных на м/ж. Также имеется подземный паркинг+стихийная бесплатная парковка на 30 автомобилей. Заклучен договор аренды с крупной российской IT компанией, которая арендует офис более 2 лет!, 16 фото

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
122	Продажа офиса	692,50	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	11/22	60 939 997,00	88 000,00	<p>Бизнес центр "Рубцовский" класса В Площадь - 692,5 м2 Стоимость кв. метра - 88 000,0 р., включая НДС Стоимость площади - 60 939 997,2 р., включая НДС Система налогообложения - НДС Готовность - готово к въезду Этаж - 11 Статус - свободен Характеристики БЦ Адрес - Рубцовская наб., 3 стр.1, Москва Станция метро - ~600 метров до ст. м. Электrozаводская Округ - ЦАО Класс - В Площадь здания - 21 772 м2 Полезная площадь - 21 772 м2 Этажность - 22 Налоговая - 1 Год постройки - 1989 Лифты - 4 пас. Парковка - 500м/м</p> <p>Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии., 13 фото</p>
123	Продажа офиса	692,00	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	5/22	60 940 000,00	88 063,58	<p>ЛОТ 3803 Вашему вниманию предлагается Продажа Офиса расположенного в БЦ " Рубцовский " Класса "В+" в ЦАО. От метро Электrozаводская 3 остановки на автобусе 552. На сегодняшний день действует Скидка 12% на площади 666 м2; 671 м2; 692 м2. Первая линия Рубцовской набережной. Обладает удобным подъездом и большим паркингом (на 500 м/м) перед фасадом. Помещение в рабочем состоянии. Большие окна и панорамные виды. Качественная отделка. Наличие современных инженерных систем: приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование воздуха с увлажнением. Системы пожарной сигнализации. Отопление. Водоснабжение и канализация. Переговорные комнаты на каждом этаже. Круглосуточная охрана с видеонаблюдением. НДС. Продажа Офиса с ИФНС 7701. По всем интересующим вопросам с удовольствием отвечу по телефону., 19 фото</p>
124	Продажа офиса	252,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	3/5	64 000 000,00	253 968,25	<p>Предлагается на продажу офисное помещение 252 кв.м. в бизнес-центре "Платформа" от собственника. БЦ расположен по адресу: Москва, ЦАО, Спартаковский пер., д. 2 стр. 1. Ближайшие станции метро: Красносельская, Бауманская Характеристики офисного помещения: Телекоммуникации: интернет, wi-fi и телефонная линия Вентиляция: Приточно-вытяжная Кондиционирование: Центральное Технические параметры бизнес-центра: Класс: В+ Этажность: 5 эт. Общая площадь: 36 180 м2 Паркинг: наземный открытый на 50 машиномест. Паркинг: подземный на 100 машиномест. Инфраструктура: в шаговой доступности кафе, рестораны, магазины, аптеки, банкоматы, отделения банков, остановки общественного транспорта. Лифты: есть Стоимость: 253 968 руб./м2 без НДС</p> <p>Возможно обсуждение конечной цены объекта. Услуги сопровождения сделки. Консалтинг, DueD. Подписание договора купли-продажи с собственником. Без комиссии, процентов и надбавок. Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все ..., 6 фото</p>

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
125	Продажа офиса	252,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	3/4	64 000 000,00	253 968,25	ЛОТ 3917 Вашему вниманию предлагается продажа Офиса в Бизнес-центре "Платформа". 252 кв. м., смешанная планировка. Высота потолка 3,6 м., стиль Лофт, панорамные окна. Доступ 24/7. Подходит под офис, шоурум и т.д. Здание оснащено современными инженерными системами, системой пожаротушения, системой кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией, подведено к центральный городским коммуникациям. Комплекс располагается в непосредственной близости от двух крупных городских транспортных магистралей: ТТК и Краснопрудной улицы. В удобной доступности от делового центра находятся Ярославский, Казанский и Ленинградский вокзалы, расстояние до них менее 1,5 км. Дорога пешком до ближайшей станций метро "Красносельская" займет около 9 минут, до "Бауманской" - около 12 минут. УСН. Договор купли-продажи. По всем интересующим вопросам с удовольствием отвечу по телефону., 11 фото
126	Продажа офиса	309,50	Москва, Бауманская улица, 68/8С1	2/10	65 000 000,00	210 016,16	Готовый арендный бизнес с действующим арендатором! Офис находится в 7 минутах ходьбы от м.Бауманская. В 2016 году сделан евроремонт помещения с использованием современных материалов, в том числе установлены следующие системы обеспечения безопасности: Гольфстрим, пожарная система, 10 видеокамер, система доступа в каждый кабинет (карт-ридер)+центральное кондиционирование. Объект продуман до мелочей, помещение комфортно вмещает порядка 40 сотрудников. Разделен на орен-спрсе, а также на кабинеты административно-управленческого персонала. Кабинет Директора 26 м2, имеет свой санузел, включая душевую кабину. В офисе 2 кухни, 4 санузла, разделенных на м/ж. Также имеется подземный паркинг+стихийная бесплатная парковка на 30 автомобилей., 14 фото
127	Продажа офиса	545,00	Москва, Бауманская улица, 20С2	1/4	76 000 000,00	139 449,54	Предлагаю к продаже нежилое помещение в шаговой доступности от м.Бауманская. Помещение полностью занимает весь этаж, имеет два отдельных входа. Зально-кабинетная планировка. Отличное состояние,качественный ремонт. Закрытая территория,два въезда.Большая парковка на территории. Собственность., 11 фото
128	Продажа офиса	1 034,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/9	85 000 000,00	82 205,03	Предлагается на продажу офисное помещение в БЦ "Виктория Плаза". ЦАО, ул Бауманская, д 6 стр 2 Офис с ремонтом по привлекательной цене. "Виктория Плаза" находится в 5 минутах от ст.м.Бауманская и в 10 мин. от ст.м.Красносельская. Рядом с БЦ есть вся необходимая инфраструктура. В самом БЦ кафе, столовая, зона ресепшн. Лояльная пропускная система.Удобный выезд на садовое кольцо и ТТК для автомобилистов. Цена указана с учетом НДС! - Смешанная планировка ID: 162553, 10 фото
129	Продажа офиса	350,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	1/5	87 500 000,00	250 000,00	Предлагается в аренду офисное помещение xxx кв.м. в бизнес-центре "Название БЦ" от собственника.БЦ расположен по адресу: город, район, улица, дом.Ближайшие станции метро: перечисление станций метро.Характеристики офисного помещения:Планировка: орен спрсе/кабинеты (если указано)Отделка: без отделки/требуется ремонт/готово для въезда (если указано состояние помещения)Телекоммуникации: интернет, wi-fi и телефонная линияВентиляция: естественная/приточно-вытяжная (если указано)Кондиционирование: местное/ центральное (если указано)Технические параметры бизнес-центра:Класс: ВЭтажность: 6 этОбщая площадь: 29 219 м2Паркинг: наземный на 200 м.местЛифты: естьВысота потолков: 3 м.Инфраструктура: в шаговой доступности кафе, рестораны, магазины, аптеки, банкоматы, отделения банков, остановки общественного транспорта.Арендная ставка:xxxx руб./м2 в месяц.НДС/УСН, ОРЕХ, КУ, уборка, электричество включены в арендную ставку (перечислить все, что включено).Возможно обсуждение коммерческих условий. Подписан ..., 11 фото
130	Продажа помещения свободного назначения	1 690,00	Москва, Большая Почтовая улица, 26ВС2	5/6	100 000 000,00	59 171,60	Продается офис 1690 квадратных метров на 5 этаже в 10 мин пешком от метро Электровзаводская. На данный момент сдается частями, но освободить офис не является проблемой. Рядом с офисом развитая инфраструктура: аптеки, кафе, рестораны, автосервис и автомойка, магазины, фитнес центр, нотариальная контора, салоны красоты, внутри бизнес центра есть столовая и магазин. С управляющей компанией бизнес центра отличные отношения, 2 пропускных зоны: в сам бизнес центр и непосредственно в офис. Имеется лифт, установлена новая пожарная безопасность. Предоставляется 4 парковочных места по цене 3000 руб. за каждое, около бизнес центра стихийная парковка. Офис полностью оборудован мебелью, санузлами, имеется серверная. Планировка смешанная, есть опен спейс, стеклянные перегородки, изолированные кабинеты с окнами и без них, отдельные кабинетные блоки. МОЖНО КАК АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ДОХОДНОСТЬЮ 1.500.000 в месяц. Эксплационные расходы 300.000 в месяц. , 9 фото
131	Продажа офиса	940,00	Москва, Бауманская улица, 68/8С1	1/3	120 000 000,00	127 659,57	ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Продажа от собственника. Продается офисное помещение 940квм класса В+ на 1 линии в Бауманском районе, пешком м.Бауманская, м.Чкаловская. Здание 2003 года постройки Отдельный вход. Потолки 3.30. Возможно использование под другое предназначение. Офисная евроотделка, центр. кондиционирование, вентиляция, видеонаблюдение и т.д. В настоящее время сдается в аренду блоками (25000р/квм год) Возможна любая перепланировка., 8 фото
132	Продажа офиса	822,00	Москва, Бакунинская улица, 10-12С2	1/2	130 000 000,00	158 150,85	Арт. 28898879 Продаем в 1 минуте пешком от м. Бауманская комплекс из двух офисных зданий общей площадью 822 кв.м. Здания 2х этажные, с ж/б перекрытиями, без подвала, общая и полезная площадь совпадают 608 кв.м. и 214 кв.м. Земельный участок под зданием в долгосрочной аренде. Здания в отличном состоянии, не являются памятником архитектуры. В 2012 году в зданиях была проведена реконструкция фасадов и инженерных систем, полностью заменена кровля. Здания имеют по 2 отдельных входа, со стороны улицы и со двора. Планировка зально-кабинетная.

