

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 1309/2021



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 1309/2021

**Об оценке рыночной (справедливой) стоимости 5
нежилых помещений, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64**

Дата проведения оценки: 03.10.2021

Дата составления отчета: 16.10.2021

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/

«16» октября 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 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	Технический этаж (мансардный)	116,80
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	Технический этаж (мансардный)	138,70
3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	Технический этаж (мансардный)	153,20
4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	Технический этаж (мансардный)	183,50
5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	Подвал	596,90

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 № 2/2021 от 03.10.2021.

Дата оценки (дата определения стоимости): 03.10.2021.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 03.10.2021.

Период проведения работ по оценке: 03.10.2021 – 16.10.2021 гг.

Дата составления отчета: 16.10.2021.

Порядковый номер отчета: 1309/2021.

Место проведения оценки: г. Москва.

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

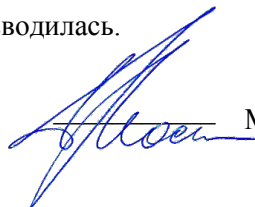
№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	Технический этаж (мансардный)	116,80	2 869 850,56	2 391 542,13
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	Технический этаж (мансардный)	138,70	3 407 999,39	2 839 999,49
3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	Технический этаж (мансардный)	153,20	3 764 349,64	3 136 958,03
4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	Технический этаж (мансардный)	183,50	4 508 868,17	3 757 390,14
5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	Подвал	596,90	12 291 761,57	10 243 134,64

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.....	13
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	14
1.6. Последовательность определения стоимости Объекта	14
1.7. Заявление о соблюдении требований стандартов	15
1.8. Задание на оценку	17
1.9. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	19
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.	23
2.2. Описание юридических прав	24
2.3. Заключение по анализу объекта оценки	24
2.4. Анализ достаточности и достоверности информации	24
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.....	84
6.1. Заявление о соответствии	85
ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЁННОЙ ОЦЕНКЕ.....	86
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.....	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	151

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	116,80
	2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	138,70
	3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	153,20
	4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	183,50
	5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	596,90
<i>Объект оценки</i>	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	116,80
	2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	138,70
	3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	153,20
	4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	183,50
	5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	596,90
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки				
<i>о имущественных правах</i>		Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм». 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. 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. Источник: ✓ Выписки ЕГРН.			
об обременениях, связанных с объектом оценки	Доверительное управление.			
о физических свойствах объекта оценки	Описание объекта оценки приведено в таблицах 2-1, 2-2 настоящего Отчета. Источник: ✓ Технический паспорт. ✓ Выписки ЕГРН.			
об износе	Физический износ помещений определен на уровне 40%, нормативным методом.			
об устареваниях	Физический износ помещений определен на уровне 40%, нормативным методом.			
Текущее использование	На дату проведения оценки оцениваемые помещения используются в качестве технических помещений для прокладки коммуникаций.			
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.			
Назначение оценки	Определение стоимости объекта оценки для целей свершения сделки купли-продажи. 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».			
Собственник объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм». 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. 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. Источник: ✓ Выписки ЕГРН.			
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценочных работ № ТЮР-0/1 от 26.06.2020. Задание на оценку № 2/2021 от 03.10.2021.			
Задание на оценку (ФСО-1):				
объект оценки	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	116,80

	2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	138,70
	3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	153,20
	4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	183,50
	5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	596,90
<i>имущественные права на объект оценки</i>	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм». 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. 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. Источник: ✓ Выписки ЕГРН.			
<i>цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости.			
<i>предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)</i>	Определение стоимости объекта оценки для целей свершения сделки купли-продажи. 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».			
<i>ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Определение стоимости объекта оценки для целей свершения сделки купли-продажи. 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».			
<i>вид стоимости</i>	Рыночная (справедливая) стоимость			
<i>дата оценки</i>	03.10.2021			

<i>срок проведения оценки</i>	03.10.2021 – 16.10.2021 гг.
<i>допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	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). 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; 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; Иные допущения и ограничения представлены в разделе 1.4. настоящего отчета
<i>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	✓ Технический паспорт. ✓ Выписки ЕГРН. Перечень и копии использованных документов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета и в Приложении к настоящему Отчету.
<i>Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i>	Указанные элементы, не выявленные
<i>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (ФЗ-135 ст. 11)</i>	1. Данные, полученные от Заказчика: ✓ Технический паспорт. ✓ 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>	Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы: 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.		
Правообладатель объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм». 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. 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. Источник: ✓ Выписки ЕГРН.		
Балансовая стоимость на дату проведения оценки, руб.	Нет данных.		
Класс и тип собственности:	Нежилые помещения.		
Степень ликвидности и ориентировочный срок экспозиции:	Низкая. 9-12 месяцев.		
Номер отчета	1209/2021		
Дата проведения оценки	03.10.2021		
Дата определения стоимости объекта оценки	03.10.2021		
Дата обследования объекта оценки	03.10.2021		
Дата осмотра	03.10.2021		
Период проведения работ по оценке	03.10.2021 - 16.10.2021 гг.		
Дата составления отчета	16.10.2021		
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	77:01:0003022:4885	2 681 059,51
	2	77:01:0003022:4886	3 183 861,87
	3	77:01:0003022:4887	3 516 850,88
	4	77:01:0003022:4888	4 212 421,83
	5	77:01:0003020:2400	12 342 685,91

<i>Результат оценки сравнительным подходом, руб.</i>	№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с учетом НДС)	
	1	77:01:0003022:4885	3 058 641,60	
	2	77:01:0003022:4886	3 632 136,90	
	3	77:01:0003022:4887	4 011 848,40	
	4	77:01:0003022:4888	4 805 314,50	
	5	77:01:0003020:2400	12 240 837,22	
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.</i>	№ п/п	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
	1	77:01:0003022:4885	2 869 850,56	2 391 542,13
	2	77:01:0003022:4886	3 407 999,39	2 839 999,49
	3	77:01:0003022:4887	3 764 349,64	3 136 958,03
	4	77:01:0003022:4888	4 508 868,17	3 757 390,14
	5	77:01:0003020:2400	12 291 761,57	10 243 134,64
<i>Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</i>				
<i>Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.</i>				
<i>Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток.</i>				
<i>Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке.</i>				
<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) указаны в разделе 1.2. настоящего Отчета.</i>				
<i>Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов приведен в разделе 3 настоящего Отчета.</i>				
<i>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.</i>				
<i>Приложение - Копии документов</i>				
<i>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>			Приведены в Приложении 3 настоящего Отчета	
<i>правоустанавливающие и право подтверждающие документы</i>			Приведены в Приложении 3 настоящего Отчета	
<i>документов технической инвентаризации</i>			Не проводилась (не прилагаются)	
<i>заклучения 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».

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 № 2/2021 от 03.10.2021. 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 ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся 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.

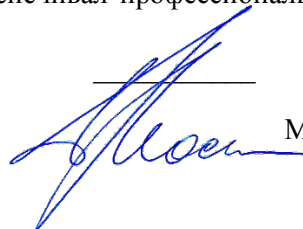
1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ СТАНДАРТОВ

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 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	116,80
	2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	138,70
	3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	153,20
	4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	183,50
	5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	596,90
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 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	116,80
	2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	138,70
	3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	153,20
	4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	183,50
	5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	596,90
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	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм». 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. 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;			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.			
Вид стоимости объекта оценки	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»). 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).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости объекта оценки для целей свершения сделки купли-продажи. 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».
Дата определения стоимости	03.10.2021
Срок проведения оценки	03.10.2021 -12.08.2021 гг.
Допущения, на которых должна основываться оценка	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; 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. 10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. 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. 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. 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. 14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. 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. 16. 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.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	Не производится.

1.9. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки (организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН, Место нахождения)	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.
Сведения об Оценщике	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. Сведения об Оценщиках. При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал: Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Мосолкин Дмитрий Вячеславович. 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; Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 16.10.2013. 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 ИП № 409205, регистрационный № 2072-1Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 028971-1 от 31.08.2021. Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 200F0B40R3092 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2020 г. по 04 декабря

	2021 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 20 лет. Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д. 46, стр. 1. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.
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.	Иные специалисты не привлекались
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».	Суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению Оценщика может находиться эта стоимость не производится.

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

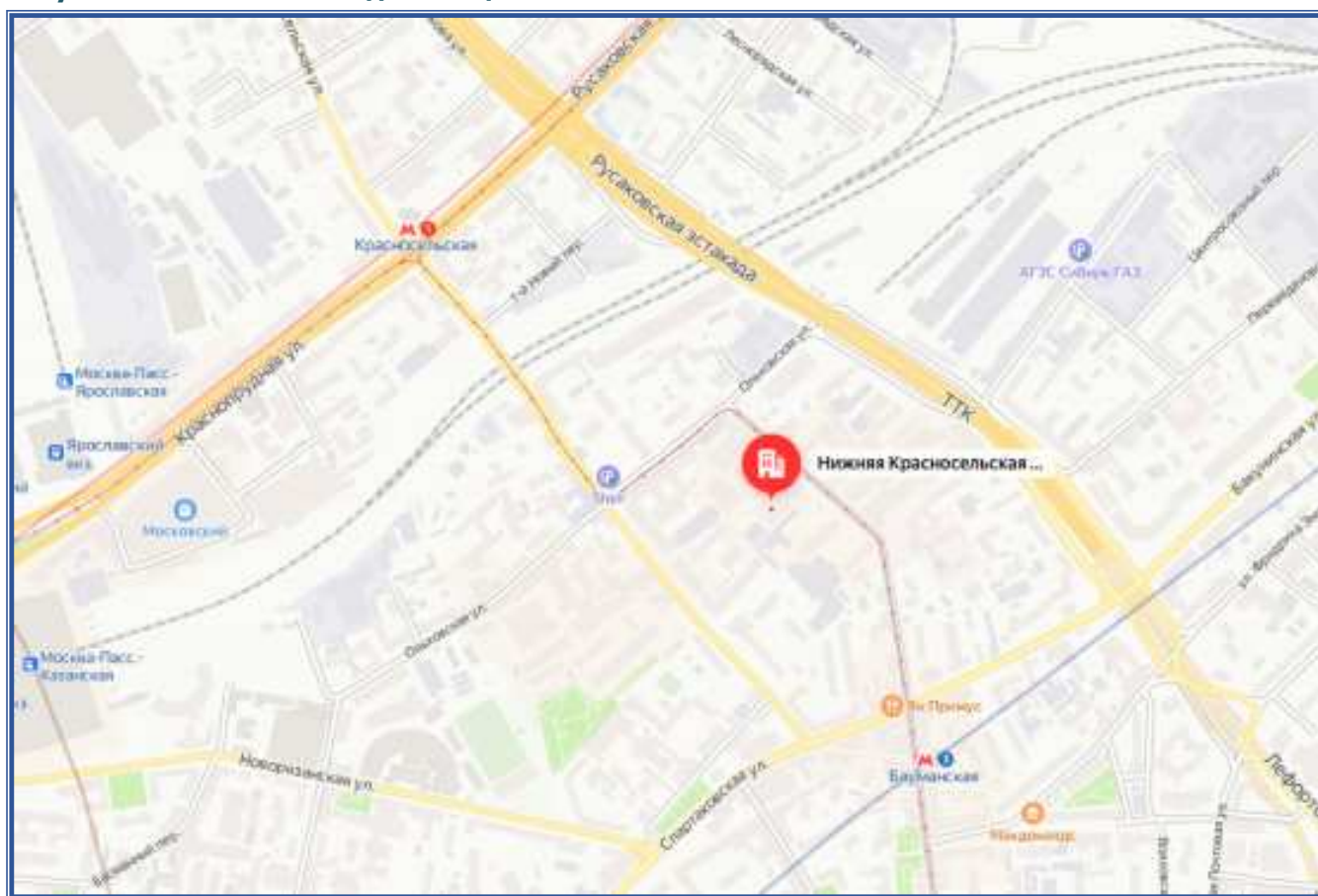
Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта оценки	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Год постройки	2007
Текущее использование	На дату проведения оценки и осмотра оцениваемые помещения используются в качестве технических помещений для размещения коммуникаций, расположенных в подвале и мансардном этаже.
Назначение здания, в котором расположены оцениваемые помещения	Офисный центр класса «В».
Этаж расположения оцениваемых помещений	Подвал, мансардный этаж (10)
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 – технический этаж (вспомогательные помещения). Физическое состояние оцениваемых помещений можно охарактеризовать, как требующего текущего ремонта и частично отделки. 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	Адрес	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Группа капитальности
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	Нет данных	Технический этаж (мансардный)	116,80	2007	КС-3
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	Нет данных	Технический этаж (мансардный)	138,70	2007	КС-3
3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	Нет данных	Технический этаж (мансардный)	153,20	2007	КС-3
4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	Нет данных	Технический этаж (мансардный)	183,50	2007	КС-3
5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003020:2400	Нет данных	Подвал	596,90	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>

