

# ВС ОЦЕНКА

119334, Москва, Ленинский проспект, 45,  
офис 443-445

(495) 258-9236, 258-9237  
[www.vsocenka.ru](http://www.vsocenka.ru)

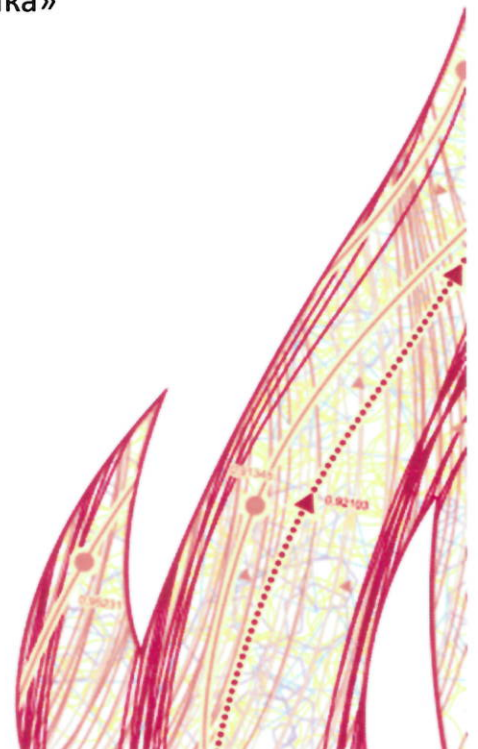
## Отчет №2015/65

об определении рыночной стоимости  
недвижимого и движимого имущества,  
расположенного по адресу: г. Москва,  
Ярославское шоссе, д. 19, строение 1 и строение 3

Заказчик: ООО «Сторинг»

Исполнитель: ООО «ВС-оценка»

МОСКВА, 2015



## ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	4
1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	12
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	14
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	15
1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	16
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ... 19	19
1.8. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ДОСТОВЕРНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ .....	20
1.9. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ДОСТАТОЧНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ .....	20
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	21
1.11. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....	22
1.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	23
1.13. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	24
1.14. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	26
1.15. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	26
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
2.2. АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ НА ОЦЕНИВАЕМОЕ ИМУЩЕСТВО.....	41
2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	48
2.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	52
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2015 Г. 60	60
3.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА .....	65
3.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	68
3.4. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА .....	72
3.5. ОБЗОР РЫНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ.....	75
3.6. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	77
3.7. Выводы .....	78
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ПОМЕЩЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	82
4.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	82
4.1.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА... 83	83
4.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА МЕТОДОМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК .....	85
4.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	86
4.1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	96
4.1.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ....	105
4.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	117
4.2.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	118
4.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	120



4.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	155
4.2.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	160
4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	165
4.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	167
4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	178
4.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ .....	182
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	183
5.1. Доходный подход .....	183
5.2. Сравнительный подход.....	184
5.3. Затратный подход.....	185
5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	194
5.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	195
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	196
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	198
Приложение №1. Список использованной литературы .....	199
Приложение №2. Перечень компаний, информация которых использована в отчете .....	200
Приложение №3. Балансовая стоимость оцениваемых объектов .....	201
Приложение №4. Копии свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, диплома эксперта-оценщика, полиса страхования профессиональной ответственности .....	202
Приложение №5. Описание объектов–аналогов.....	206
Приложение №6. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	255

Конкурсному управляющему  
ООО «Сторинг»  
Господину Миннахметову Р.Р.

Май 2015 года

Уважаемый Роберт Рашидович!

Согласно договору № 13/04/15-44 от 13 апреля 2015 года эксперт ООО «ВС-оценка» произвел оценку рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Сторинг», расположенного по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, строение 1 и строение 3.

Цель оценки – для принятия управленческих решений по вопросам совершения гражданско-правовых сделок, в том числе совершение сделки купли-продажи.

Оценка произведена по состоянию на 27 апреля 2015 года на основании предоставленной Заказчиком документации и информации представителей различных компаний.

Предлагаем Вашему вниманию отчет об оценке (далее Отчет), содержащий существенные характеристики объектов оценки, данные о проведенных расчетах, наши выводы и заключения. В Отчет также включены гарантии объективности и независимости оценщиков, сделанные допущения и ограничительные условия.