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							Парковка во внутреннем дворе комплекса на 6+ машиномест. Цена: 130 млн. руб., 8 фото
133	Продажа офиса	1 097,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	9/9	131 640 000,00	120 000,00	Продажа офиса по инвестиционно привлекательной цене в БЦ "Виктория Плаза". Класс В+ БЦ расположен в 5 минутах от ст.м.Бауманская и в 10 мин. от ст.м.Красносельская. Рядом с БЦ есть вся необходимая инфраструктура. В самом БЦ кафе, столовая, зона ресепшн. Лояльная пропускная система. Характеристики офисного помещения: Планировка: Открытая Панорамное остекление Отделка: С отделкой Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. - Высота потолков: 3.3 м - Смешанная планировка ID: 161993, 22 фото
134	Продажа офиса	2 990,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	1/5	500 000 000,00	167 224,08	Предлагается в аренду офисное помещение xxx кв.м. в бизнес-центре "Название БЦ" от собственника. БЦ расположен по адресу: город, район, улица, дом. Ближайшие станции метро: перечисление станций метро. Характеристики офисного помещения: Планировка: open space/кабинеты (если указано) Отделка: без отделки/требуется ремонт/готово для въезда (если указано) Кондиционирование: местное/ центральное (если указано) Технические параметры бизнес-центра: Класс: В Этажность: 6 эт Общая площадь: 29 219 м2 Паркинг: наземный на 200 м.мест Лифты: есть Высота потолков: 3 м. Инфраструктура: в шаговой доступности кафе, рестораны, магазины, аптеки, банкоматы, отделения банков, остановки общественного транспорта. Арендная ставка: xxxx руб./м2 в месяц. НДС/УСН, ОРЕХ, КУ, уборка, электричество включены в арендную ставку (перечислить все, что включено). Возможно обсуждение коммерческих условий. Подписан ..., 10 фото
135	Продажа офиса	2 990,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	1/4	500 000 000,00	167 224,08	ЛЮТ 3915 Вашему вниманию предлагается Продажа Офиса (Готовый Арендный Бизнес) в Бизнес-центре В+ класса "Платформа". 2990м2 (отдельная секция), 1-4 этажи + колок, высота потолка от 3м до 5м, стиль ЛОФТ. Смешанная планировка. Деловой центр общей площадью 8550 кв.м. состоит из трех независимых секций, расположенных на четырех уровнях. Каждая секция здания имеет отдельный вход с улицы и отдельный лифт. Здание оснащено современными инженерными системами, системой пожаротушения, системой кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией, подведено к центральным городским коммуникациям. Комплекс располагается в непосредственной близости от двух крупных городских транспортных магистралей: ТТК и Краснопродной улицы. В удобной доступности от делового центра находятся Ярославский, Казанский и Ленинградский вокзалы, расстояние до них менее 1,5 км. Дорога пешком до ближайшей станций метро "Красносельская" займет около 9 минут, до "Бауманской" - около 12 минут. НДС. Договор купли-продажи. По всем ..., 15 фото
136	Продажа офиса	4 082,00	Москва, Денисовский переулок, 26	1/5	840 000 000,00	205 781,48	Предлагается на продажу офисное помещение 4 082 кв.м. в бизнес-центре "Денисовский 26" от собственника. БЦ расположен по адресу: Москва, ЦАО, Денисовский пер., д. 26. Ближайшие станции метро: Бауманская Характеристики офисного помещения: Телекоммуникации: интернет, wi-fi и телефонная линия Вентиляция: Приточно-вытяжная Кондиционирование: Центральное Технические параметры бизнес-центра: Класс: В+ Этажность: 5 эт. Общая площадь: 4 082 м2 Паркинг: наземный открытый на 15 машиномест. Паркинг: подземный на 15 машиномест. Инфраструктура: в шаговой доступности кафе, рестораны, магазины, аптеки, банкоматы, отделения банков, остановки общественного транспорта. Лифты: есть Стоимость: 171 485 руб./м2 без НДС Возможно обсуждение конечной цены объекта. Услуги сопровождения сделки. Консалтинг, DueD. Подписание договора купли-

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							<p>продажи с собственником. Без комиссии, процентов и надбавок. Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопро ..., 3 фото</p>
137	Продажа офиса	3 950,50	Москва, переулок Токмаков, 5С1	7/7	1 000 000 000,00	253 132,51	<p>Описание бизнес-центра: Бизнес Центре "Токмаков" . Басманный - район Центрального округа Москвы Отдельно стоящее современное 7-ми этажное здание 1997 года постройки Выполнен премиальный ремонт в 2020 году Прилегающий земельный участок в аренде до 2059 года Подземный паркинг на 21 м/м Наземный паркинг на 15 м/м Характеристики: Сдаваемая площадь 3950.5 м² Высота потолков от 2.8 до 5 м Площади офисных помещений от 50 до 470 м² Есть возможность перепланировки (включая Open Space) Два лифта Schindler (Швейцария) Все коммуникации центральные Современная система технического оснащения: центральное кондиционирование приточно-вытяжная вентиляция спринклерная система пожаротушения в подземном паркинге автоматическая система пожарной сигнализации видеоконтроль Безопасность: охрана 24 /7 пропускной режим видеонаблюдение, система контроля доступа круглосуточный доступ на объект Условия договора: Есть различные варианты нарезок от 50 до 470 м² Договор: 11 мес. предоплата за первый и ..., 15 фото</p>

3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

В результате мониторинга цен предложений продаже офисных помещений, расположенных в ЦАО г. Москвы (м. Бауманская) в период июля-сентября 2021 года (таблица 3.4-1) было установлено:

- ✓ Среднее значение, руб./кв.м., с учетом НДС – 175 503,28;
- ✓ Максимальное значение, руб./кв.м., с учетом НДС. – 290 000,00;
- ✓ Минимальное значение, руб./кв.м., с учетом НДС – 59 171,00.

Цены предложений указаны без учета стоимости торга покупателя и продавца, с учетом НДС.

3.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3) «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п.22, ФСО №7.

Передаваемые имущественные права, ограничения, обременения этих прав

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

При этом, отметим, что величина влияния данного ценообразующего фактора может составлять около 5-35% в зависимости от срока договора аренды, типа недвижимости и может быть рассчитана на основании аналитических данных. Подобную аналитику, применимую для Московского региона публикуют в «Справочниках расчетных данных для оценки и консалтинга» под редакцией Е.Е. Яскевича, а также в «Справочниках оценщика» под редакцией Лейфера Л.А.

Условия финансирования

Данный фактор должен отражать различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки.

Привлечение заемных средств осуществляется в двух случаях: когда не хватает имеющихся собственных средств для совершения сделки, и когда существует необходимость повысить доходность собственных средств инвестора (собственника), не внося изменения в сам объект, порядок его эксплуатации и т.п.

Таким образом, корректировка на условия финансирования представляет собой разницу в денежных потоках при различном соотношении собственных и заемных средств и численно равна величине финансового левереджа.

В отечественной практике оценки недвижимости на условия финансирования не распространена, т.к. в современных российских условиях количество сделок с привлечением заемных средств невелико.

Условия продажи

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщики используют цены предложения на объекты-аналоги.

Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки, скидки к ценам предложения)

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта, представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Фактор отличия цены предложения от цены сделки характеризуется тем, что информация о сделках с аналогичными объектами недвижимости, как правило, датируется прошлыми временными периодами. Более того, часты случаи, когда дату совершения сделки с объектом-аналогом и дату оценки разделяет значительный временной период.

Следовательно, на дату продажи представляет собой приведение к моменту оценки цен сделок на объекты-аналоги.

Отметим, что данные уточняются в результате консультаций с представителем собственника или собственниками объектов. Далее полученные результаты корректируются при помощи доступных аналитических данных.

Собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются земельные участки, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Следовательно, требуется проведение корректировки по данному ценообразующему фактору.

Отметим, что величины корректировок определялись в результате анализа данных, представленных в «Справочниках расчетных данных для оценки и консалтинга» под редакцией Е.Е. Яскевича, а также в «Справочниках оценщика» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировки находятся в диапазоне от 5 до 15%. Копия страницы справочника будет представлена при описании проведения соответствующей корректировки далее по тексту

Физические характеристики объекта

Данный фактор является индивидуальным для каждого объекта.

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносится корректировка.

В результате консультаций, проведенных с Инвестиционно-строительным холдингом RODEX GROUP (103009, г. Москва, ул. Ивана Франко, дом 8, тел.: +7 (495) 956 83 37, а также ведущими аналитиками Vesco Consulting¹, корректировка на размер общей площади носит дискретный характер, т.к. для объектов недвижимости, находящихся внутри одного диапазона размера площади нет большой чувствительности удельной стоимости 1 кв. м в зависимости от метража. При переходе от одного диапазона к другому – стоимость 1 кв. м объекта меняется, по данным аналитиков, в среднем на 5 %.

**К расчету для незастроенных земельных участков обычно принимается минимальное значение диапазона, данная информация уточнена: <http://www.inbico.ru/ct-menu-item-63/ct-menu-item-193/ct-menu-item-195/ct-menu-item-203.html>.*

¹ Источник информации: Инвестиционно-строительным холдингом RODEX GROUP (<http://www.rodexgroup.ru/>).

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости пригорода и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

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

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

Максимальная продуктивность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно ФСО-7 п. 16, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Учитывая проведенный анализ, Оценщик, рассматривал разрешенное использование объекта оценки исходя из его допустимого использования на дату оценки и фактического способа освоения - **в качестве офисных помещений.**

ГЛАВА 5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

5.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости имущества базируется на использовании трех основных подходов: доходного, затратного и сравнительного анализа продаж. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы, либо ее прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы. Поэтому взвешенный результат, полученный на основе всех трех подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

Сравнительный (рыночный) подход особенно эффективен в случае существования активного рынка продаж сопоставимых объектов имущества. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как для применения данного подхода необходимо собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, техническое состояние, время продажи, условия продажи и финансирования. Действенность такого подхода снижается, если сделок было мало и моменты их совершения и оценки разделяет продолжительный период. Метод основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются аналогичные с оцениваемым объекты. Если между ними существуют различия, проводится соответствующая корректировка данных. Возможны различные формы реализации рыночного подхода: метод общего уровня цен, общей группировки, парной группировки и др.

Затратный подход рассматривает стоимость имущества с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость имущества вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует рыночной стоимости. Затратный подход может быть реализован в виде нескольких методов, базирующихся на определении затрат на воспроизводство/замещение объекта и учета физического износа и различного рода устареваний, имеющихся у объекта оценки.

Доходный подход основывается на доходе как основном факторе, определяющем величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования имущества и возможной дальнейшей его продажи. При этом подходе исследуют возможные потоки дохода от эксплуатации объекта, выбирают приемлемую норму капитализации или доходности и вычисляют размер инвестиций, оправданный для получения такого потока дохода. Таким образом, определяется одна из возможных величин рыночной стоимости объекта.

5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется строительство (создание) аналогичного по назначению и качеству объекта.

В соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО-1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 297 от 20 мая 2015 года, **затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки; **затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Процедура оценки рыночной стоимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения прав на земельный участок.
2. Определение затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений, находящихся на участках;
3. Определение величины фактического (накопленного) износа;
4. Вычитание величины фактического износа из затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений и определение стоимости замещения объекта оценки;

5. Определение рыночной стоимости объекта по затратному подходу путем сложения стоимости приобретения права на земельный участок с величиной стоимости замещения объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть III, п. 19).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Нам не известны случаи приобретения встроенного помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

5.3. Сравнительный подход

Обоснование выбора метода оценки

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости объекта недвижимости путем его сравнения с аналогичными участками, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов недвижимости не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости объекта недвижимости путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов недвижимости не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Таблица 5.3-1. Анализ применимости методов оценки сравнительного подхода

Наименование метода	Применение или отказ от применения	Обоснование
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применялся	<p>Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» коммерческих объектов в соответствующем регионе.</p> <p>Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ объекты сделок на рынке являются однородными; ✓ обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; ✓ информация о ценах является общедоступной. <p>Оценщик провел анализ рынка купли-продажи нежилых объектов в ЦАО г. Москвы дату оценки.</p> <p>Проведенный анализ показал, что на рынке широко представлены к продаже нежилые объекты.</p>
Метод выделения	Не применялся	<p>Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Отметим, что в рамках настоящей оценки проводится расчет стоимости встроенных помещений. Права на земельный участок для отдельного помещения не выделены. Таким</p>

		образом, Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода.
Метод распределения	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости. Аналогично вышеприведенной информации, Оценщик принял решение не применять рассматриваемый подход в рамках данного Отчета
Вывод	Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.	

Источник информации: анализ Оценщика

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого здания;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого здания;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого здания;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта капитального строительства путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_{j=1+m}) \times V_i$$

где:

C_i - стоимость i -ого аналога;

$K_{j=1+m}$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Обоснование выбора единицы сравнения.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 м² общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 м² общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

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

Таблица 5.3-2. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Округ Район
	Удаленность от центра, метро, магистралей, расположения относительно красной линии, этаж расположения, наличие отдельного входа.
Физические характеристики объекта	Общая площадь
	Наличие коммуникаций
	Физическое состояние
	Класс отделки

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципах, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент...» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав

передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки.

Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческих строений, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

При выборе аналогов, Оценщик руководствовался представленными данными по продаже офисных помещений в г. Москве.

Для поиска аналогов, Оценщиком были проанализированы следующие сайты:

- ✓ <https://moskva.doski.ru>.
- ✓ <https://ruads.org>.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки.

Таблица 5.3-3. Описание объектов – аналогов для оцениваемого объекта

№ п/п	Тип объекта	Местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Текст объявления	Источник информации	Контактная информация	Дата размещения
1	Встроенное помещение	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	1 690,00	100 000 000	Продается офис 1690 квадратных метров на 5 этаже в 10 мин пешком от метро Электrozаводская. На данный момент сдается частями, но освободить офис не является проблемой. Рядом с офисом развитая инфраструктура: аптеки, кафе, рестораны, автосервис и автомойка, магазины, фитнес центр, нотариальная контора, салоны красоты, внутри бизнес центра есть столовая и магазин. С управляющей компанией бизнес центра отличные отношения, 2 пропускных зоны: в сам бизнес центр и непосредственно в офис. Имеется лифт, установлена новая пожарная безопасность. Предоставляется 4 парковочных места по цене 3000 руб. за каждое, около бизнес центра стихийная парковка. Офис полностью оборудован мебелью, санузлами, имеется серверная. Планировка смешанная, есть open спейс, стеклянные перегородки, изолированные кабинеты с окнами и без них, отдельные кабинетные блоки	https://www.cian.ru/sale/commercial/236751227/	7 901 129-97-87	июль 2021
2	Встроенное помещение	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	76,00	8 360 000,00	Офисы общей площадью 1537 кв.м. в бизнес-центре класса "B+". Возможна продажа отдельными блоками от 76 кв.м. В условиях кризиса БЦ показал отличную устойчивость, т.к. предлагает хорошее соотношение цена/качество - 95 % помещений в здании, сданы в аренду. Здание 2008 года. Общая площадь 27 000 кв.м. состоит из 9-ти наземных и цокольного этажей. Современные инженерные системы и минимальный износ здания, залог небольших расходов на эксплуатацию. С учетом текущих арендных ставок доходность на порядок выше депозитов и других инструментов с низкими рисками плюс хороший потенциал для роста стоимости актива. Покупка офиса в бизнес центре класса "B" станет отличным приобретением как для собственных нужд компании, так и в качестве стабильного арендного бизнеса. Все площади в собственности. Обращаем Ваше внимание, что продажа осуществляется по прямому договору купли/продажи и включает НДС. Никаких аукционов, банкротств, смен собственника и прочих сомнительных схем.	https://www.cian.ru/sale/commercial/257192470/	7 966 046-98-26	октябрь 2021
3	Отдельностоящее здание	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	1 034,00	73 414 413	Предлагаем на продажу офисный блок 1034 кв.м. 8 этаж по адресу ул Бауманская, д. 6. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Бауманская несколько минут пешком. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг.	https://www.cian.ru/sale/commercial/261288919/	7 915 399-84-85	июль 2021
4	Встроенное помещение	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	692,50	60 940 000	Продается под ОФИСЫ в ЦАО 692,5м2 за 60 940 000,00 (88Т/м2) на 11-ом этаже целиком БЦ "Рубцовский" в первой линии на Рубцовской наб., д.3 с1. 7минут пешком до метро "Электrozаводская". Большие окна с уникальными видами на исторический центр, реку Яузу. Удобная зона ожидания, ресепшен, переговорная на этаже, паркинг 500 м/м, охрана и видеонаблюдение 24/7, благоустроенная набережная. ДКП от юр.лица	https://www.cian.ru/sale/commercial/259333445/	7 994 222-45-94	июль 2021

За единицу сравнения принята цена за 1 кв. м общей площади помещений. Расчет поправок цен аналогов проведен на рыночные условия, дату предложения, уторгование, расположения, функциональное назначение, масштаб, физическое состояние.

Стоимость оцениваемых помещений была рассчитана путём умножения полученной стоимости 1 кв. м на площадь объектов.

Учитывая тот факт, что все оцениваемые помещения, за исключением общей площади схожи, Оценщик, для упрощения восприятия расчетной части настоящего Отчета произвел расчет рыночной (справедливой) стоимости 1 кв.м. общей площади помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2402 в таблице 5.3-4. А затем, в таблице 5.3-5 произвел расчёт рыночной (справедливой) стоимости каждого помещения, с учетом индивидуальных характеристик.

Таблица 5.3-4. Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1 кв.м. площади помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2402 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Стоимость предложения, руб./кв.м. (с учетом НДС)	77:01:0003020:2402	100 000 000	8 360 000	73 414 413	60 940 000
Рыночные условия (дата продажи)	октябрь 2021	июль 2021	октябрь 2021	июль 2021	июль 2021
<i>Корректировка на рыночные условия, %</i>		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		59 172	110 000	71 000	88 000
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Тип объекта	Офисная общая площадь	Офисная общая площадь	Офисная общая площадь	Офисная общая площадь	Офисная общая площадь
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		59 172	110 000	71 000	88 000
<i>Корректировка на торг, %</i>		-14,94%	-14,94%	-14,94%	-14,94%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		50 332	93 566	60 393	74 853
Место нахождения	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1
Удаленность от метро, мин.	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		10%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		55 365	93 566	60 393	74 853
Класс офисного здания	В	В	В	В	В
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Этаж расположение	1 этаж	5 из 6	1 этаж	8 из 10	11 из 22
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		8%	0%	8%	8%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		59 794	93 566	65 224	80 841
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	386,3	1 690,00	76,00	1 034,00	692,50
<i>Корректировка на масштаб, %</i>		12,00%	-24,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		66 969	71 110	65 224	80 841
Физическое состояние	требует косметического ремонта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на физическое состояние, %</i>		-12,28%	-12,28%	-12,28%	-12,28%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		58 745	62 378	57 214	70 914
Абсолютная валовая корректировка, %		34,28%	36,28%	12,28%	12,28%
Относительная валовая корректировка, %		-0,72%	-43,29%	-19,42%	-19,42%
Весовое значение		0,215600	0,2090000	0,2357200	0,3395008
Рыночная (справедливая) стоимость помещений, руб. / кв.м. (с учетом НДС)		63 261,92			

Таблица 5.3-5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых помещений сравнительным подходом

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость помещений с кадастровым номером 77:01:0003020:2402, руб. / кв.м. (с учетом НДС)	Корректировка на масштаб, %	Справедливая стоимость помещений, руб. / кв.м. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с учетом НДС)
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	1	386,30	63 261,92	0,00%	63 261,92	24 438 079,70
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	1	687,30	63 261,92	0,00%	63 261,92	43 479 917,62

Комментарий к таблицам 5.3-4, 5.3-5:

1. *Корректировка на дату предложения*

Все объекты-аналоги выставлены на открытую продажу в июле-октябре 2021 года и актуальны на дату оценки. Учитывая вышесказанное, введение корректировки не требуется.

2. *Корректировка на торг* определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 34.

Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения имеют худшую планировку и высоту, чем у помещений-аналогов и учитывая существенно снизившийся спрос на офисные помещения из-за пандемии, Оценщик принял максимальное значение корректировки на торг.

1. **Скидка на торг (уторговывание)**

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18
Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20
Офисные особняки	12,69	5,25	19,51

3. *Корректировка на общую площадь* определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 37.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ					
		<100	100-300	300-1000	1000-3000	3000-10000	10000 и более
	<100	1,00	1,16	1,32	1,48	1,66	1,86
	100-300	0,86	1,00	1,14	1,28	1,43	1,60
	300-1000	0,76	0,88	1,00	1,12	1,25	1,40
	1000-3000	0,68	0,78	0,89	1,00	1,12	1,25
	3000-10000	0,60	0,70	0,80	0,89	1,00	1,12
	10000 и более	0,54	0,62	0,71	0,80	0,89	1,00

4. *Корректировка на удаленность от станции метро* определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 36.

5. **Удаленность от метро***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,10	1,21	1,37
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,10	1,24
	от 10 до 15 мин	0,83	0,91	1,00	1,13
	В транспортной доступности	0,73	0,80	0,88	1,00

5. *Корректировка на этаж расположения* определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 37.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,15	1,29
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,08	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,11

6. *Корректировка на физическое состояние помещений* определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 38 ($1/1,14-1=-12,28\%$).

8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,14	1,08	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,23	1,08	1,32

Введение остальных корректировок не требуется, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемый объект схожи.

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В данной статье автор предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Описываемый в статье вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки.

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам, рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО.

Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких-либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K - искомый весовой коэффициент;

n -номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

5.4. Доходный подход

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Обоснование выбора метода оценки

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.

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора.

Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п. 23в ФСО № 7). Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п. 23г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п. 23д ФСО № 7).

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

При расчете нежилого здания Доходным подходом методом капитализации денежных потоков использовалась следующая последовательность действий:

- ✓ расчет стоимости единого объекта недвижимости – здания с учетом стоимости прав на земельный участок;
- ✓ расчет стоимости земельного участка как свободного;
- ✓ определение рыночной стоимости нежилого помещения путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости участка.

Основными этапами оценки единого объекта недвижимости являются:

- ✓ определение рыночной ставки аренды для Объекта оценки;
- ✓ прогнозирование величины валового и потенциального операционного дохода от объекта оценки;
- ✓ определение величины расходов на содержание объекта оценки;
- ✓ прогнозирование величины чистого операционного дохода от объекта оценки;

- ✓ обоснование ставки капитализации;
- ✓ расчет текущей стоимости чистого операционного дохода.
- ✓ расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом капитализации денежных потоков.

Определение арендной ставки

Арендопригодная площадь принята равной основной площади оцениваемых помещений.

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде нежилых помещений сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки.

Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческих строений, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

При выборе аналогов, Оценщик руководствовался представленными данными по аренде нежилых помещений в г. Москве в период октября 2021 года.

Для поиска аналогов, Оценщиком были проанализированы следующие сайты:

<https://ruads.org>.

<https://cian.ru>.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки.