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.	03.10.2021	На дату проведения оценки и осмотра оцениваемые помещения используются в качестве технических помещений для размещения коммуникаций, расположенных в подвале и мансардном этаже (10).

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, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

- ✓ Выписка из ЕГРН.
- ✓ Технический паспорт.

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 ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.	январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 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:	28,2	76,2	92,5	77,3	89,6	104,4	95,0
экспорт товаров							
импорт товаров	21,8	91,2	106,5	92,8	111,2	113,8	100,9
Среднемесячная начисленная зарплата плата 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

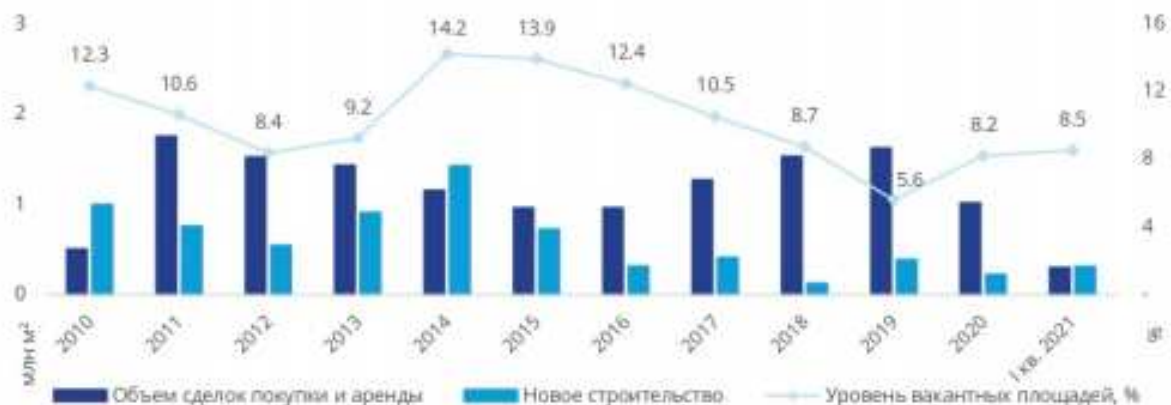
	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общий объем предложения, млн м²	18,3	18,8	19,3
Класс А	4,2	4,4	4,7
Класс В+/-	14,1	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. м²	27,5	55,8	310
Класс А	0	15,4	207,6
Класс В+/-	27,5	40,4	101,8
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	313	294	300
Доля вакантных площадей, %	7,9	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

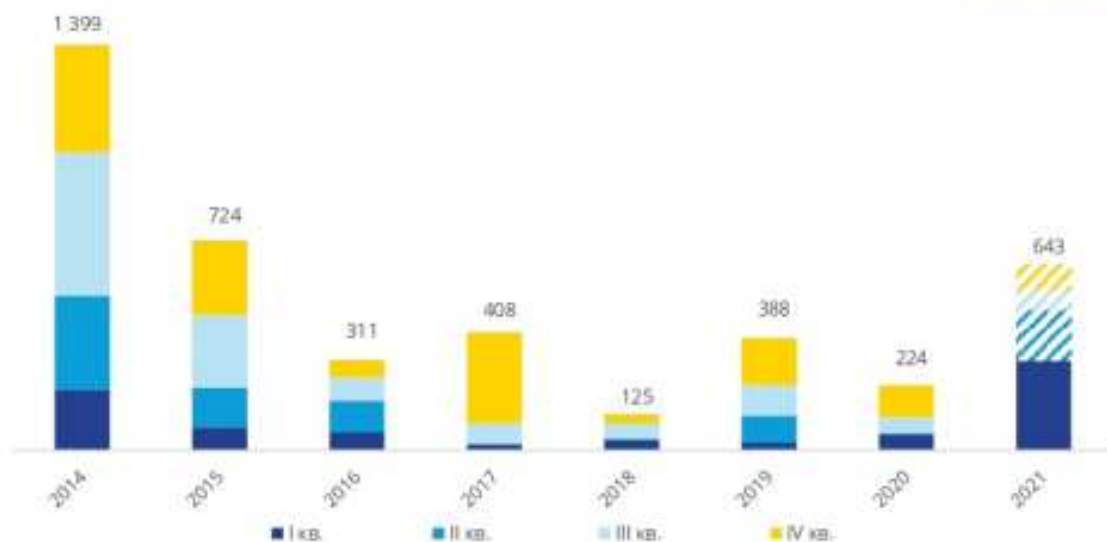


По окончании I квартала 2021 г. совокупный объем качественного предложения на офисном рынке Москвы превысил отметку в 19 млн м². Это было достигнуто благодаря рекордному объему ввода за I квартал с 2010 г., который составил 310 тыс. м². Столь внушительный показатель был вызван переносом сроков ввода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

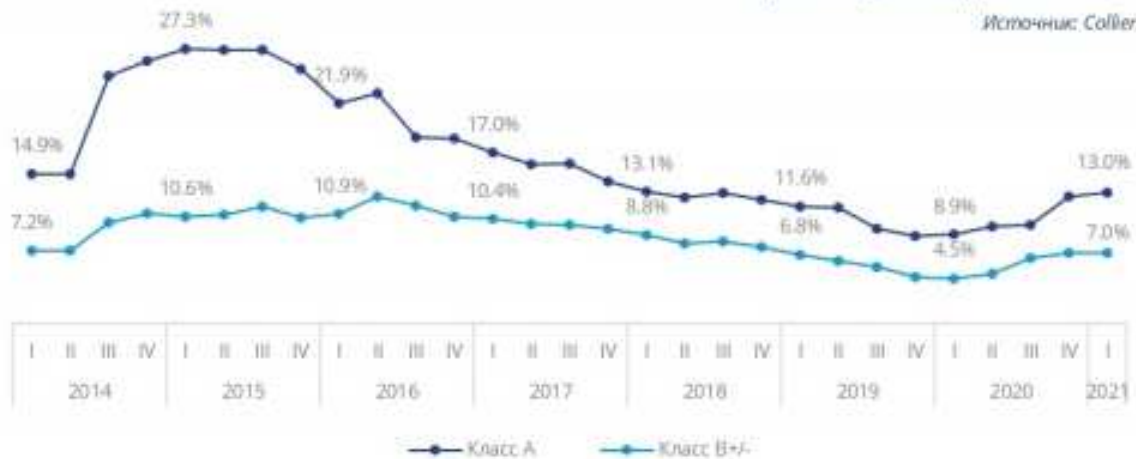
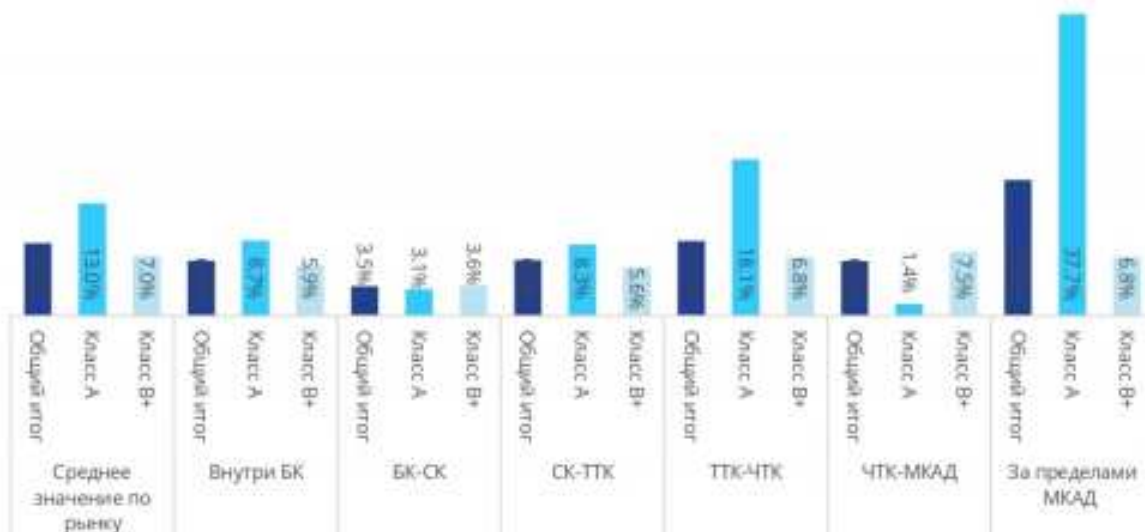