На наш взгляд, оценка произведена и настоящий Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями, Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 256 Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255 Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 254 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

На основании предоставленной информации и проведенных расчетов сделано заключение о том, что итоговая величина рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Сторинг», расположенного по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, строение 1 и строение 3, по состоянию на 27 апреля 2015 года с учетом округления составляет:

**883 447 000 (Восемьсот восемьдесят три миллиона четыреста сорок семь тысяч) рублей без учета НДС, в том числе:**

**Недвижимое имущество:**

**874 276 000 (Восемьсот семьдесят четыре миллиона двести семьдесят шесть тысяч) рублей без учета НДС, состоящее из:**

1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13 016,0 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комнаты 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 3а, 3б, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5з; помещение II – комнаты а1, а2, а; помещение V – комнаты А, Б, В; подвал, помещение I – комнаты с 1 по 7; помещение II – комнаты с 1 по 3, с 8 по 16, 21, 25, 27, 28; этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 12; помещение II – комнаты с 1 по 3, 3а, 4, 5, с 7 по 9, 9а, с 10 по 15, 15а, 16; помещение V – комнаты б1, б2, А, б, В; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 11; помещение II – комнаты с 1 по 13; помещение V – комнаты А, Б, б, В; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 13; помещение II – комнаты с 1 по 17; помещение V – комнаты А, Б, В; этаж 4, помещение I – комнаты с 1 по 84, 84а, с 85 по 119; помещение II – комнаты с 1 по 12; помещение V – комнаты А, Б, В; этаж 5, помещение II – комнаты с 1 по 27; помещение V – комнаты Б, В; этаж 6, помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 6, 8, 12, 12а, с 13 по 16, 16а, с 18 по 26, помещение V – комнаты Б, В; кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/010/2005-203, адрес (местонахождение): г. Москва, ш. Ярославское, д. 19, строен. 1; субъектом права является ООО «Сторинг», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147468), запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-285/2:

**806 681 000 (Восемьсот шесть миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча) рублей без учета НДС.**

2. Нежилые помещения, назначение: техническое помещение, общая площадь 1 703,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 10; подвал, помещение I – комната 1; помещение V – комната А; этаж 1, помещение I – комната 1; помещение II – комната 1; помещение III – комнаты с 1 по 5; помещение IV – комната 1; помещение IX – комната 1; помещение V – комнаты 1, 11, 14, 14а, 14б, с 15 по 19; помещение VII – комната 1; помещение VIII – комнаты 1, 2; помещение Va – комнаты с 1 по 5, 7, 8; помещение X – комната 1; помещение XI – комната 1; помещение XII – комната 1; помещение XIII – комната 1; помещение XIV – комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 10; помещение XV – комнаты с 1 по 3; кадастровый (или условный) номер

77:02:0013007:5865, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Ярославское 19, строен. 3; субъектом права является ООО «Сторинг»; что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147467, запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-286/2:

**67 595 000 (Шестьдесят семь миллионов пятьсот девяносто пять тысяч) рублей без учета НДС.**

**Движимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и стр. 3,**

**9 171 000 (Девять миллионов сто семьдесят одна тысяча) рублей, в следующем составе:**

1) *Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003:*

**100 000 (Сто тысяч) рублей без учета НДС.**

2) *Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004:*

**92 000 (Девяносто две тысячи) рублей без учета НДС.**

3) *Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв .№ ОС000005:*

**92 000 (Девяносто две тысячи) рублей без учета НДС.**

4) *Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3\*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006:*

**1 199 000 (Один миллион сто девяносто девять тысяч) рублей без учета НДС.**

5) *Подстанция трансформаторная комплектная № 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007:*

**146 000 (Сто сорок шесть тысяч) рублей без учета НДС.**

6) *Подстанция трансформаторная комплектная КТП:*

**146 000 (Сто сорок шесть тысяч) рублей без учета НДС.**

7) *Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4\*150, 0,4\*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009:*

**7 394 000 (Семь миллионов триста девяносто четыре тысячи) рублей без учета НДС.**

8) *Компьютер, инв.№ ОС000010:*

**2 000 (Две тысячи) рублей без учета НДС.**

Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел.: (495) 258-9236, 258-9237.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ВС-оценка»