Таблица 5.4-1. Данные о предложениях по аренде офисных помещений

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Цена предложения, руб./кв.м. в год, с учетом НДС		18 000	20 000	16 484	18 261
Дата предложения		октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021
Общая площадь, кв.м.		60,00	60,00	182,00	230,00
Этаж расположения		9 из 9	1 из 9	6 из 9	4 из 9
Дополнительная информация		<p>БЦ "Виктория Плаза", 7 минут пешком от метро Бауманская или 12 мин. пешком от метро Красносельская.</p> <p>Офис расположен на 9-м этаже 9-ти этажного, современного здания, 60 кв. м., новый офисный ремонт, 3 кабинета, 2 отдельных входа.</p> <p>Правильная и продуманная планировка - смотрите фото.</p> <p>Красивый вид из окна.</p> <p>Работаем с НДС.</p> <p>Юридический адрес предоставляется.</p> <p>Круглосуточная охрана, пропускная система, удобный доступ в здание 7 дней в неделю.</p> <p>Панорамное остекление, централизованная система вентиляции и кондиционирования, качественный ремонт вестибюлей, фойе, лифтовых площадок, коридоров и мест общего пользования. В непосредственной близости и шаговой доступности находится вся городская инфраструктура, включая магазины, кафе, столовые, фудкорты, рестораны.</p>	<p>Предлагаю помещение с отдельным входом в БЦ "Виктория Плаза". Удачное месторасположение здания позволяет с комфортом добираться до работы как автовладельцам (удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК), так и сотрудникам, пользующимся общественным транспортом - пешая доступность от метро от 3-х станций метро: Бауманская, Красносельская и Комсомольская (5, 10 и 15 минут соответственно). Развитая инфраструктура района: множество кафе и ресторанов, магазинов и шоу-румов, банки и аптеки. Для удобства арендаторов и гостей комплекса на 1 этаже работает столовая.</p> <p>Помещение общей площадью 60 кв.м. имеет отдельный вход из холла бизнес центра до поста охраны. Высокий трафик как арендаторов, так и посетителей бизнес-центра. Есть возможность разместить вывеску. Офис состоит из небольшой зоны ресепшн и двух кабинетов с окнами. При необходимости можно сделать мокрую точку. Отлично подойдет под клиентский офис, нотариуса, офис продаж, обучение и другие виды деятельности с высоким клиентским потоком.</p>	<p>Сдается прекрасный офис в БЦ "Виктория Плаза", в Басманном районе г. Москвы. Удачное месторасположение здания позволяет с комфортом добираться до работы как автовладельцам (удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК), так и сотрудникам, пользующимся общественным транспортом - пешая доступность от метро от 3-х станций метро: Бауманская, Красносельская и Комсомольская (5, 10 и 15 минут ходьбы неспешным шагом соответственно). Развитая инфраструктура района: множество кафе и ресторанов, магазинов и шоу-румов, банки и аптеки. Для удобства арендаторов и гостей комплекса, на 1 этаже работает столовая. БЦ оснащен всеми инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализации и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение по всему периметру здания и прилегающей к нему территории, на которой расположена парковка. Лояльная пропускная система.</p> <p>Офис, общей площадью 182 кв.м. располагается на 6 этаже и состоит из зоны ресепшн/отдыха, открытой зоны OPEN SPACE и пяти изолированных кабинетов, выполнен качественный ремонт. Офис готов принять новых арендаторов.</p>	<p>Сдается прекрасный офис в БЦ "Виктория Плаза", в Басманном районе г. Москвы. Удачное месторасположение здания позволяет с комфортом добираться до работы как автовладельцам (удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК), так и сотрудникам, пользующимся общественным транспортом - пешая доступность от метро от 3-х станций метро: Бауманская, Красносельская и Комсомольская (5, 10 и 15 минут ходьбы неспешным шагом соответственно). Развитая инфраструктура района: множество кафе и ресторанов, магазинов и шоу-румов, банки и аптеки. Для удобства арендаторов и гостей комплекса, на 1 этаже работает столовая. БЦ оснащен всеми инженерно-техническими коммуникациями: системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализации и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение по всему периметру здания и прилегающей к нему территории, на которой расположена парковка. Лояльная пропускная система.</p> <p>Офис, общей площадью 230 кв.м. располагается на 4 этаже и состоит из зоны ресепшн/отдыха, 8-и отдельных кабинетов и 3-х переговорных комнат и серверной, выполнен качественный ремонт. Офис готов принять новых арендаторов.</p>
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/265977841/	https://www.cian.ru/rent/commercial/262539692/	https://www.cian.ru/rent/commercial/261361070/	https://www.cian.ru/rent/commercial/264448540/
Контактная информация		7 981 333-94-91	7 958 713-36-38	7 958 713-36-38	7 966 046-98-26

Таблица 5.4-2. Расчет среднего значения ставки арендной платы для оцениваемых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Годовая арендная плата, руб./ кв. м / год, с учетом НДС		18 000	20 000	16 484	18 261
Рыночные условия (дата предложения)	01.10.2021	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021	октябрь 2021
<i>Корректировка на рыночные условия, руб.</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		18 000	20 000	16 484	18 261
<i>Корректировка на уторгование, %</i>		-16,12%	-16,12%	-16,12%	-16,12%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		15 098	16 776	13 827	15 317
Расположение относительно красной линии	Первая линия				
Тип объекта	Офисная общая площадь				
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		15 098	16 776	13 827	15 317
Место нахождения	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Общая площадь, кв.м.	от 300 до 1000 кв.м.	60,00	60,00	182,00	230,00
<i>Корректировка на общую площадь, %</i>		-22%	-22%	-12%	-12%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 776	13 085	12 168	13 479
Удаленность от метро, мин.	от 5 до 10 минут пешком				
<i>Корректировка на удаленность от метро, %</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 776	13 085	12 168	13 479
Физическое состояние	требует косметического ремонта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		-12,28%	-12,28%	-12,28%	-12,28%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		10 330	11 478	10 674	11 824
Этаж расположения	1 этаж	6 из 9	1 из 9	6 из 9	4 из 9
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>		8,00%	0,00%	8,00%	8,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 156	11 478	11 528	12 770
Весовое значение		0,25	0,25	0,25	0,25
Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, с учетом НДС (общей площадью от 300 до 1000 кв.м.)	11 733				

Комментарий к таблице 5.4-2:

1. *Корректировка на рыночные условия*

Все объекты-аналоги выставлены на открытую продажу в октябре 2021 года и актуальны на дату оценки. Учитывая вышесказанное, введение корректировки не требуется.

2. *Корректировка на уторгование* определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 34.

Учитывая существенно снизившийся спрос на офисные помещения из-за пандемии, Оценщик принял максимальное значение корректировки на торг.

1. **Скидка на торг (уторговывание)**

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18
Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20
Офисные особняки	12,69	5,25	19,51

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,08	7,68	15,31
Офисные объекты класса «В»	10,36	7,83	16,12
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	8,92	18,22
Офисные особняки	12,31	5,95	17,33

3. *Корректировка на общую площадь* определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 37.

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		<100	100-300	300-1000	1000 и более
<100		1,00	1,14	1,29	1,46
100-300		0,88	1,00	1,13	1,28
300-1000		0,78	0,88	1,00	1,13
1000 и более		0,69	0,78	0,88	1,00

4. *Корректировка на физическое состояние помещений* определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 38 (1/1,14-1=12,28%).

8. Общее состояние здания

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,14 	1,08	1,22
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенном в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки)	1,23	1,08	1,32

5. *Корректировка на этаж расположения* определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 53.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,21	1,15	1,29
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,13	1,08	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше 	1,08	1,05	1,11

Введение остальных корректировок не требуется, так как по данным характеристикам, объекты-аналоги и оцениваемые помещения схожи.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (ПВД) - Представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности. В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи оцениваемых помещений.

Потенциальный доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{АС рын.} \times \text{S пом,}$$

где:

АС рын. – рыночная арендная ставка для оцениваемых помещений;

S пом – арендопригодная площадь.

Определение арендопригодной площади

Арендопригодная площадь объекта оценки принята на основе данных интернет-сайта: <https://statielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>.

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1993 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,00	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,96	0,91
2. Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
2.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
2.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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. Действительный валовой доход был определен как произведение ПВД на коэффициент загрузки:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times \text{Кз},$$

где

ДВД – действительный валовой доход от сдачи в аренду всех площадей по рыночным ставкам;

ПВД - потенциальный валовой доход;

Кз - коэффициент загрузки площадей и недосбора арендной платы.

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.

Коэффициент недозагрузки на дату оценки определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 38. Корректировка определена на основе анализа фактических данных по объекту оценки.

11. Незагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса «А»	22,14	15,38	32,91
Величина недозагрузки офисных объектов класса «В»	22,21	5,15	30,85
Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	16,09	12,28	25,14
Величина недозагрузки офисных особняков	15,11	11,03	21,56

Определение величины операционных расходов

В контексте данного заключения под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных и условно-переменных расходов.

Операционные расходы на дату оценки определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 38. Корректировка определена на основе анализа фактических данных по объекту оценки.

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,42	17,62	26,14
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,13	17,12	25,06
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,69	18,23	28,65
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	20,47	18,62	28,03

Определение величины ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Определяется ставка капитализации тремя основными способами: рыночным (метод экстракции), кумулятивным (рассчитывается на основе безрисковой ставки с последовательным прибавлением всевозможных рисков) и по данным аналитики рынка, где публикуются средние ставки капитализации для основных сегментов рынка недвижимости. Наиболее предпочтительным является метод экстракции или рыночной выжимки, наименее предпочтительным является расчет ставки кумулятивным методом, он используется только на пассивных рынках, где отсутствуют и рыночная аналитика, и достаточная для анализа информация о купле продаже и сдаче в аренду.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка и определена согласно исследованиям, проведенным ООО «АБН-Консалт», (результаты которого приведены в «Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (г. Москва и Московская область), 2021), стр. 41.

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,08	9,70	13,07
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,82	9,95	13,67
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,23	11,62	16,51
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,45	10,06	14,96

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Таблица 5.4-4. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	77:01:0003020:2402	77:01:0003020:2468
Общая площадь, м ²	386,30	687,30
Арендопригодная площадь оцениваемых помещений, м ²	328,36	584,21
Средневзвешенная арендная ставка по оцениваемым помещениям с учетом НДС, руб./м ² /год	11 733,00	11 733,00
Потенциальный валовой доход с учетом НДС и коммунальных расходов по оцениваемому объекту, руб./год	3 852 647,88	6 854 535,93
Потери от недозагрузки, %	-22,21%	-22,21%
Эффективный валовой доход, руб./год	2 996 974,79	5 332 143,50
Операционные расходы с учетом НДС для офисов, руб./год	737 011,54	1 311 272,72
Чистый операционный доход, руб./год	2 259 963,25	4 020 870,78
Ставка капитализации для ЕОН	11,82%	11,82%
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. (с учетом НДС)	19 119 824,45	34 017 519,29

ГЛАВА 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости.

Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений. Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений.

Оценка по сравнительному подходу использует информацию по ценам предложений объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или ценах предложений.

Проанализировав результаты, полученные двумя разными подходами, Оценщик принял решение присвоить одинаковые весовые значения результатам, полученным в рамках доходного и сравнительного подходов.

Критерий	Баллы		
	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Качество исходной информации:	5	5	не применялся
Соответствие особенностям объекта оценки:	5	5	
Учет сложившейся рыночной ситуации:	5	5	
Итого:	15	15	
Сумма баллов:	30		
Вес подхода, %:	50%	50%	-

Таблица 6-1. Стоимость объекта, полученная при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
1	77:01:0003020:2402	Не применялся	19 119 824,45	24 438 079,70	21 778 950,70	18 149 125,58
2	77:01:0003020:2468	Не применялся	34 017 519,29	43 479 917,62	38 748 718,46	32 290 598,72

Согласно п. 30 ФСО-7 – «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 15%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,0. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 15%.

6.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТВИИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий, и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Я не имею в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного Отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производил:

Оценщик,
член СРО Ассоциация РОО
Степень участия в проекте: проведение расчетов,
составление заключения



Мосолкин Д.В.

ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЁННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	1 этаж	386,30
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	1 этаж	687,30

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64.

Собственник объекта оценки: право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм». ОГРН 5077746882384 от 06.06.2007.

Заказчики работы: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион - Рентный» (ИНН 7705794926, КПП 771401001). Юридический адрес: 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102.

Цели и задачи: определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.

Назначение оценки: для целей свершения сделки купли-продажи.