График 5
Распределение вакантности по субрынкам, %

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

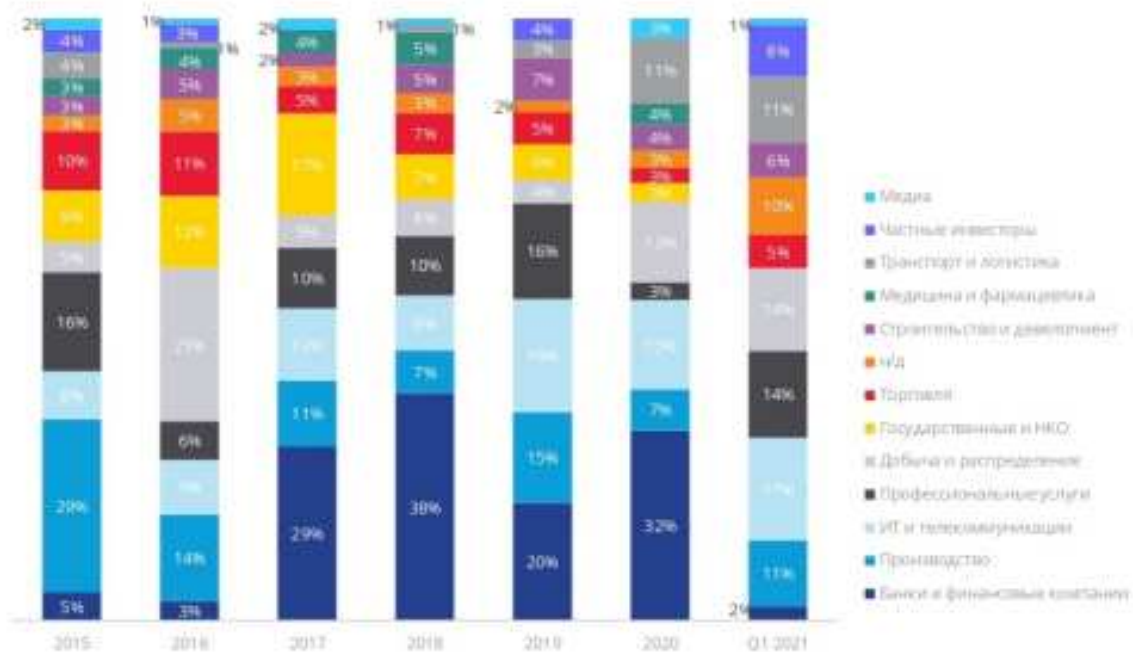


Таблица 2

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

Источник: Colliers

Компания	Площадь, м²	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	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
2	Продажа офиса	46,70	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	12 142 000,00	260 000,00	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
3	Продажа офиса	187,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/9	22 440 000,00	120 000,00	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. Количество парковочных мест для 4000 м² - 20 штук. Бизнес-центр класса В+. 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
4	Продажа офиса	645,50	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	1/9	77 460 000,00	120 000,00	Продажа от Собственника. Предлагаются в продажу помещения от 100 м². Цена: 120 000руб. за 1 м² с НДС. Бизнес-центр класса В+. 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.

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							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
5	Продажа офиса	10,00	Москва, Старокирочный переулок, 6	-1/4	2 500 000,00	250 000,00	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
6	Продажа офиса	7 900,00	Москва, Новая Басманная улица, 23С2	1/5	1 823 004 000,00	230 760,00	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 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 Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии., 43 фото
7	Продажа офиса	40,00	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	2/4	11 200 000,00	280 000,00	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
8	Продажа офиса	43,90	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	2/4	12 292 000,00	280 000,00	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;

№ 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 м² 115 000 рублей; * Блок у лифта с наилучшей инсоляцией и панорамным видом в две стороны; * Большая зона open space (80 м²), а также около 8 кабинетов. от собственника: офис 140 м² 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
							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
13	Продажа офиса	72,20	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	18 772 000,00	260 000,00	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
14	Продажа офиса	74,80	Москва, Большая Почтовая улица, 34С6	4/4	20 196 000,00	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
15	Продажа офиса	96,70	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С9	2/8	28 043 000,00	290 000,00	Продается просторный офис в готовом функционирующем бизнес-центре Manhattan класса В+. 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. Также в пешей доступности располагаются площадь трех вокзалов и станция метро Комсомольская. Параметры офиса: - Одна переговорная комната - Собственный санузел - Пространство Open Space - Высокие потолки - 3,6 м - Открывающиеся панорамные окна - Приточно-вытяжная вентиляция - Центральное кондиционирование Коротко о бизнес-центре Manhattan: - 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	Продаётся 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	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. 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. Стоимость 1 кв.м 144.000 рублей, офисный блок 10.950.000 рублей. Заезд на территорию бизнес-центра с улицы Бакунинская после дома 84. Почтовый адрес - Фридриха Энгельса 75 стр 20., 18 фото
22	Продажа офиса	100,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/9	12 200 000,00	122 000,00	* Выгодная цена за 1 м² 122 000 руб. * Панорамное остекление с видом на центр. * Функциональное зонирование. от собственника: офисы 100 м² на Бауманской улице, 6с2 * Современный бизнес центр класса В+ в ЦАО. Современные инженерные системы (приточно- вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование); Развитая инфраструктура Басманного р-на ЦАО; Качественная отделка помещений, офис готов к въезду арендаторов; Сложившийся центр деловой активности Москвы; Отличная транспортная доступность (метро Бауманская пешком займёт 5 минут, от Красносельской 8 минут), 249 м до ТТК, 2,5 км до Садового кольца; Свободная планировка (шаг колонн 6 х 9 м); 8 этаж; Высокий потолок (3.2 метра); Есть мокрая точка; Пропускной режим; Охрана; Налоговая 1. 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 договор ..., 7 фото
23	Продажа офиса	145,50	Москва, Авиамоторная улица, 12	12/12	22 000 000,00	151 202,75	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
24	Продажа офиса	195,00	Москва, улица Фридриха Энгельса, 75С3	3/4	27 000 000,00	138 461,54	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. 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. Стоимость 1 кв.м 138.000 рублей, офисный блок 27.000.000 рублей. Заезд на территорию бизнес-центра с улицы Бакунинская после дома 84. Почтовый адрес ул. Фридриха Энгельса д. 75 стр. 3., 24 фото
25	Продажа офиса	1 034,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/9	85 000 000,00	82 205,03	* Выгодная цена за 1 м² 82 000 рублей; * в 5 мин. от метро "Бауманская"; * Панорамный вид на центр Москвы. от собственника: видовой офис 1034 м² на Бауманской улице, 6 с2

№ п/п	Тип	Площадь	Адрес	Этаж	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
							* Арендопригодная 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
26	Продажа офиса	1 674,90	Москва, Переведеновский переулок, 13С5	2/2	330 000 000,00	197 026,69	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
27	Продажа офиса	1 975,40	Москва, Переведеновский переулок, 13С5	1/2	361 000 000,00	182 747,80	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
28	Продажа помещения свободного назначения	599,00	Москва, Спартаковская площадь, 1/2	1/9	50 000 000,00	83 472,45	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
29	Продажа офиса	2 990,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	1/4	499 998 564,00	167 223,60	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 раскладки ваших сотрудников. 4590, 8 фото
30	Продажа помещения свободного назначения	70,00	Москва, Бауманская улица, 58А	1/12	6 500 000,00	92 857,14	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

№ 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 "Электrozаводская" 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 "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
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 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. 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 "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
44	Продажа офиса	193,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/9	23 150 000,00	119 948,19	* Выгодная цена за 1 м² 120 000 рублей; * Витринное остекление. * Open space с "зимним" садом и панорамным видом на Москву. от собственника: офис 193 м² 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 позволят 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 ..., 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 раскладки 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 стихийный (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 "B+" 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 4й 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. Электрозаводская 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 Электрозаводская, 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 Электрозаводская (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. Электрозаводская 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 Электрозаводская, 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 "Электрозаводская". 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 Электрозаводская (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 сигнализацией 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 раскладки 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 сигнализацией и пожаротушения. Проведен высокоскоростной интернет и телефония, имеется своя серверная ..., 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 арендный ..., 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	Продается помещение в Виктория Плаза класса "В+" 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
83	Продажа офиса	1 000,00	Москва, Нижняя Красносельская улица, 35С64	8/10	84 500 000,00	84 500,00	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, 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
84	Продажа офиса	822,00	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	9/22	86 803 200,00	105 600,00	Продается помещение в БЦ Рубцовский класса "В" 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
85	Продажа помещения свободного назначения	896,50	Москва, Спартаковская площадь, 1/2	-2/8	90 000 000,00	100 390,41	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
86	Продажа офиса	896,50	Москва, Спартаковская площадь, 1/2	-2/8	90 000 000,00	100 390,41	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

№ 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	Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В" 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. 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 32337, 11 фото
88	Продажа офиса	790,00	Москва, Верхняя Красносельская улица, 16БС2	1/2	99 800 000,00	126 329,11	Продается офисное помещение 2-а этажа, чердак и цокольный этаж. В собственности с 1996 года. Собственник юр.лицо. Окупаемость 9 лет, заполненность арендаторами на 100 %. Стоимость включая НДС, 20 фото
89	Продажа офиса	463,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	3/3	102 867 812,00	222 176,70	Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В" 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. - 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 45598, 14 фото
90	Продажа офиса	437,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	3/3	113 273 088,00	259 206,15	Продается помещение в Бауманская, 11с8 класса "В" 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. 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 32343, 6 фото
91	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 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

№ 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 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, презентационная 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
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 Жуз Гауэр 2. целиком этаж. Офис разделен на 3 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 - ФЛ., 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 удобство для сотрудников и клиентов компании, но и положительный фактор бизнес-репутации. После реконструкции, которая состоялась в 2006 году здание бизнес-центра, 1917 года постройки, переоснастили технически и сделали более комфортным и эргономичным. Здание относится к наиболее востребованному среди бизнес-центров В+ классу. 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 современные 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 раскладки ваших сотрудников. 3667, 50 фото
105	Продажа офиса	4 100,00	Москва, Бауманская улица, 11С8	1/3	897 850 800,00	218 988,00	Лот номер: 30702; На продажу предлагается здание класса В. 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 раскладки 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-, 35 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, 26BC2	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 рецепшеном. 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 сдается 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 беспробойного 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 сдается, 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	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 Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии., 13 фото
123	Продажа офиса	692,00	Москва, Рубцовская набережная, 3С1	5/22	60 940 000,00	88 063,58	ЛЮТ 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
124	Продажа офиса	252,00	Москва, Спартаковский переулок, 2С1	3/5	64 000 000,00	253 968,25	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 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

№ 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 городской коммуникациям. Комплекс располагается в непосредственной близости от двух крупных городских транспортных магистралей: ТТК и Краснопрудной улицы. В удобной доступности от делового центра находится 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 видеонаблюдения, система доступа в каждый кабинет (карт-ридер)+центральное кондиционирование. Объект продуман до мелочей, помещение комфортно вмещает порядка 40 сотрудников. Разделен на орен-спасе, 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-спасе/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 развита 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. Эксплуатационные 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 состояние помещения) Телекоммуникации: интернет, wi-fi и телефонная линия Вентиляция: естественная/приточно-вытяжная (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	ЛОТ 3915 Вашему вниманию предлагается Продажа Офиса (Готовый Арендный Бизнес) в Бизнес-центре В+ класса "Платформа". 2990м2 (отдельная секция), 1-4 этажи + цоколь, 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
							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
137	Продажа офиса	3 950,50	Москва, переулок Токмаков, 5С1	7/7	1 000 000 000,00	253 132,51	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

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 торгового 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 Оценщик использует 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 неперенными 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 технических помещений для размещения коммуникаций, расположенных в подвале и мансардном этаже.**