Вид стоимости: рыночная (справедливая) стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

Основание для проведения оценки: договор на проведение оценочных работ № ТЮР-0/1 от 26.06.2020. Задание на оценку № 4/2021 от 01.10.2021.

Дата оценки (дата определения стоимости): 01.10.2021.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 01.10.2021.

Период проведения работ по оценке: 01.10.2021 – 06.12.2021 гг.

Дата составления отчета: 06.12.2021.

Порядковый номер отчета: 1509/2021.

Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 30/11	77:01:0003020:2402	1 этаж	386,30	21 778 950,70	18 149 125,58
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,30 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещения 17/11	77:01:0003020:2468	1 этаж	687,30	38 748 718,46	32 290 598,72

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1 - ФСО-13.
3. Свод стандартов оценки ССО РОО -2020.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
3. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛЮ, 1997 г.
4. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
5. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
6. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
7. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
8. Беренс В., Хавранек П.М. Руководство по оценке эффективности инвестиций, М., АОЗТ «Интерэкспресс», ИНФРА-М, 1995 г.
9. Р. Брейли, С. Майерс, Принципы корпоративных финансов.
10. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инноваций., М, 1997г.
11. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия, М, 2001г.
12. Лоренс Дж. Гитман, Майкл Д. Джонс. Основы инвестирования, М., «Дело», 1997 г.
13. Десмонд Гленн М., Келли Ричард Э. Руководство по оценке бизнеса. – 1996 г.
14. Стоимость компаний. Оценка и управление, М., Олимп-Бизнес, 1999 г.
15. Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М., 1998.
16. Пратт Ш. Оценивая бизнес: анализ и оценка закрытых компаний. Избранные главы. 2-ое издание, ин-т экономич. Развития Всемирного банка, М., РОО, 1998 г.
17. Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1999 г.
18. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты, Нижний Новгород, 2011.
19. Интернет-сайты.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 210F0B40R2077

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1.	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	7 500 руб. 00 коп. (Семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,15%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «29» сентября 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «30» сентября 2021 г. по «29» сентября 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 9 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Агентство (Лубянка) г. Москва:

ул. Б.Лубянка д. 11а

От имени Страховщика:



/Е.А. Горбатенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «28» сентября 2021 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

форма №46005



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ФИЛИАЛ АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПО ЦЕНТРАЛЬНОМУ ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Помещение
(вид объекта учета)
_____ Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Красносельская Нижн.
Номер дома	35	
Номер корпуса		
Номер строения	64	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	Помещение 30/11	
Иное описание местоположения		

Архивный номер	45:286:002:000565290:0001(20003)
Кадастровый номер	77:01:0003020:2402

Паспорт составлен по состоянию на

« 04 » декабря 20 20 года

И.о. начальника производственного участка



(подпись)

Добашин П. С.
(Фамилия И.О.)

1. Описание здания

1	Инвентарный номер здания	49.286.002.00068280.0001
2	Кадастровый (условный) номер здания	77.01.0303022.1008
3	Литера здания	А
4	Этажность/подземная этажность	9, технический / 1
5	Год строительства (вводе в эксплуатацию)	2007
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Примечание	

2. Описание нежилого помещения

1	Назначение	Нежилое помещение
2	Фактическое использование	По назначению
3	Тип этажа	Нумерованный
4	Номер этажа	1
5	Номер помещения	Помещение 30/11
6	Общая площадь/основная площадь (кв.м.)	356.8 / 276.6
7	Физический износ (%)	
8	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 (руб.)	
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

2.1. Ранее присвоенные (справочно):

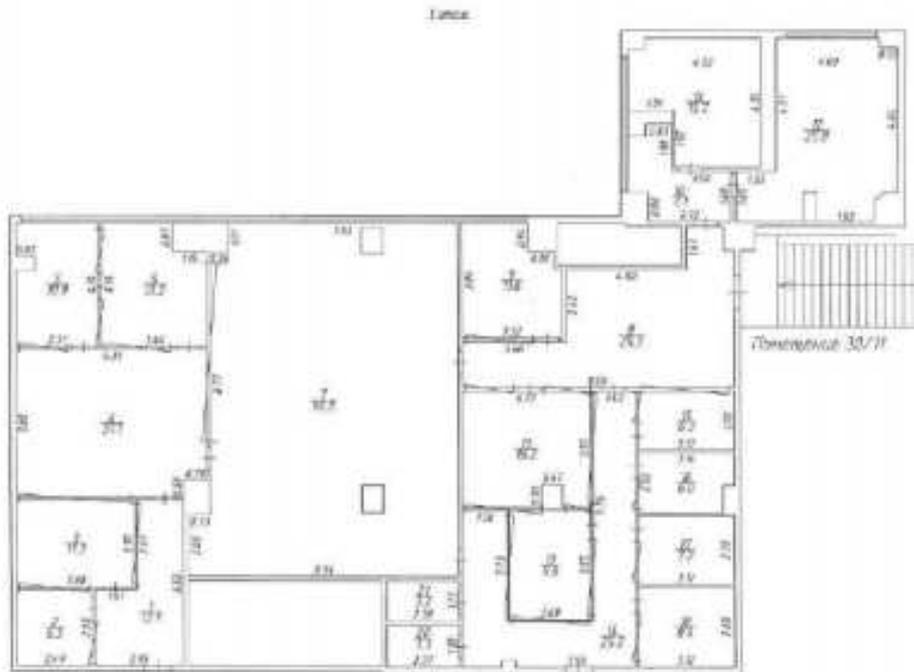
Инвентарный номер	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	

3.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

1	2	Отопление					7	Газоснабжение			11	Лифты, шт		14
		3	4	5	6	8		9	10	12		13		
Болотопроезд	Канализация	от ГРЭС	от групповой квартирной котельной	от собственной котельной	от АГВ		Централизованное горячее водоснабжение	централизованное	жидким газом	Электроснабжение	Пассажирские	Грузовые	Телефон	
366.8	330.8			300.8			355.8			356.8			300.8	

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

расположения в г. Москва, ЦАО, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, Помещение 30/11



АО "Росстек" (Федеральное БУ)		50/03
Филиал АО по центральному федеральному округу		
Исполнил	Добкин ПС.	04.12.2020
Проверил	Добкин ПС.	04.12.2020

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Площадь (кв. м.)			Высота (м.)	Возмездно реконструировано, пересоборудовано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
						Общая площадь	основная	эксплуатационная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Помещение 30/11	1	1	Подсобное		12,1		12,1			
			2	Основное		6,3	6,3				
			3	Основное		11,3	11,3				
			4	Основное		31,1	31,1				
			5	Основное		10,9	10,9				
			6	Основное		13,2	13,2				
			7	Основное		96,8	96,8				
			8	Подсобное		29,3		29,3			
			9	Основное		11,9	11,6				
			10	Подсобное		7,1		7,1			
			11	Основное		15,7	15,7				
			12	Основное		25,8	25,8				
			13	Основное		16,2	16,2				
			14	Подсобное		25,2		25,2			
			15	Основное		6,3	6,3				
			16	Основное		6,0	6,0				
			17	Основное		7,2	7,2				
			18	Основное		8,4	8,4				
			19	Основное		9,8	9,8				
			20	Подсобное		3,3		3,3			
			21	Подсобное		3,2		3,2			
Итого по Помещению 30/11						306,8	276,6	60,2			

7. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИИ

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
04.12.2020	04.12.2020	Добешин П. С.		Добешин П. С.	



«04» 12 2020г.

[Handwritten Signature] / П.С. Добашин

форма №46005



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ФИЛИАЛ АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПО ЦЕНТРАЛЬНОМУ ФЕДЕРАЛЬНОМУ ОКРУГУ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Помещение
(вид объекта учета)

Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Красносельский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Красносельская Нижн.
Номер дома	35	
Номер корпуса		
Номер строения	64	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	Помещение 17/11	
Иное описание местоположения		

Архивный номер	45:286:002:000565290:0001(20002)
Кадастровый номер	77:01:0003020:2468

Паспорт составлен по состоянию на

« 04 » декабря 20 20 года

И.о. начальника производственного
участка




(подпись)

Добынин П. С.
(Фамилия И.О.)

1. Описание здания

1	Инвентарный номер здания	49.286.002.000569299.0001
2	Кадастровый (условный) номер здания	77:01.0003022:1039
3	Литера здания	А
4	Этажность/подземная этажность	9, технический / 1
5	Год строительства (ввода в эксплуатацию)	2007
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Примечание	

2. Описание нежилого помещения

1	Назначение	Нежилое помещение
2	Фактическое использование	По назначению
3	Тип этажа	Надземный
4	Номер этажа	1
5	Номер помещения	Помещение 17/11
6	Общая площадь/основная площадь (кв.м.)	651.6 / 521.3
7	Физический износ (%)	
8	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 (руб.)	
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

2.1. Ранее присвоенные (справочно):

Инвентарный номер	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	

3.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

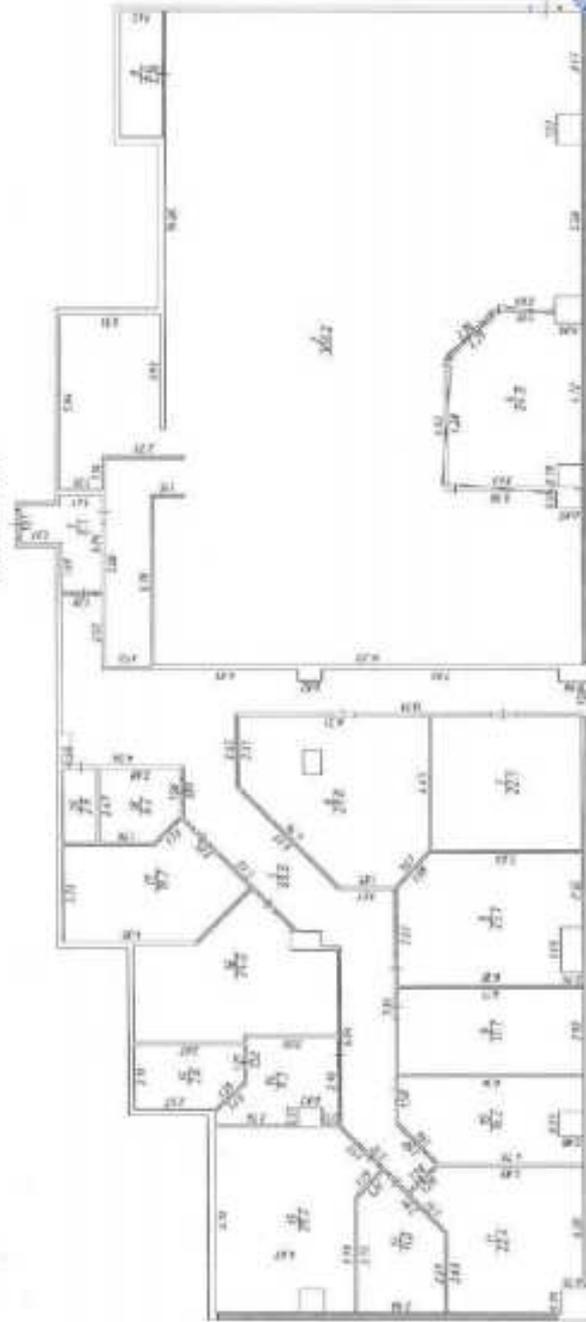
1	2	Отопление					7	Газоснабжение			11	Лифты, шт		14
		3	4	5	6	8		9	10	12		13		
651.8	651.9			651.9			651.6				651.6			651.6

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ул. Нижняя Красносельская, д. 35, корпус 5А, Домашние 1770

1 этаж

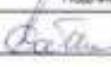
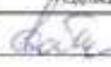
Помещение 17/17



6. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

Литера по плану	Номер помещения	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета помещения	Площадь (кв. м.)			Высота (м.)	Брашено, реконструировано, перепланировано, перепланировано без разрешения	Примечание
						Общая площадь	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Помещение 17/11	1	1	Подсобная		8,1		8,1			
			2	основная		306,2	306,2				
			3	Подсобная		6,9		6,9			
			4	основная		24,0	24,0				
			5	Подсобная		99,5		99,5			
			6	Подсобная		29,0		29,0			
			7	основная		22,1	22,1				
			8	основная		25,1	25,1				
			9	основная		17,7	17,7				
			10	основная		16,2	16,2				
			11	основная		22,4	22,4				
			12	основная		11,0	11,0				
			13	основная		28,2	28,2				
			14	Подсобная		9,3		9,3			
			15	Подсобная		7,6		7,6			
			16	основная		24,0	24,0				
			17	основная		10,2	10,2				
			18	основная		6,2	6,2				
			19	Подсобная		2,8		2,8			
Итого по Помещению 17/11						631,6	521,3	130,3			

В. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИИ

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
04.12.2020	04.12.2020	Добшин П. С.		Добшин П. С.	

«04» 12 2020г.



Г.С. Добашин / Г.С. Добашин

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1, Листа 2	Всего листов раздела 2.1
10 августа 2020г. № КУИИ-002/2020-11047935	Всего листов выписки 2
Кадстровый номер:	77-01-0003036-2402

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд "ТрастЮэссет - Ретилвай"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Объект залога собственности 77-77-22/020/2013-175 25.02.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.02.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-22/049/2013-616
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 31.05.2025 по 31.05.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮэссет Ассет Менеджмент", ИНН: 7703794926
	основание государственной регистрации:		Правла доверительного управления зарегистрированы ФС ФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053-6 взаменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3); Выдан 13.05.2010
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.		Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №71-41-МБ-422/200, Выдан 12.01.2011 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, Выдан 17.01.2011
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют

подпись, наименование должности:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ СЕРВИС ПРАВОСОЗНАНИЕ.СР
	инициала, фамилия
	Сергей Сергеевич МД Выдана Рязань 25.08.2020 11:44:20

Рисун 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

		Имя/наименование	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Рисун 2		Всего листов раздела 2.1	Всего листов выписки: 2
10 августа 2020г. № КУВН-002/2020-11947941		77.01.0003020-2468	
Квартальный номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	Зарплатный налоговый инвестиционный пенсионный фонд "ТрастЮниверс - Рентный"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность 77-77-22-049/2012-620 (9.09.2012 00:06:00)	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.09.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-22-049/2012-620	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.03.2025 по 31.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эссет Менеджмент", ИНН: 7703794926	
	основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления зарегистрированы ФС ФР России 13.05.2010г. за № 1783-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3), Выданы 13.05.2010 Выписка из реестра первых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №77-11-МН-12-200. Выдана 12.01.2011 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, Выдан 17.01.2011	
5	Сведения о наличии ограничений об ипотечный объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	лишь отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	лишь отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ВЫПУСКА И
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
ОБЪЕДИНЕННОГО ЦЕНТРАЛЬНОГО
КАДАСТРОВОГО АГЕНТСТВА
Созданное 07.08.2021 10:00:00
Адрес: г. Москва
Добавлено: 08.08.2021 10:00:00

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ











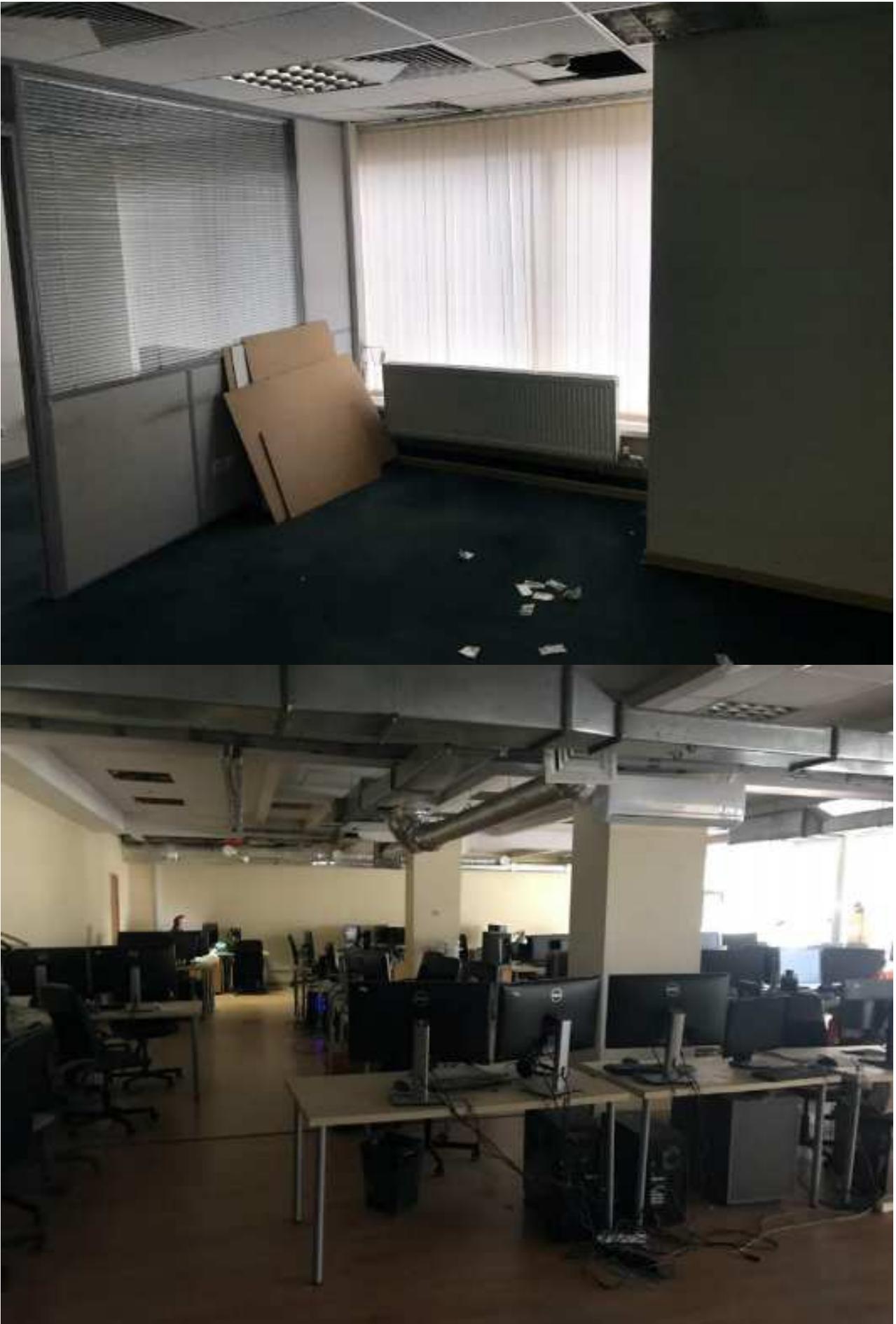


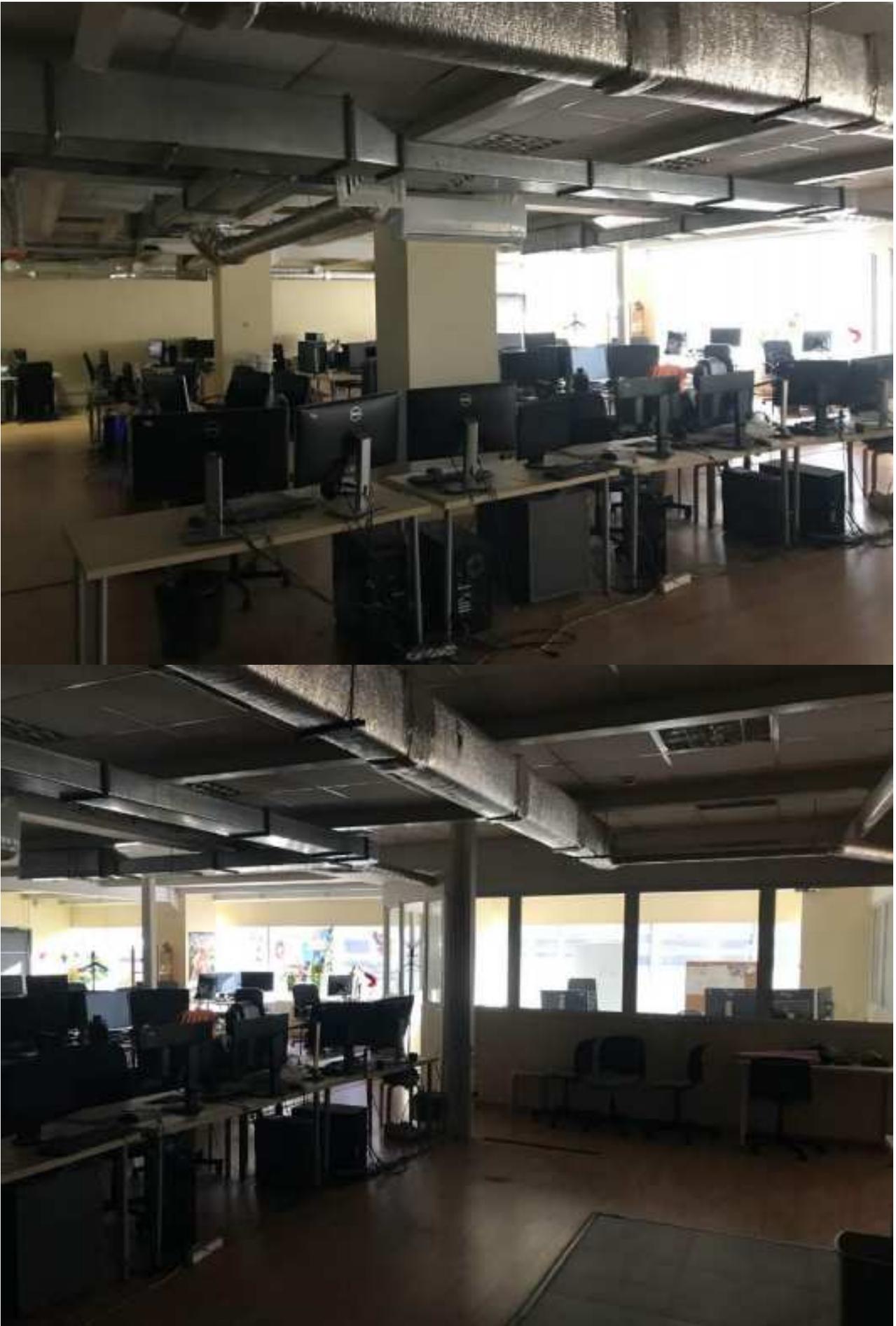




















ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Свободное назначение (B+), 1 690 м²
 в бизнес-центре «Post Plaza (Пост Плаза)»
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС2. На карте
 М Электрововодская - 10 мин. пешком М Даунманская - 8 мин. на транспорте
 М Сокольники - 7 мин. на транспорте

100 000 000 Р

1980
 Планета Недвижимости Москва
 Модерн с 2010 года
 Этаж 279 из 280

Ксения Антон
 24 отзывов • 3 отзыва

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
 Жилые коттеджные поселки, 50 км. Газ, вода, ст-цо, канализация. Расорочка!