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	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» коммерческих объектов в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: ✓ объекты сделок на рынке являются однородными; ✓ обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; ✓ информация о ценах является общедоступной. Оценщик провел анализ рынка купли-продажи нежилых объектов в ЦАО г. Москвы дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке широко представлены к продаже нежилые объекты.
Метод выделения	Не применялся	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

		образом, Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода.
Метод распределения	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными 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 используется (практически не используется) 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, Бакунинская ул., 17/28	1 500,00	39 500 000,00	Продажа помещения свободного назначения. Отдельный вход и заезд по пандусу. Выделенная мощность 100 кВт В помещении сделано освещение, приточно-вытяжная вентиляция. Газифицировано. Возможно, размещения автопарковки, склада, автосервиса, студии детейлинга, автомойки, автосалона.	https://www.cian.ru/sale/commercial/260283563/	7 966 062-07-25	июль 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. 7 минут 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 этажа расположения и 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 77:01:0003022:4885 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 77:01:0003022:4885 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Стоимость предложения, руб./кв.м. (с учетом НДС)	77:01:0003022:4885	100 000 000	50 000 000	73 414 413	60 940 000
Рыночные условия (дата продажи)	октябрь 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		59 172	33 333	71 000	88 000
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Тип объекта	Вспомогательная техническая площадь	Офисная общая площадь	Офисная общая площадь	Офисная общая площадь	Офисная общая площадь
Корректировка на тип объекта, %		-47,09%	-47,09%	-47,09%	-47,09%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		31 308	17 636	37 566	46 561
Корректировка на торг, %		-21,54%	-21,54%	-21,54%	-21,54%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		24 564	13 837	29 474	36 532
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, Бакунинская ул., 17/28	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
Корректировка на удаленность от метро, %		10%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		27 020	13 837	29 474	36 532
Класс офисного здания	В	В	В	В	В
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Этаж расположение	Технический этаж (мансардный)	5 из 6	Подвал	8 из 10	11 из 22
Корректировка на этаж расположения, %		-8,26%	11,01%	-8,26%	-8,26%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		24 788	15 360	27 039	33 514
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	116,8	1 690,00	1 500,00	1 034,00	692,50
Корректировка на масштаб, %		28,00%	28,00%	28,00%	14,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		31 729	19 661	34 610	38 206
Физическое состояние	требует текущего ремонта и частично отделки	хорошее	требует текущего ремонта и частично отделки	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние, %		-18,03%	0,00%	-18,03%	-18,03%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		26 008	19 661	28 370	31 317
Абсолютная валовая корректировка, %		56,03%	28,00%	46,03%	32,03%
Относительная валовая корректировка, %		-56,05%	-41,02%	-60,04%	-64,41%
Весовое значение		0,18	0,30	0,23	0,29
Рыночная (справедливая) стоимость помещений, руб. / кв.м. (с учетом НДС)	26 187				

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 77:01:0003022:4885, руб. / кв.м. (с учетом НДС)	Корректировка на масштаб, %	Корректировка на этаж расположения, %	Справедливая стоимость помещений, руб. / кв.м. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. (с учетом НДС)
1	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	Технический этаж (мансардный)	116,80	26 187,00	0,00%	0,00%	26 187,00	3 058 641,60
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	Технический этаж (мансардный)	138,70	26 187,00	0,00%	0,00%	26 187,00	3 632 136,90
3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	Технический этаж (мансардный)	153,20	26 187,00	0,00%	0,00%	26 187,00	4 011 848,40
4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	Технический этаж (мансардный)	183,50	26 187,00	0,00%	0,00%	26 187,00	4 805 314,50
5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	Подвал	596,90	26 187,00	-12,00%	-11,01%	20 507,35	12 240 837,22

Комментарий к таблицам 5.3-4, 5.3-5:

1. *Корректировка на дату предложения*

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

2. *Корректировка на тип объекта* 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 (1/1,89-1=47,09%).

Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения являются техническими помещениями, заполненными трубопроводами систем отопления, вентиляции, канализации, Оценщик принял максимальное значение корректировки, так как использовать иным способом их невозможно.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	1,52	1,36	1,89

3. *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. 68.

Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения фактически являются техническими помещениями, заполненными трубопроводами систем отопления, вентиляции, канализации, Оценщик принял максимальное значение корректировки на торг.

1. *Скидка на торг (уторговывание)*

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	14,10	7,87	21,54

4. *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

5. *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

6. *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.

Аналоги № 1, 3, 4 = $(1/1,09 - 1) = -8,26\%$.

Аналог № 2 = $(1/21,09 - 1) = -11,01\%$.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,21	1,12	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,09	1,05	1,12

7. *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 $(1/(1,22) = -18,03\%)$. Учитывая тот факт, что часть помещений требует проведения ремонта, корректировка принята равной верхней границе интервала.

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 июля-сентября 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	Склад	Склад
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС1	г. Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 30-34С1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С21
Цена предложения, руб./кв.м. в год, с учетом НДС		6 492	6 000	7 200	8 400
Дата предложения		июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Общая площадь, кв.м.		61,00	400,00	700,00	257,00
Этаж расположения		Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Дополнительная информация		Помещение свободного назначения площадью 61 кв.м. находится в пешей доступности от метро Электровзводская. Планировка свободная в цокольном этаже, без окон. В арендную ставку входят коммунальные и эксплуатационные платежи. Предоставляется юридический адрес ИФНС 1. УСН. Круглосуточная охрана. Прямая аренда.	Предлагается "объект недвижимости" - помещение свободного назначения на первой линии Краснопрудная улица дом 30-34стр1 (вечерняя сторона), расположенный на ОЖИВЛЕННОЙ ТРАССЕ, внутри третьего транспортного кольца с интереснейшим пешеходным и автомобильным потоком, в пешей доступности от метро Красносельская, и в окружении премиальных торговых марок. Помещение свободного назначения находится на минус первом этаже жилого дома. Площадь 400 м2. С первой линии имеется отдельный вход с возможностью размещения рекламы и один вход с дворовой части дома. Выделенная мощность на помещение 15 кВт с возможностью увеличения в случае необходимости.	Бизнес-центр Центросоюзный. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду теплый склад площадью 1000 м2 на -1 этаже в бизнес-центре класса В Центросоюзный, расположенном в 11 минутах пешком от метро Сокольники. Планировка: открытая. Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: 60 телефонных линий МГТС, интернет. Техническое оснащение: Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Безопасность: Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. В арендную плату включено: НДС, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы	Прямая аренда. Без комиссии. Сдается в аренду Отличное Отапливаемое помещение под склад. Хороший въезд на территорию и к самому складу, бесплатная стоянка автомобилей. Имеется грузовой лифт на 500 кг. Возможность предоставления юридического адреса. 75 кВт.
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/255619891/	https://www.cian.ru/rent/commercial/190614137/	https://www.cian.ru/rent/commercial/254359685/	https://www.cian.ru/rent/commercial/261053676/
Контактная информация		7 958 742-70-40	7 965 110-28-05	7 967 033-07-44	7 495 220-32-06

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		6 492	6 000	7 200	8 400
Рыночные условия (дата предложения)	03.10.2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021	июль 2021
Корректировка на рыночные условия, руб.		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		6 492	6 000	7 200	8 400
Корректировка на уторгование, %		-19,21%	-19,21%	-19,21%	-19,21%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		5 245	4 847	5 817	6 786
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Тип объекта	Вспомогательная техническая площадь	Административное основное	Административное основное	Основное	Основное
Корректировка на тип объекта, %		-47,09%	-47,09%	-26,47%	-26,47%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		2 775	2 565	4 277	4 990
Место нахождения	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 26ВС1	г. Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 30-34С1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С21
Корректировка на расположение, %		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		2 775	2 565	4 277	4 990
Удаленность от метро, мин.	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком
Корректировка на локальное местоположение, %		0%	0%	10,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		2 775	2 565	4 705	4 990
Физическое состояние	требует текущего ремонта и частично отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		2 775	2 565	4 705	4 990
Этаж расположения	Технический этаж (мансардный)	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Корректировка на этаж расположения, %		11,01%	11,01%	11,01%	11,01%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		3 081	2 847	5 223	5 539
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 (для помещений, расположенных в мансардном этаже)	4 173				
Корректировка на этаж расположения (для подвальных помещений), %	-9,92%				
Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, с учетом НДС (для помещений, расположенных в подвале)	3 759				

Комментарий к таблице 5.4-2:

1. *Корректировка на рыночные условия*

Все объекты-аналоги выставлены на открытую продажу в июле 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. 68.

Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения фактически являются техническими помещениями, заполненными трубопроводами систем отопления, вентиляции, канализации, Оценщик принял максимальное значение корректировки на торг.

б) *Арендная ставка*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	13,06	9,59	19,21

3. *Корректировка на тип объекта* 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.

Оценщик провел анализ каждого аналога и сделал различные корректировки, исходя из схожести с объектом оценки:

Аналог № 1,2 - $(1/1,89-1=-47,09\%)$

Аналоги № 3,4 - $(1/1,36-1=-26,47\%)$

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных офисных помещений к удельной цене / арендной ставке площади вспомогательного назначения (вестибюли, коридоры, санузлы и т.п.)	1,52	1,36	1,89

4. *Корректировка на общую площадь* для всех объектов-аналогов принята равной нулю, так как подразумевается сдача здания частями.

5. *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

8. *Корректировка на физическое состояние помещений* принята равной нулю, так как подобранные подвальные помещения в качестве аналогов, так же имеют не везде равномерно удовлетворительный ремонт.

9. *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.

- ✓ Переход цен помещений, расположенных в подвале к помещениям, расположенным на мансардном этаже = $(1,21/1,09-1=11,01\%)$.
- ✓ Переход цен помещений, расположенных на мансардном, к помещениям, расположенным в подвале = $(1,09/1,21-1=-9,29\%)$.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,21	1,12	1,28
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,09	1,05	1,12

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:

$$\text{ПВД} = \text{АС}_{\text{рын.}} \times S_{\text{пом.}}$$

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 - 1,30	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 - 0,98	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	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый 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 валовый доход был определен как произведение ПВД на коэффициент загрузки:

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

где

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

ПВД - потенциальный валовый 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. 47. Корректировка определена на основе анализа фактических данных по объекту оценки.

12. Недоагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недоагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т. д.), расположенные в пределах МКАД	16,92	10,51	22,13



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. 47. Корректировка определена на основе анализа фактических данных по объекту оценки.

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	26,21	19,23	32,23



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. 72.