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
 Жилые коттеджные поселки, 50 км. Газ, вода, ст-цо, канализация. Расорочка!

1 690 м² 5 из 6 Свободно B+
 Площадь Этаж Планирование Класс

Мы используем файлы cookie. [Подробнее об использовании](#)

100 000 000 Р

89 172 Р за м²

1990
Планета Недвижимости Москва
 На рынке с 2010 года
 Служба 200 агентов

[Показать телефон](#)

Ксения Анто
 5 отзывов

1 690 м²
Площадь

5 из 6
Этаж

Свободно
Положение

B+
Класс

Продается офис 1690 квадратных метров на 5 этаже в 10 мин пешком от метро Электрозаводская. На данный момент сдается частная, но освободить офис не является проблемой. Рядом с офисом развитая инфраструктура: аптеки, кафе, рестораны, автосервис и автомойка, магазины, фитнес центр, котировальная контора, салоны красоты, внутри бизнес центра есть столовая и магазин. С управляющей компанией бизнес центра отличные отношения, 2 пропускные зоны и сам бизнес центр и непосредственно в офис. Имеется лифт, установлена новая пожарная безопасность. Предоставляется 4 парковочных места по цене 3000 руб. за каждое, около бизнес центра стоял парковка. Офис полностью оборудован мебелью, санузлами, имеются серверная. Планировка смешанная, есть open спейс, стеклянные перегородки, изолированные кабинеты с окнами и без них, отдельные кабинетные блоки. **МОЖНО ИЛИ АГЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ДОХОДНОСТЬЮ 1.500.000 в месяц. Эксплуатационные расходы 300.000 в месяц.**

Наиболее полная информация находится у владельца объявления
+7 901 129-97-87

SMS и уведомления в мессенджерах доставляются бесплатно.
 В объявлении показаны скриншоты.

Условия сделки			
Цена	100 000 000 Р	Налич	НДС включен
Стоимость	89 172 Р за м²	Тип сделки	16 466 666 Р
			Свободна продажа

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Мы используем файлы cookie. [Подробнее об использовании](#) [Принять](#)

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
 Жилой коттеджный поселок, 60 км. Газ, вода, эл-во, канализация. Расрочка!

[подробнее >](#)

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
 Жилой коттеджный поселок, 60 км. Газ, вода, эл-во, канализация. Расрочка!

[подробнее >](#)

Недвижимость в Москве > Центральная > Подольнобесовский район > ЦАО > Восточный > метро Басманная > Нижняя Красносельская улица

метр. 2140 > 76,7 кв.метров, 4 из 10 этажа

Офис (В+), от 76 до 1 537 м²

в Бизнес-центре «Виктория Плаза»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64 [На карте](#)

М Басманная - 6 мин. пешком **М** Красносельская - 4 мин. на транспорте
М Красносельская - 11 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↺](#) [↻](#) [↻](#) [↻](#)



10 фото

От 76 до 1 537 м² **1 из 10** **Свободно** **В+**
Площадь Этаж Помещение Класс

Мы используем файлы cookie. [Подробнее об использовании](#) [Принять](#)

[Общая информация](#) [Отправить сайт](#)

Дважды лучше
Качество отделки в «Виктория АУ» БЦМ «Виктория» позволяет нам предложить вам лучшие условия для аренды офиса в ЦАО. Это сочетание с прекрасной локацией в ЦАО БЦМ «Виктория» (метро: Басманная - 6 мин. пешком) позволяет предложить вам лучшие условия для аренды офиса в ЦАО БЦМ «Виктория» (метро: Басманная - 6 мин. пешком) позволяет предложить вам лучшие условия для аренды офиса в ЦАО БЦМ «Виктория» (метро: Басманная - 6 мин. пешком).

от 8 360 000
до 169 070 000 Р

от 130 000 Р за м²

Светлана Тоблоева
Профи [Профи](#)
✓ Документы агентства проверены
Уч. запись с 2015 года
Без 479 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Be Professional Quality

Светлана Тоблоева
100% отзывов

Бизнес-парк «Серебряный»
Офисы в аренду от 70000 руб/мес. Полная комплектация с мебелью и орг. техникой.
+7 (919) 406-12-80

Фотопанорама Описание На карте Контактное лицо

Офис от 76 до 1 537 м²

Мы не утверждаем, что это ЛУЧШЕЕ предложение по соотношению/цена качество, только потому что это противоречит закону о рекламе, но сути дела это не меняет. Покупаем и выкупаем офисы в бизнес-центре класса В между Сидарым кольцом и ТТК, в шаговой доступности от двух станций метро (Бауманская - 6 минут, Красносельская - 12 минут). Это тот формат, который будет всегда востребован. В хорошие времена, в него заезжают бывшие арендаторы класса С, а в плохие - класса А.

Офисы в вашей площадке 1537 кв.м. в бизнес-центре класса "В". Возможно продажа отдельными блоками от 76 кв.м. В условиях кризиса БЦ показал отличную устойчивость, т.к. предлагает хорошее соотношение цена/качество - 95 % помещений в здании сданы в аренду. Здание 2008 года. Общая площадь 27 000 кв.м, состоит из 9-ти наземных и одного подземного этажей. Современные инженерные системы и минимальный износ здания, залог небольших расходов на эксплуатацию. С учетом текущих арендных ставок доходность на порядок выше депозитов и других инструментов с такими рисками плюс хороший потенциал для роста стоимости актива. Покупка офиса в бизнес-центре класса "В" станет отличным приобретением как для собственных нужд компании, так и в качестве стабильного арендного бизнеса.

Все площади в собственности. Обращен Ваше внимание, что продажа осуществляется по времени договору купли/продажи и включает НДС. Никаких аукционов, банкротств, смен собственника и прочих сомнительных схем. Звоните. Показываем в удобное для Вас время.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 966 046-98-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

Условия сделки

Цена	от 8 360 000 до 169 070 000 ₽	Налич	НДС включен 1 293 304 28 17% 333 ₽
Этаж	от 110 000 ₽ за м ²	Теплоемк	Свободная продажа

Принять условия

Мы используем файлы cookie. Продолжая использование сайта, вы соглашаетесь с условиями. Принять

Светлана Теблева
Премиум агент
Документы агентства проверены
На рынке с 2013 года
Есть 4/7 объявлений

Be Professional Realty

Светлана Теблева
Тел. +7 966 046 98 26

Бизнес-центр «Суперметалл»
Офисы в холле от 70000 руб. Потолок
покрыт ламинатом и без. Подвесной,
отдельно вентилируемый

+7 (966) 466 18 80

Оценить объявление

и бизнес-центре «Виктория Плаза»
Москва 1147, пер. Богородский, Москва Коммунальный пер. 147АБ

циан

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценки Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Центральная > Подольская > Москва > ЦАО > Басманный > исток Басманных > Бизнесовая улица
 секция, 11-44 > 7 параметров, 3 на карте

Офис (В), 1 034 м²
 в бизнес-центре на ул. Буманская, б/С2
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Буманская ул., б/С2 На карте
 М Буманская 5 мин. пешком Космодемьянская 8 мин. пешком

Выборы Показать

73 414 413 Р
 71,000 руб/м²

ИПО
 Layton
 Агентство недвижимости
 Баз: 521 объектов

Показать телефон
 Новость события

Участки от 1 млн. Р.
 по М4 Дон!
 Жилищный коттеджный поселок,
 50 км. Газ, вода, асф. канализация.
 Распродажа!

in.sibprod.ru >

Готовый аренд-
 ный бизнес
 Арендный бизнес с надежными
 арендаторами. Доходность
 до 28%! Окупаемость от 4-х лет.

Узнать больше gradstop.ru

1 034 м² 8 из 10 Свободно В

Мы используем файлы cookie. [Подробнее об использовании](#)

73 414 413 Р

71 001 Р за м²

1 034 м² Площадь

8 из 10 Этаж

Свободно Помещение

В Класс

Предлагается на продажу офисный блок 1034 кв.м. 8 этаж по адресу ул Бузановская, д. 6, В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Бузановская несколько минут пешком. Есть подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:00 до 21:00. Оперативный организмом просмотр, при необходимости. Бесплатно подготовим план раскладки ваших сотрудников. 773

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 915 399-84-85

СМС и оборудование в эксплуатацию доставлены не будут. Закажите в объявлении по адресу электронной почты

Условия сделки			
Цена	73 414 413 Р	Налог	НДС включено: 12 235 735 Р
Цена за м ²	71 001 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
Жилой коттеджный поселок, 30 км. ТЭЦ, вода, газ, канализация. Распродажа!

Готовый арендный бизнес
Арендный бизнес с индивидуальными условиями. Доходность до 28%! Стабильность от 4-х лет.

Мы используем файлы cookie. [Подробнее об использовании](#)

Квартира 1021 м. Таганская - Бизнес, площадь 39 кв. м, 2 комнаты

Квартира/комната свободное назначение в Москве - 91 объявление

Помещение свободное назначение от 666 до 692,5 м² Рублевская наб., ЗСЦ, Москва, ЦАО, р-н

Недвижимость в Москве - Коммерческая - Помещение/комната свободное назначение в Москве - ЦАО - Бизнесный - Центр Электронная - Рублевская набережная

вчера, 22:41 48 просмотров Сделайте

Свободное назначение (В), от 666 до 692,5 м²

в административном здании «на Рублевской набережной, ЗСЦ»
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рублевская наб., ЗСЦ на карте

Электронная - 7 мин. пешком Бульварная - 15 мин. пешком
 Смоленская - 7 мин. на транспорте

В избранном Помогите



5 фото

От 666 до 692,5 м² 11 из 22 Свободно В
 Площадь Этаж Планировка Класс

Центральная платформа

от 60 940 000
до 73 180 800 Р

или 60 940 Р за м²

ЦЕНТУРИ 21 Milestone
 ✓ Документы в наличии проверены
 На рынке с 2007 года
 Закрыто объявление

[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)

Игорь Милоев
 Кол. отзывов

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
 Жилой коттеджный поселок...
 50 км. Газ, вода, а/ш, канализация. Распродажа!

[на сайте Lendly](#)

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
 Жилой коттеджный поселок...
 50 км. Газ, вода, а/ш, канализация. Распродажа!

Мы используем файлы cookie. [Подробнее об использовании](#) [Принять](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ЦАО > Басманный > метро Боткинское > Нижняя Красносельская улица

сегодня, 00:18 > 3 фотографии, 2 закладки

Офис (В+), 60 м²

в бизнес-центре «Вистарис Плаза»
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64

Бауманская 7 мин. пешком Красносельская 11 мин. пешком
 Комсомольская 4 мин. на транспорте

Выбравшие:



16 фото



60 м² Площадь

9 из 9 Этаж

Свободно Помещение

В+ Класс

Мы используем файлы cookie, чтобы улучшить работу сайта и показать контент, tailored для вас. [Принять](#)

Счет для бизнеса
 Прогрессивная ставка от 0,4 до 0,7%

90 000 Р./мес.
 15 000 Р. за м² в год

Сити Недвижимость
 1990
 ✓ Документы достоверно проверены
 Доступная недвижимость
 Бухгалтерский учет

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Бизнес-центр «Вистарис Плаза»
 Бизнес-центр в ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64. Современный дизайн интерьера, отличная планировка, удобная парковка и транспортная доступность.

Бизнес-центр «Вайт Тауэр»
 Расположен в ЦАО, р-н Басманный, 7 минут от метро Арбатская. Современный дизайн интерьера, отличная планировка, удобная парковка и транспортная доступность.

вчера, 07:48 • 143 просмотра, 2 закладки

Офис (B+), 60 м²

в бизнес-центре «Виктория Плаза»

Москва, ЦАО, р-н Бауманский, Нижняя Красносельская ул., 35С64

М Бауманская - 5 мин. пешком М Красносельская - 4 мин. на транспорте
 М Красносельские - 11 мин. пешком

Выбравшие:

Деловой центр, современный бизнес-центр А13, класс «В+», отличная планировка, все удобства, развитая инфраструктура района, отличная транспортная доступность, торговые центры, кафе, рестораны, фитнес-клубы, школы, детские сады, парки, зеленые зоны, отличная экология, отличная инфраструктура района.

100 000 Р/мес.
 20 000 Р за м² в год.

Светлана Тобюкова
 Профи агент
 ✓ Документы агентства проверены
 Идентифицирована с 2013 года
 Закрыто объявлений

Показать телефон
 Добавить сообщения

Светлана Тобюкова
 Инстаграм

Деловой центр Amo City
 Выход А, от 170 - 2950 м², от 500 000 000 руб.
 МСБ, класс «В+», отличная планировка, отличная инфраструктура, отличная транспортная доступность, отличная экология, отличная инфраструктура района.

Адрес: Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
 Контактная информация: +7 (495) 104-26-12

Адрес: Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
 Контактная информация: +7 (495) 104-26-12

60 м² Площадь
 1 из 9 Этаж
 Свободно Помещение
 B+ Класс

Общая информация
 Высота потолков 2,8 м

Мы используем файлы cookie. Продолжить использование **Принять**

Отслеживать сайт

100 000 Р/мес.
 20 000 Р за м² в год

Светлана Тоболкина
Профессионал
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2015 года
Без 100 объявлений

Be Professional Realty

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Светлана Тоболкина
Искатель

Деловой центр Aero City
Москва, А.О., 170-2010 м² - 01-849 621 81
мес. в НДС, аренда на период 3 мес. 10 кв. м от м. Плановское на метро-Балашихинская (станция)
+7 (495) 104 28 17

Привлеките клиентов в аренду от ООО «ТрансФинТек» - Предприятие, действующее в соответствии с законодательством РФ и лицензиями.

Предлагаю помещение с отдельным входом в БЦ "Вестерн Плаза". Удачное месторасположение здания позволяет с комфортом добраться до работы как автолюбителям (удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК), так и сотрудникам, пользующимся общественным транспортом - пешая доступность от метро от 3-х станций метро: Бауманская, Крымская и Каноническая (5, 10 и 15 минут соответственно). Развитая инфраструктура района: множество кафе и ресторанов, магазинов и шоу-румов, банок и аптек. Для удобства арендаторов и гостей комплекса на 3 этаже работает столовая.

Помещение общей площадью 60 кв.м, имеет отдельный вход из холла бизнес центра до поста охраны. Высокий трафик как арендаторов, так и посетителей бизнес-центра. Есть возможность разместить вывеску. Офис состоит из небольшой зоны ресепшн и двух кабинетов с окнами. При необходимости можно сделать модульную зону. Отлично подойдет под клиентский офис, нотариуса, офис продаж, обучение и другие виды деятельности с высоким клиентским потоком.

Звоните. Просмотр возможен в удобное для Вас время. Показываем уже сейчас, заезд с 1 октября.

Наиболее полную информацию находите у владельца объявления.
+7 958 713-36-38

СМС-сообщения и уведомления доставлены не будут. Заказать
в объявлении отключить уведомлений отключить

Условия сделки

Цена	100 000 Р/мес.	Коммунальные платежи	Включены
Стоимость	20 000 Р за м ² /год	Эксплуатационные расходы	Включены
Навес	УСН	Предоплата	1 месяц
Объектный взнос	1 Р		

[Уточнить условия](#)

Мы используем файлы cookie. [Настройка объявлений](#) [Принять](#)

Офис (В+), 182 м²
 в бизнес-центре «Виктория Плаза»
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новая Красносельская ул., 35С64

Басманная 5 мин. пешком | Консомльская 4 мин. на транспорте
 Красносельская 11 мин. пешком

В избранном

250 000 Р./мес.
 26 404 Р./кв. м/год

Светлана Тейблова
 Профи-агент
 ✓ Документы агентства проверены
 Работает с 2012 года
 Скар 479 объектов

Be Professional Quality

+7 958 713-36-38

СМС и онлайн-решения в электронной форме для удобства клиентов. Закажите
 и получите консультацию специалиста онлайн.

Специально подготовлено для вас видео-презентация объекта
 ЦОАА. Улучшите свой бизнес онлайн

Написать сообщение

Светлана Тейблова
 100 отзывов

Видео

Видео Business Park
 Офисы от 8,2 млн. Р. Бизнес-парк класса «В+». Промышленная зона и инфраструктура видео. Маркетинг и реклама.
 +7 (495) 012-45-14

Получите консультацию специалиста. Адрес: р-н Басманный, Новая Красносельская ул., 35С64. Компания: Виктория Плаза, Виктория ООО (Технопарк).

182 м² Площадь
 6 из 9 Этаж
 Свободно Планировка
 В+ Класс

Общая информация
 Высота потолка 3 м

Отзыв и сайт

Фотопанорама 00 Описание На фото Контактное лицо Офис, 182 м²

Сделает прекрасный офис в БЦ "Восток Плато", в Басманном районе г. Москвы. Удаленное месторасположение здания позволяет с комфортом добираться до работы как автолюбителям (удобны и подъездные пути с Садового кольца и ТТК), так и сотрудникам, пользующимся общественным транспортом – пешая доступность от метро от 3-х станций метро: Бауманская, Красносельская и Комсомольская (Б, 10 и 15 минут ходьбы несладным шагом соответственно). Развитая инфраструктура района: множество кафе и ресторанов, магазинов и шоу-румов, банки и аптеки. Для удобства арендаторов и гостей комплекса, на 1 этаже работает столовая.

БЦ оснащен всеми инженерно-техническими системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализации и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония. Круглосуточный охран и видеонаблюдение по всему периметру здания и прилегающей к нему территории, на которой расплачено парковка. Полная приточная система.

Офис, общей площадью 182 кв.м, располагается на 6 этаже и состоит из зоны ресепшн/отдыха, открытой зоны OPEN SPACE и пяти изолированных кабинетов, выполнен качественный ремонт. Офис готов принять новых арендаторов.

Коммерческие условия, в арендуемую ставку включены все коммунальные и эксплуатационные платежи. Юр. адрес предоставляется, калогаша 1.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

+7 958 713-36-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются в будущем. Выберите в объявлении удобный вариант связи.

Условия сделки

Цена	250 000 руб/мес.	Коммунальные платежи	Включены
Ставка	18 484 руб/кв.м/год.	Эксплуатационные расходы	Включены
Налог	УСН	Вводный	1 месяц
Обеспечительный платеж	1 Ф	Срок аренды	Договорный

[Уточнить условия](#)

250 000 руб/мес.

18 484 руб/кв.м/год

[Следить за изменениями цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, УСН без комиссии

Светлана Телюева
Профи 99%

✓ Документы о качестве документов
На рынке с 2013 года
Будь первым

Be Professional Quality

+7 958 713-36-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются в будущем. Выберите в объявлении удобный вариант связи.

Помогите оценить, насколько объявление на OPEN SPACE является актуальным

[Написать сообщение](#)

Светлана Телюева
100% отзыв

Business Business Park
Офисы от 8,2 кв.м в Бизнес-парке класса «А». Планировка офиса и инженерное оборудование в стандарте.
+7 (815) 032-85-14

Через порталы недвижимости. Адрес: ул. 30/08/2024, 100 кв.м. Бизнес-Парк. Запросить ССД (10 кв.м/10).

Офис (B+), 230 м²
 в бизнес-центре «Виктория Плаза»
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35СМ

Булварная - 5 мин. пешком • Конгопольская - 4 мин. на транспорте
 Красносельская - 11 мин. пешком

350 000 Р/мес.
 152213 Р за м² в год

Светлана Теблова
 Профи 9801
 ✓ Документы агентства проверены
 Морально с 2013 года
 Заг-478 рейтинг

+7 966 046-98-26

СМС и подборка в выходные доставляются. Заранее
 в WhatsApp и Viber для удобства связи

Помогите понять, что такое аренда офиса на ЦАО! Прочитайте нашу статью

Написать сообщение

Светлана Теблова
 Интерьер

Бизнес-центр «Прайм Таун»
 Пешком от метро от 200м.
 +7 (915) 186-37-85

За аренду ООО «Виктория Плаза» (ИНН 50/01010134)
 ООО «Виктория Плаза» (ИНН 50/01010134)

230 м²
 Площадь

4 из 9
 Этаж

Свободно
 Повторно

B+
 Класс

Общая информация

Высота потолков 2,8 м

Отзыв и фото

Купите под ключ 200

Стоимость Бесплатно

Сделается прекрасный офис в БЦ "Восточная Плаза", в Басманном районе г. Москвы. Удачное месторасположение здания позволяет с комфортом добираться до работы как автовладельцам (удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК), так и сотрудникам, пользующимся общественным транспортом – площадь доступности от метро от 3-х станций метро: Бауманская, Красносельская и Комсомольская (5, 10 и 15 минут ходьбы пешеходным шагом соответственно). Развитая инфраструктура района: множество кафе и ресторанов, магазинов и шоу-румов, банни и аптек. Для удобства арендаторов и гостей комплекса, на 1 этаже работает столовая.

БЦ оснащен всеми инженерно-техническими коммуникациями, системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализации и пожаротушения. Проводен высокоскоростной интернет и телефония. Круглосуточное охрана и видеонаблюдение по всему периметру здания и прилегающей к нему территории, на которой расположена парковка. Полная приточная система.

Офис, общей площадью 230 кв.м, располагается на 4 этаже и состоит из зоны ресепшн/отдыха, 8-и отдельных кабинетов и 3-х переговорных комнат и серверной, выполнен качественный ремонт. Офис готов принять новых арендаторов.

Коммерческие условия: в арендную ставку включены все коммунальные и эксплуатационные платежи. СР. адрес предоставляется, налоговая 7.

Наиболее полную информацию находится у владельца объявления.

+7 966 046-98-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении уведомление о сообщении.

Условия сделки

Цена	350 000 Р/мес.	Коммунальные платежи	Включены
Стоимость	33 261 Р за м²/год	Эксплуатационные расходы	Включены
Набор	НДС включен 88 333 Р	Подготовка	1 месяц
Объемный платёж	1 Р	Срок аренды	Длительный

350 000 Р/мес. -
33 261 Р за м² в год

Светлана Тоблоева
Профессионал
Документы качества проверки
На рынке с 2013 года
Безопасные сделки

+7 966 046-98-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении уведомление о сообщении.

Позвоните, позвонит, это только при объявлении на сайте! Укажите номер объявления.

Написать сообщение

Светлана Тоблоева
101 016 000

Бизнес-центр «Примэ Таун»
Городской офисный комплекс из 200 кв.м.
+7 (495) 356-37-85

Застройщик ООО «Примэ Таун» гарантирует качество по договору строительного подряда. Подробнее об объекте на сайте www.primetown.ru