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,56	10,42	16,97

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	77:01:0003022:4885	77:01:0003022:4886	77:01:0003022:4887	77:01:0003022:4888	77:01:0003020:2400
Общая площадь, м²	116,80	138,70	153,20	183,50	596,90
Арендпригодная площадь оцениваемых помещений, м²	96,94	115,12	127,16	152,31	495,43
Средневзвешенная арендная ставка по оцениваемым помещениям с учетом НДС, руб./м²/год	4 173,00	4 173,00	4 173,00	4 173,00	3 759,00
Потенциальный валовой доход с учетом НДС и коммунальных расходов по оцениваемому объекту, руб./год	404 530,62	480 395,76	530 638,68	635 589,63	1 862 321,37
Потери от недозагрузки, %	22,1%	22,1%	22,1%	22,1%	22,1%
Эффективный валовой доход, руб./год	493 931,89	586 563,22	647 909,83	776 054,94	2 273 894,39
Операционные расходы с учетом НДС для офисов, руб./год	130 380,22	154 831,55	171 024,85	204 850,54	600 226,18
Чистый операционный доход, руб./год	363 551,67	431 731,67	476 884,98	571 204,40	1 673 668,21
Ставка капитализации для ЕОН	13,56%	13,56%	13,56%	13,56%	13,56%
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. (с учетом НДС)	2 681 059,51	3 183 861,87	3 516 850,88	4 212 421,83	12 342 685,91

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	77:01:0003022:4885	Не применялся	2 681 059,51	3 058 641,60	2 869 850,56	2 391 542,13
2	77:01:0003022:4886	Не применялся	3 183 861,87	3 632 136,90	3 407 999,39	2 839 999,49
3	77:01:0003022:4887	Не применялся	3 516 850,88	4 011 848,40	3 764 349,64	3 136 958,03
4	77:01:0003022:4888	Не применялся	4 212 421,83	4 805 314,50	4 508 868,17	3 757 390,14
5	77:01:0003020:2400	Не применялся	12 342 685,91	12 240 837,22	12 291 761,57	10 243 134,64

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 СООТВЕТСТВИИ

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 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	Технический этаж (мансардный)	116,80
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4886	Технический этаж (мансардный)	138,70
3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	Технический этаж (мансардный)	153,20
4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	Технический этаж (мансардный)	183,50
5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	Подвал	596,90

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 № 2/2021 от 03.10.2021.

Дата оценки (дата определения стоимости): 03.10.2021.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 03.10.2021.

Период проведения работ по оценке: 03.10.2021 – 16.10.2021 гг.

Дата составления отчета: 16.10.2021.

Порядковый номер отчета: 1309/2021.

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 77:01:0003022:4885, площадь 116,80 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4885	Технический этаж (мансардный)	116,80	2 869 850,56	2 391 542,13
2	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4886, площадь 138,70 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г.	77:01:0003022:4886	Технический этаж (мансардный)	138,70	3 407 999,39	2 839 999,49

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. (с учетом НДС)	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
	Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64					
3	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4887, площадь 153,20 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4887	Технический этаж (мансардный)	153,20	3 764 349,64	3 136 958,03
4	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003022:4888, площадь 183,50 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64	77:01:0003022:4888	Технический этаж (мансардный)	183,50	4 508 868,17	3 757 390,14
5	Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,90 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, помещение 2П	77:01:0003020:2400	Подвал	596,90	12 291 761,57	10 243 134,64

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., ДЕЛО, 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 (в % от страховой суммы)	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:

Страхование 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.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200F0B40R3092

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Мосолкин Дмитрий Вячеславович	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек).	Страховая премия 5 670 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот семьдесят рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,1134%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «05» декабря 2020 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «05» декабря 2020 г. по «04» декабря 2021 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).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д.4.
 Дирекция агентских продаж
 «Центральная»: 121552, г. Москва,
 ул. Островная, дом 4

От имени Страховщика:


 М.П. /Е.А. Горбатенко/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «20» ноября 2020 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028971-1

« 31 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Мосолкину Дмитрию Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » августа 20 21 г. № 215

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » августа 20 24 г.

ИЗДАНИЕ: Москва 2011. 48 стр.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Муниципальное бюджетное учреждение государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Басильева Гуньский, д. 13)

осуществляет государственную регистрацию недвижимости

Наличие на Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Наименование			
инд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 4
14.09.2021г.			
Кадастровый номер:	77:01:0003022-4885		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003022		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64		
Протяженность:	116,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, или taglia, на котором расположено помещение, машино-место	Технический этаж № 0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003022-1039		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в котором помещением нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости (данные отсутствуют)		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель листов:	Исполнитель Елизавета Сергеевна (Исполнитель, представитель, представитель)		
	Приобретатель: от имени «ТрастЮниверс» Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮниверс Эксет Менеджмент» (ООО «ТрастЮниверс АКМ» Т.Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «ТрастЮниверс-Регитим», ОГРН 104784928)		
	подпись: М.П.		
	полное наименование должности		
	инициалы, фамилия		

Раздел 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 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021г.			
Календарный номер: 77-01-003/2022-4885			

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закртый паевой инвестиционный реальный фонд "ТрастЮпон - Рентный"
2	Вид, номер, дата и адрес государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-01-0003/2022-4885-77/03/2021-1 14.09.2021 21:42:02
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Долгосрочное управление 14.09.2021 21:42:02
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		77-01-0003/2022-4885-77/05/2021-2 Срок действия с 26.09.2012
			Закртый паевой инвестиционный реальный фонд "ТрастЮпон - Рентный"
			Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200, выдан 12.01.2011
			Приказ доверительного управления зарегистрирован: ФСОФР России 13.05.2010г. за № 1785-04/09053 (с изменениями от 27.07.2010, №1785-04/09053-1; от 25.11.2010 №1785-04/09053-2; от 16.12.2010 №1785-04/09053-3), выдан 13.05.2010
			Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, выдан 17.01.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 3

Проектные			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
14.09.2021г.			
Кадастровый номер: 77:01:0003022:4885			
5	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании и отложении исполнительного права	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
9	Права и обязанности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перевода, прекращения права), отращивания права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

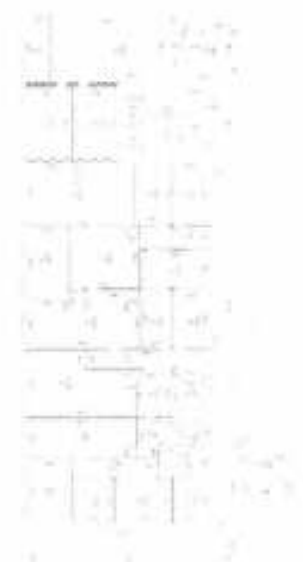


ИЗДАНО: НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ПОДПИСЬ
	М.П.

Савельев
инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Тип: расположенная в помещении, машино-места на этаже (плоская)

Помещение			
из объектов недвижимости			
Лист № 1 раздел 5	Всего листов раздела 5-1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021г			
Кадастровый номер: 77:01/003/022-4885			
[Номер этажа (этажи): 0]			
			
			
Масштаб 1:100			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			
		М.П.	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости и другие информационно-правовые базы, предоставляющие сведения об объектах недвижимости.

Содержание об основных характеристиках объекта исследования

(1) Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) создается бесплатно.

Помещение		или объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов 3	Всего листов выписки 4
14.09.2021г.			
Календарный номер:			
Номер кадастрового квартала:		77-01-0003022-4886	
Дата присвоения кадастрового номера:		77-01-0003022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		14.09.2021	
Адрес:		данные отсутствуют	
Площадь, кв.м:		Российская Федерация, г. Москва, ул. Пискаревский проезд, д. 33, стр. 64	
Назначение:		138.7	
Назначение:		Нежилое	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		данные отсутствуют	
Вид жилого помещения:		Технический этаж № 0	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		не определены	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположился объект недвижимости:		77-01-0003022-1039	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений несамого дома социального использования или иного дома жилищного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные":		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Статус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Подучастель выписки:		Пашкова Екатерина Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени Администрации муниципального образования "Траст Юнион Эстейт Менеджмент" (ООО "Траст Юнион АЭМ") Д.У. зарегистрирован по адресу: "Траст Юнион-Ренталл", 770594026	

Copyright © 2006 John Wiley & Sons, Ltd.

Tenniscamp			
ausgegeben am _____			
Blatt Nr. 1 (Seite 1)	Blatt Nr. 2 (Seite 2)	Blatt Nr. 3	Blatt Nr. 4 (Seite 4)
14.01.2024			
Name: _____			
Prüfungsschein			

[illegible][illegible][illegible]

1

Concord V

[illegible]

100

3

[illegible]

Минимальные филиалы/службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (гг. Бульварная, д. 153)

кадастр недвижимости, отныне для кадастра

Нижняя (г. Бульварная) государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Информация			
инд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021.			
Кадастровый номер: 77:01:0003027:4887			
Номер кадастрового квартала: 77:01:0003022			
Дата присвоения кадастрового номера: 14.09.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, с. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64			
Площадь, кв.м: 153,2			
Назначение: Нежилое			
Назначение: данные отсутствуют			
Номер, лпн, этаж, на котором расположено помещение, здание, место: Технический этаж № 0			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: не определена			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77:01:0003022:1039			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений населенного дома социального использования или жилого дома коммунального использования: данные отсутствуют			
Статус, запись об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Наталья Егорьевна Саболенко (директор, руководитель правоохранительных органов)			
Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Траст/Клиринг Эссет Менеджмент" (ООО "Траст/Клиринг Эссет Менеджмент") (ИНН 77/05798926)			
"Траст/Клиринг - Регистратор" 77/05798926			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПИСАТЕЛЯ		подпись	инициалы, фамилия

[illegible][illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]

© 2007 The Authors
Journal compilation © 2007 Blackwell Publishing Ltd

[illegible]

использования в качестве

GENERAL COUNCIL OF THE CONFERENCE

Pinner I. J. (ed.)

Титульный лист		№ 1		№ 2		№ 3		№ 4	
Итого листов раздела 1		Итого листов раздела 2		Итого листов раздела 3		Итого листов раздела 4			
14.09.2021г.									
Кадастровый номер:		77-01/000/2021/4888							
Номер кадастрового квартала:		77-01/000/2021							
Дата приема кадастрового номера:		14.09.2021							
Ранее предоставленный государственный учетный номер:		данные отсутствуют							
Адрес:		Росси́йская Федера́ция, г. Москва, ул. Нижняя Кунцевская, д. 25, стр. 64							
Полный код:		163.5							
Назначение:		Жилое							
Назначение:		данные отсутствуют							
Номер, тип здания, на котором размещено помещение, машино-место		Технический этаж № 0							
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб.		не определена							
Кадастровый номер или объект недвижимости, в пределах которых размещен объект недвижимости:		77-01/000/2021/1039							
Вид зарегистрированного использования:		данные отсутствуют							
Сведения об отнесении жилого помещения в определенному виду жилых помещений (составляющему или части жилого фонда, в котором размещен предмет жилого помещения)		данные отсутствуют							
Использование или искомое для использования:		данные отсутствуют							
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости (данные отсутствуют)							
Общая оценка:		данные отсутствуют							
Податель заявки:		Ивановна Екатерина Сергеевна (федеральный оператор)							
		Правомобладатель: от имени владельца Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион-Эксперт Менеджмент" (ООО) "Траст Юнион Ад'Виз" Д.У. (закрытым акционерным обществом) с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион-Резидент"							
		Идентификационный номер: 77-01/000/2021/1039							
		Подпись: 							
		Подпись: 							
		Подпись: 							
		Подпись: 							
		Подпись: 							

“I would not recommend it to others to experience.”

Company name			
City, Country and Postal Code			
Year of creation	Number of employees	Number of jobs	Number of employees
Total 2020			
Number of jobs			

[illegible][illegible]

Concord

[illegible]

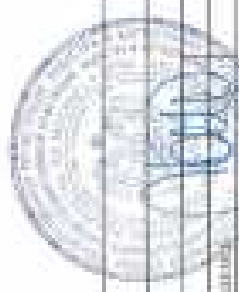
Abstract

11

1000

Формат 9. Лист 4

Настоящий отчет является результатом работы оценщика (или нескольких оценщиков) в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации» (далее – Закон) и является результатом работы оценщика (или нескольких оценщиков) в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации» (далее – Закон).

Комментарии:			
при объекте недвижимости			
Договор № 1 от 10.01.2021	Всего объектов недвижимости № 1	Всего объектов недвижимости № 1	Всего объектов недвижимости № 1
14.05.2021			
Информационный лист № 111 от 14.05.2021	Информационный лист № 111 от 14.05.2021		
			
			
Масштаб 1:100			
Информационный лист № 111 от 14.05.2021		Информационный лист № 111 от 14.05.2021	

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

На основании запроса от 08.08.2020, поступившего на рассмотрение ОК ИБ, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

[illegible]

Серийный номер: 01FA5FC70057A8D10994A5EC10EB5FE27E7
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485751, 007705401540, RU, 77 Москва, Москва, переулок Оринков, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"
Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03 Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03
Владелец: Росреестр, 1047796940463, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00, info@rosreestr.ru , Росреестр
Время подписания: 2020-08-04
Электронный документ документально подписан (подписан) МУ «МФД» (Ирина Кудряшова) 140170, Московская обл., Котельники, ул. Коммунистическая, д. 71
Директор:  Ирина И. К.
13.08.2020 14:06

Рисунок 2 (Продолжение)

Наличие в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости и информации о них на объекте исследования

(Сведения о факте проведения процедуры)

Объекты недвижимости				
наименование объекта недвижимости				
Лист №45, Рисунок 1	Место нахождения объекта 2.1	Место нахождения объекта 2.2	Место нахождения объекта 2.3	Место нахождения объекта 2.4
30 августа 2020г. № 45/011/2020-2/004/2020				
Кадастровый номер:	77:01/004/2020-2/004			
1	Наличие права (правообладатель)	1.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	3.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
4	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	4.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
5	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	5.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
6	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	6.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	

Лист №45, Рисунок 1	Место нахождения объекта 2.1	Место нахождения объекта 2.2	Место нахождения объекта 2.3	Место нахождения объекта 2.4
30 августа 2020г. № 45/011/2020-2/004/2020				
Кадастровый номер:	77:01/004/2020-2/004			
1	Наличие права (правообладатель)	1.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
3	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	3.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
4	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	4.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
5	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	5.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	
6	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	6.1	Сведения о наличии информации в Едином государственном реестре недвижимости	

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDC994A3EE10EB5FF27E7	
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1021700485757, 007705401340, 81, 77 Москва, Москва, переулок Оринков, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"	
Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03 Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03	
Владелец: Росреестр, 1047796940485, 007705560536, ул. Воровского Поля, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, (8) _addrs1@rosreestr.ru, Росреестр	
Время подписания: 2020-08-08	
Электронный документ для бизнесов доступен МУ «МФУ города Бронницы» 140178, Московская обл., Бронницы, ул. Каваринская, д. 73	
Директор	Кеня В.И.
12.08.2020 16:00	

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации и кадастра»
кадастровый район по Москве
оценку недвижимости проводит регистрационный отдел

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 08.08.2020, поступившего на рассмотрение 08.08.2020, сообщаем, что согласно записям
Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
10 августа 2020г. № КУВН-002/2020-11947933			
Кадастровый номер:			
77-01-0003020-2402			
Номер кадастрового квартала:			
77-01-0003022			
Дата присвоения кадастрового номера:			
17.02.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Условный номер 77-77-22/02/2013-175			
Адрес:			
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр. 64, Помещение 30/11			
Площадь, м.2			
386,3			
Назначение:			
Нежилое помещение			
Наименование:			
нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			
Этаж №1			
Вид жилого помещения:			
данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб:			
51245545,89			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
77-01-0003022-1039			
Вид разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:			
данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:			
Сведения для заполнения раздела 3 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют			
Подписатель выписки:			
Иванович Евгений Сергеевич			

полное наименование должности	
Документ подписан	
электронной подписью	
Сделан регистратором	
М.П. (подпись)	
Инициалы, фамилия	
Сергей Сергеевич Иванов	
Кадастровый район по Москве	
Дополнительно (М.П. и/или подпись)	

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"	
Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03 Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03	
Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00 uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр	
Время подписания 2020-08-08	
Электронный документ на бумажном носителе предоставил МУ «МФЦ города Бронницы» 140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожуринская, д. 73	
Директор	Котлов В.В.
12.08.2020 16:03	

Следствия о меристорозонных правах

Повещение					
Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 1		Всего разделов: 2	
10 августа 2020г. № КУИИ-002/2020-11947935					
Кадастровый номер:					
		77 01 0003020 2402			
1.	Прамообладателя (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный репгий фонд "ТрастЮнион - Реальный"		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/02/2013-175 25.02.2013 00-00-00		
4	Ограничение прав в обременении объекта недвижимости:				
	4.1 вид:		Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:		25.02.2013 00-00-00		
	номер государственной регистрации:		77-77-22/02/2013-616		
	сроки, на который установлено ограничение прав в обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 31.05.2025 по 31.05.2025		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в обременении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926		
	основание государственной регистрации:		Правом завершенного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями 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		
			Выписка из реестра палих инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-ME-12/200. Выдан 12.01.2011		
			Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011. Выдан 17.01.2011		
3	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
б	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, купли, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИЦИРОВАННОЕ СООБЩЕНИЕ

Сертификат электронной подписи: М.П. 11.08.2020 11:11:11

Подпись: [подпись]

ПОДЛИТЕЛЬНОСТЬ ДОКАЗАНА

ИННОВАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"
Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03 Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03
Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00_uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр
Время подписания 2020-08-08
Электронный документ на бумажном носителе предоставил МУ «МФЦ города Бронницы» 140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожуринская, д. 73
Директор  Котов В.В.
12.08.2020 16:03

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.08.2020, поступившего на рассмотрение 08.08.2020, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			Всего листов вышесл: 2
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	
Изд. объекта недвижимости			Всего листов вышесл: 2
Изд. объекта недвижимости			
10 августа 2020г. № КУИИ-402/2020-11947943			
Кадастровый номер:			77-01/0001020/2468
Номер кадастрового квартала:			77-01/0001022
Дата присвоения кадастрового номера:			25.07.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			Условный номер 77-77-23-040/2012-630
Адрес:			г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, Дом 35, стр.64, Помещение 17/11
Площадь, м2:			687,3
Назначение:			Нежилое помещение
Наименование:			Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место			Этаж №1
Изд. жилого помещения:			данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.			88239766,53
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			77-01/0001022/1039
Иные разрешенного использования:			данные отсутствуют
Сведения об отнесенном жилое помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:			данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:			Сведения для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа), отсутствуют.
Исполнитель вышесл:			Иванова Евгения Сергеевна

ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ДУБЛИКАТНОЕ	ДОКУМЕНТ ПОДЛИДИН		ОБЪЕМ, КОЛИЧЕСТВО ЛИСТОВ	ОБЪЕМ, КОЛИЧЕСТВО ЛИСТОВ
	ОБЪЕМ, КОЛИЧЕСТВО ЛИСТОВ			
	ОБЪЕМ, КОЛИЧЕСТВО ЛИСТОВ			

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"
Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03 Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03
Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00 uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр
Время подписания 2020-08-08
Электронный документ из бумажном носителе предоставил МУ «МФЦ города Бронницы» 140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурицкая, д. 73
Директор  Котов В.В.
12.08.2020 15:57

Раздел 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	Раздел 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов 2
10 августа 2020; № КУИИ-002/2020-1194794.1			Всего листов выписки 2
Квартальный номер		77-01-0001020-2468	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд "Триг-Юнион - Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/049/2012-620 19.09.2012 00:00:00
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	
	сроки, на которых 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 "Триг-Юнион Эстет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Правла доверительного управления зарегистрированы ФНС РФ России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями 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	
		Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12-200, Выдан 12.01.2011	
		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, Выдан 17.01.2011	
5	Сведения о наличии решения об ипотечном залоге объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ	
	ИНН: 7705794926	
Сформировано в соответствии с требованиями к документам, содержащим сведения о недвижимости, в Едином государственном реестре недвижимости		
Подпись: Подпись		
Действительно с 01.01.2020 по 01.01.2025		

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"
Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03 Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03
Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00 uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр
Время подписания: 2020-08-08
Электронный документ на бумажном носителе предоставил МУ «МФЦ города Бронницы» 140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновских, д. 73
Директор  Котов В.В.
12.08.2020 15:57



**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 _____ наименование _____
Населенный пункт	тип _____ наименование _____
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип _____ наименование _____
Номер дома	35
Номер корпуса	
Номер строения	64
Литера	
Номер помещения (комнаты)	II
Иное описание местоположения	

Архивный номер	
Кадастровый номер	77:01:0003020:2396

Паспорт составлен

« 2 » сентября 20 20 года

Начальник производственного участка



(подпись) Арсентьев В. В.
(Фамилия И.О.)

1. Описание здания

1	Инвентарный номер здания	-
2	Кадастровый (условный) номер здания	77.01.00030022.1036
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	Наземный
4	Номер этажа	технический
5	Номер помещения (комнаты) на плане	II
6	Общая площадь/основная площадь (кв.м.)	592.2 / 468.9
7	Физический износ (%)	-
8	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. (руб.)	-
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

2.1. Ранее присвоенные (справочно):

Инвентарный номер	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	

3. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ из плана (литера)	Наименование объекта	Год постройки	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1990г. - для физических лиц - на дату обследования. (руб.)
			единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7
II	Нежилое помещение	2007	кв.м	592,2		-

3.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

4

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованно в горячей	Газоснабжение		Электроснабжение в	Лифты, шт		Телефон
		от ГРЭС	от групповой квартирной котельной	от собственной котельной	от АГВ			централизован ное	жилищным газом		Пассажирские	Грузовые	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
592.2	592.2	-	-	592.2	-		592.2	-	-	592.2	-	-	592.2

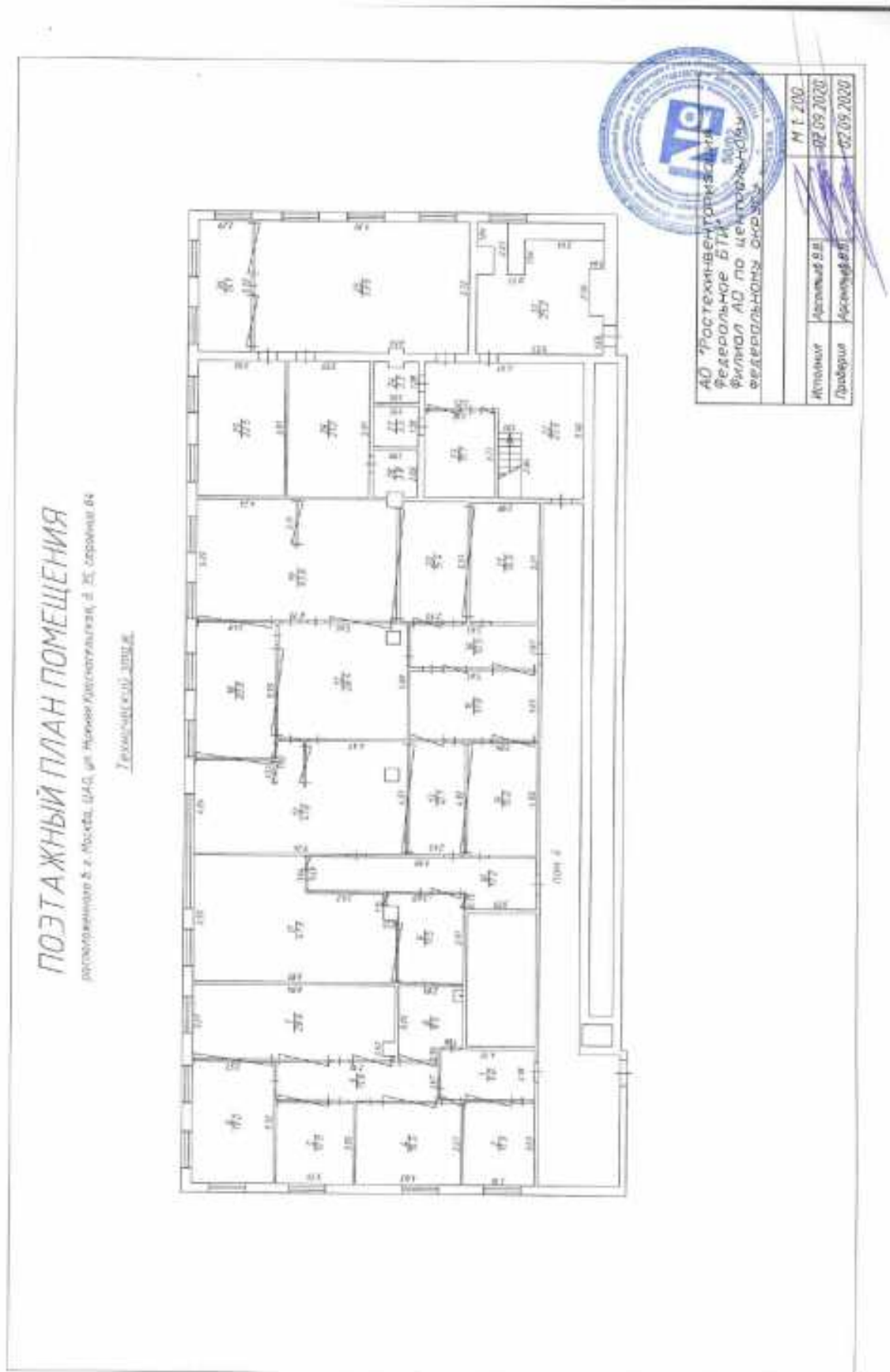
4. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

5

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - полное или сокращенное наименование в соответствии с Уставом, ИНН/КПП, ОГРН, юридический адрес	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы, реквизиты документа	Доля (часть, лотера)
1	2	3	4	5

4.1. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ)

№	Дата записи	Наименование ограничения (обременения) и его характеристики, реквизиты документа	Сведения о субъекте, в пользу которого установлены ограничения, обременения
1	2	3	4



6. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПЛАНУ ПОМЕЩЕНИЯ

7.

Литера	Номер помещения на плане	Этаж	Номер части помещения, комнаты	Назначение помещений	Формула подчиста помещения	Площадь (кв.м)			Высота (м.)	Возведено, реконструировано, в. переоборудовано	Примечание
						Общая площадь	основная	вспомогательная			
А	В	технический	1	Подсобное		9,0		9,0	3,90		
			2	Основное		11,3	11,3				
			3	Подсобное		11,9		11,9			
			4	Основное		16,5	16,5				
			5	Основное		12,0	12,0				
			6	Основное		19,0	19,0				
			7	Основное		26,6	26,6				
			8	Основное		8,5	8,5				
			9	Подсобное		11,5		11,5			
			10	Подсобное		17,2		17,2			
			11	Основное		41,3	41,3				
			12	Основное		41,6	41,6				
			13	Подсобное		12,1		12,1			
			14	Подсобное		15,0		2,0			
			15	Подсобное		17,0		17,0			
			16	Подсобное		10,5		10,5			
			17	Основное		28,4	28,4				
			18	Основное		20,8	20,8				
			19	Основное		45,6	45,6				
			20	Основное		15,4	15,4				
			21	Основное		15,5	15,5				
			22	Основное		25,6	25,6				
			23	Основное		11,7	11,7				
			24	Подсобное		3,3		3,3			
			25	Основное		53,6	53,6				
			26	Основное		21,2	21,2				
			27	Подсобное		3,5		3,5			
			28	Подсобное		3,8		3,8			
			29	Основное		22,5	22,5				
			30	Основное		13,1	13,1				
			31	Основное		25,2	25,2				
Итого по помещению						592,3	468,6	123,3			

7. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИИ				
Дата составления	Выполнил	Выполнил	Проверил	Проверил
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
02.09.2020	Арсентьев В. В.		Арсентьев В. В.	

« 02 » 09 2020г.

/ В.В. Арсентьев



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Помещение с кадастровым номером 77:01:0003020:2400

























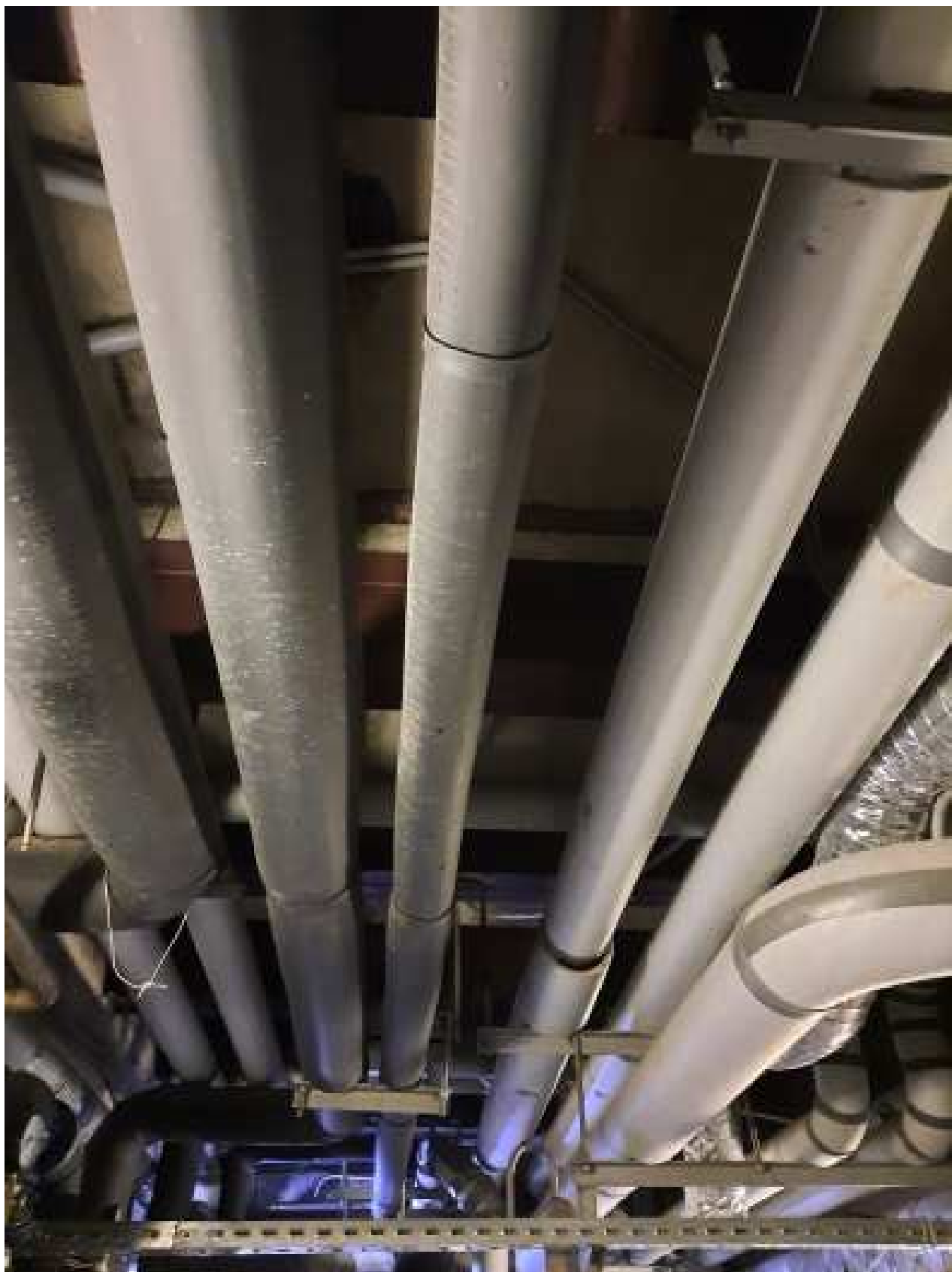






Помещения с кадастровыми номерами: 77:01:0003022:4885, 77:01:0003022:4886, 77:01:0003022:4887, 77:01:0003022:4888











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

Электrozаводская - 10 мин. пешком Бауманская - 8 мин. на транспорте

Сокольники - 7 мин. на транспорте

100 000 000 Р

59 172 Р за м²

Планета Недвижимости Москва

На рынке с 2010 года

Буд 209 объектов

Показать телефон

Кременец Антон

5 отзывов

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!

Жилой коттеджный поселок, 50 км. Газ, вода, эл.во, канализация. Расорочка!

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!

Жилой коттеджный поселок, 50 км. Газ, вода, эл.во, канализация. Расорочка!

1 690 м²

5 из 6

Свободно

B+

Площадь

Этаж

Промещение

Класс

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

Свободное назначение, 1 500 м²
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакулевская ул. 17/28 [На карте](#)
 М Бауманская - 4 мин. пешком М Сокольники - 4 мин. на транспорте
 М Красносельская - 13 мин. пешком

[В избранное](#) [Назад](#) [Детали](#) [Сравнить](#) [Пополнить](#) [Попросить](#)

39 500 000 Р [↑](#) [↓](#)
 26 334 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

[История](#)
частный маклер
 ✓ Документы агента проверены
 Еще 5 объявлений
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
 Жилой коттеджный поселок...
 50 км. Газ, вода, эл-во, канализация. Разоренка!
[moreland.ru](#)

Готовый арендный бизнес
 Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Скупальность от 4-х лет.
[Узнать больше](#) [gladston.ru](#)

1 500 м² **-1 из 17** **Свободно**
 Площадь Этажи Помещение

Продажа помещения свободного назначения. Отдельный вход и заезд по пандусу. Выделенная мощность 100 кВт. В помещении сделано освещение, приточно-вытяжная вентиляция. Газифицировано. Возможно подключение автомобильных зарядок, установка систем видеонаблюдения, автоматизированная система отопления. Состояние 5

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

1 500 м²
Площадь

-1 из 17
Этаж

Свободно
Помещение

Продажа помещения свободного назначения. Отдельный вход и выезд по пандусу. Выделенная мощность 100 кВт. В помещении сделано освещение, приточно-вытяжная вентиляция. Газифицировано. Возможно размещение автопарковки, склада, автосервиса, студии детейлинга, автомойки, автосалона. Оперативный показ. Звоните указанным клиентам и коллегам.

Возможное назначение

Склад

Ещё: автосервис, автомойка, фитнес, шиномонтаж, сервис, магазин, шоурум, автостанция

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 966 062-07-25

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните!
В объявлении прописан актуальный номер.

Условия сделки			
Цена	39 500 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	26 334 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

39 500 000 Р

26 334 Р за м²

[Следить за изменениями цены](#)

Включены НДС

Частный маклер

Документы агента проверены

Ещё 5 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!

Жилой коттеджный поселок, 30 км. Газ, вода, эл-во, канализация. Ресурсы!

[Посмотреть фото](#)

Готовый арендный бизнес

Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Скупальность от 4-х лет.

[Узнать больше](#) [gladtop.ru](#)

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

циан

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Сделки Ипотека ПМК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Басманный > метра Бауманская > Бауманская станция

станция: 11,44 7 фотографий: 0 из галереи

Офис (В), 1 034 м²

в бизнес-центре «на ул. Бауманская, 6с2»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6с2 На карте

М Бауманская 5 мин. пешком М Красносельская 11 мин. пешком

В избранное

Показать телефон

Написать сообщение

73 414 413 Р

71 000 Р за м²

PRO

Layton

Агентство недвижимости
Есть 822 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!

Жилая коттеджный поселок, 50 км. Газ, вода, эл-во, канализация. Распродажа!

подробнее

Готовый арендный бизнес

Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Скупальность от 4-х лет.

Узнать больше

1 034 м² 8 из 10 Свободно В

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

История LEN.M. Временная — Выход из сайта 20 мин. назад

Карта свободных торговых помещений в Москве — 31 объявление

Продажа помещений свободного назначения от 666 до 692,5 м² Рубцовская наб., 3С1, Москва, ЦАО, р-н...

Недвижимость в Москве — Коммерческая — Продажа помещений (свободного назначения) в Москве — ЦАО — Басманный — Центр Электроводская — Рубцовская набережная

вчера, 22:41 48 просмотров, 0 комментариев

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

в административном здании «на Рубцовской набережной, 3С1»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1 На карте

М. Электроводская — 7 мин. пешком М. Бауманская — 15 мин. пешком
М. Семинская — 7 мин. на транспорте

В избранное: Поделиться



от 60 940 000 до 73 180 800 Р

от 33 000 Р за м²

PRO CENTURY 21 Milestone
✓ Документы действительны
На рынке с 2017 года
Без 800 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Игорь Минин
Мой отзыв



5 фото

От 666 до 692,5 м² 11 из 22 Свободно В

Площадь Этаж Помещение Класс

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

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

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

Воттафран (5) Описание На карте Контактное лицо Полюс объявлений

Свободное назначение, от 666 до 692.5 м²

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
Доступные площади			
666 м²		105 600 Р за м²	70 329 600 Р
671 м²		105 600 Р за м²	70 857 600 Р
693 м²		105 600 Р за м²	73 180 800 Р
692.5 м²		88 000 Р за м²	60 940 000 Р

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. 7 минут пешком до метро "Электрозаводская". Большие окна с уникальным видом на исторический центр, реку Вузу. Удобная зона ожидания, ресепшн, переговорная на этаже, парковка 500 м/ч, охрана и видеонаблюдение 24/7, благоустроенная набережная, ДКП от кортлада

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 994 222-45-94

СМС и сообщения в мессенджер будут доставлены. Хотите в объявлении? Мы вам поможем.

Условия сделки			
Цена	от 60 940 000 до 73 180 800 Р	Налог	НДС включен: 10 156 667-10 156 666 Р
Срок	от 88 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

от 60 940 000 до 73 180 800 Р

от 88 000 Р за м²

Имя: Илья Минаев
Нет отзывов

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
Жилый коттеджный поселок, 30 км. Газ, вода, эл-во, канализация. Рабочая!

Участки от 1 млн. Р. по М4 Дон!
Жилый коттеджный поселок, 30 км. Газ, вода, эл-во, канализация. Рабочая!

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

Свободное назначение, 400 м²
 Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Краснопрудная ул., 30-34С1 [На карте](#)
 М Красносельская - 2 мин. пешком М Комсомольская - 13 мин. пешком
 М Бауманская - 16 мин. пешком

[Выбранный](#) [Показать](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



10 фото

400 м² Площадь -1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Предлагается "объект недвижимости" - помещение свободного назначения на первой линии Краснопрудная улица дом 30-34стр1 (вечерняя сторона), расположенный на ОЖИВЛЕННОЙ ТРАССЕ, внутри третьего транспортного кольца с выходящим пешеходным и автомобильным потоком, в пешей доступности от

200 000 Р/мес.
 6 000 Р за м² в год

РРД
 ID 865306
 Ещё 5 объявлений

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

Готовый арендный бизнес
 Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Скупальность от 4-х лет.
[Узнать больше](#) gladskoy.ru

Готовый арендный бизнес
 Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Скупальность от 4-х лет.
[Узнать больше](#) gladskoy.ru

Готовый арендный бизнес
 Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Скупальность от 4-х лет.
[Узнать больше](#) gladskoy.ru

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

Вотсапп (10) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Свободное назначение, 400 м²

Предлагается "объект недвижимости" - помещение свободного назначения на первой линии Краснопрудная улица дом 30-34стр1 (вечерняя сторона), расположенный на ОЖИВЛЕННОЙ ТРАССЕ, внутри третьего транспортного кольца с интереснейшим пешеходным и автомобильным потоком, в пешей доступности от метро Красносельская, и в окружении премиальных торговых марок. Помещение свободного назначения находится на минус первом этаже жилого дома. Площадь 400 м². С первой линии имеется отдельный вход с возможностью размещения рекламы и один вход с дворовой части дома. Выделенная мощность на помещение 15 квт с возможностью увеличения в случае необходимости. Агентам просьба не звонить.

Возможное назначение

Еще: другое

Наиболее важная информация находится у владельца объявления.

+7 965 110-28-05

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении нет контактного номера

Условия сделки

Цена	200 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	1 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендная кешбэк	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Компенсация от клиента	-
Гарантия	1 месяц		

Уточнить условия Показать фото

200 000 Р/мес. +

6 000 Р за м² в год
Следить за изменениями цены

УСН, без комиссии

Реш ID 865306
Еще 1 объявление

Показать телефон

Написать сообщение

Готовый арендный бизнес

Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Скупальность от 4-х лет.

Узнать больше gladsp.ru

Готовый арендный бизнес

Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Скупальность от 4-х лет.

Узнать больше gladsp.ru

Готовый арендный бизнес

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

Склад (В), 700 м²
в офисном центре «Балкиревская переулка, 1А»
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А. На карте

Сокольники 11 мин. пешком | Электрозаводская 11 мин. пешком
Бауманская 12 мин. пешком

114 просмотров, 1 из 3 фото

700 м² Площадь
-1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

420 000 Р./мес. 7 200 Р за м² в год

Континент-Недвижимость
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2000 года
Еще 1320 объектов

Показать телефон

Ольга Зенцова
Нет отзывов

ЖК «VITALITY» - 3 мин. до метро Дубровка
Бизнес-класс от 14,9 млн Р. Сдача в сентябре 2021г. Строительная готовность 95%
Узнать больше vitalitydom.ru

ЖК «VITALITY» - 3 мин. до метро Дубровка
Бизнес-класс от 14,9 млн Р. Сдача в сентябре 2021г. Строительная готовность 95%
Узнать больше vitalitydom.ru

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

Склад, 700 м²

420 000 Р/мес.
7 200 Р за м²/год

Континент-Недвижимость
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2000 года
Будь 3320 объектов

Показать телефон

Ольга Эмильевна
Пот. отзывы

Лот: 401460, бизнес-центр Центросоюзный. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду теплый склад площадью 1000 м² на -1 этаже в бизнес-центре класса В Центросоюзный, расположенном в 11 минутах пешком от метро Сокольники. Планировка: открытая. Состояние помещений: с ремонтом. Проводятся: 60 телефонных линий МГТС, интернет. Техническое оснащение: Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Безопасности: Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. В арендную плату включено: НДС, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы. Налоговая 1

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 967 033-07-44

СМС и соблюдение в рассрочку доставки не будут. Хотите 12 объявлений по вашему интересному запросу

Условия сделки

Цена	420 000 Р/мес.	Вид аренды	Прямая Аренда
Ставки	7 200 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 70 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Общественный платеж	420 000 Р	Арендная комиссия	Да
Внебюджетные платежи	Не включены	Стоимость подвала	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Коммерческий элемент	-
Подземный	-		

Уточнить условия Показать фото

Состояние Теплый ремонт

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

ЖК «VITALITY» - 3 мин. до метро Дубровка
Бизнес-класс от 14.9 млн. Р. Сдача в сентябре 2021г. Строительная готовность 95%.
[Узнать больше](#) [vitalydom.ru](#)

ЖК «VITALITY» - 3 мин. до метро Дубровка
Бизнес-класс от 14.9 млн. Р. Сдача в сентябре 2021г. Строительная готовность 95%.
[Узнать больше](#) [vitalydom.ru](#)

Склад (В), 257 м²
в бизнес-центре «Бауманский»
Москва, ЦАО, р-н Бауманский, ул. Фридриха Энгельса, 75С21. [На карте](#)
М. Электрозводская - 11 мин. пешком - М. Бауманская - 3 мин. из транспорта

179 900 Р/мес.
8 400 Р за м² в год

Вертикаль
✓ Документы агентства проверены
Защ 704 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Алексей Максимов
Нужно описание

Здания из сэндвич панелей под ключ!
от 12 500р./м2. Собственное производство. Быстрый монтаж. Высокое качество материалов!
[Узнать больше](#) [ask.vendall.ru](#)

Здания из сэндвич панелей под ключ!
от 12 500р./м2. Собственное производство. Быстрый монтаж. Высокое качество материалов!

257 м² Площадь
-1 из 9 Этаж
3,6 м Выс. потолков
Свободно Помещение

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