Кабанова Мария Юрьевна

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

#### **Объект оценки:**

#### ***Недвижимое имущество, состоящее из:***

1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13 016,0 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комнаты 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 3а, 3б, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5з; помещение II – комнаты а1, а2, а; помещение V – комнаты А, Б, В; подвал, помещение I – комнаты с 1 по 7; помещение II – комнаты с 1 по 3, с 8 по 16, 21, 25, 27, 28; этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 12; помещение II – комнаты с 1 по 3, 3а, 4, 5, с 7 по 9, 9а, с 10 по 15, 15а, 16; помещение V – комнаты б1, б2, А, б, В; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 11; помещение II – комнаты с 1 по 13; помещение V – комнаты А, Б, б, В; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 13; помещение II – комнаты с 1 по 17; помещение V – комнаты А, Б, В; этаж 4, помещение I – комнаты с 1 по 84, 84а, с 85 по 119; помещение II – комнаты с 1 по 12; помещение V – комнаты А, Б, В; этаж 5, помещение II – комнаты с 1 по 27; помещение V – комнаты Б, В; этаж 6, помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 6, 8, 12, 12а, с 13 по 16, 16а, с 18 по 26, помещение V – комнаты Б, В; кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/010/2005-203, адрес (местонахождение): г. Москва, ш. Ярославское, д. 19, строен. 1; субъектом права является ООО «Сторинг», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147468), запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-285/2.
2. Нежилые помещения, назначение: техническое помещение, общая площадь 1 703,6 кв. м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 10; подвал, помещение I – комната 1; помещение V – комната А; этаж 1, помещение I – комната 1; помещение II – комната 1; помещение III – комнаты с 1 по 5; помещение IV – комната 1; помещение IX – комната 1; помещение V – комнаты 1, 11, 14, 14а, 14б, с 15 по 19; помещение VII – комната 1; помещение VIII – комнаты 1, 2; помещение Va – комнаты с 1 по 5, 7, 8; помещение X – комната 1; помещение XI – комната 1; помещение XII – комната 1; помещение XIII – комната 1; помещение XIV – комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 10; помещение XV – комнаты с 1 по 3; кадастровый (или условный) номер 77:02:0013007:5865, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Ярославское 19, строен. 3; субъектом права является ООО «Сторинг»; что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147467, запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-286/2.

***Движимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и стр. 3, в следующем составе:***

- 1) Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003;
- 2) Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004  
Ячейка № 6, электросчетчики:  
- САЗУ-И670М № 320102;

- САЗУ-И673М № 810952;
- Ячейки № 7, электросчетчики:
- САЗУ-И670М № 554625
- САЗУ-И673М № 950790.

Комплектация:

- Масляный выключатель – 2 шт.
- Шинный разъединитель – 2 шт.
- Линейный разъединитель – 2 шт.
- Электрический привод – 2 шт.
- УВН-80; 2 м
- Токоизмерительная штанга – 1 шт.;

3) Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв .№ ОС000005

Ячейка № 16, электросчетчики:

- САЗУ-И670М № 974727;
- САЗУ-И673М № 063112;

Ячейка № 17, электросчетчики:

- САЗУ-И670М № 121545;
- САЗУ-И673М № 904449.

Комплектация:

1. Масляный выключатель – 2 шт.
2. Шинный разъединитель – 2 шт.
3. Линейный разъединитель – 2 шт.
4. Электрический привод – 2 шт.
5. УВН-80; 2 м
6. Токоизмерительная штанга – 1 шт.

4) Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3\*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006

5) Подстанция трансформаторная комплектная № 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007

Комплектация:

1. Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10-84У1 № 249507.
2. Трансформатор 2 ТИП ТМЗ 1000/10-84У1 № 249619.

6) Подстанция трансформаторная комплектная КТП

Комплектация:

1. Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10-84У № 248729.
2. Трансформатор-2 ТИП ТМЗ 1000/10-84У № 248816.


7) Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4\*150, 0,4\*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009

8) Компьютер, инв.№ ОС000010

Имущественные права на оцениваемый объект:	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в	Права, учитываемые при оценке объектов оценки: право собственности.

отношении каждой из его частей (при наличии):	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для целей принятия управленческих решений по вопросам совершения гражданско-правовых сделок, в том числе совершение сделки купли-продажи
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком для принятия управленческих решений по вопросам совершения гражданско-правовых сделок, в том числе совершение сделки купли-продажи. Использование Отчета в иных целях не допускается.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав кроме тех, о которых заказчиком была предоставлена информация;</li> <li>- оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;</li> <li>- в случае наличия договора ипотеки в отношении оцениваемого имущества оценка производится без учета обременений в виде ипотеки;</li> <li>- от оценщика не требуется высказать свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта;</li> <li>- прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены в разделе «Ограничительные условия и сделанные допущения» настоящего Отчета.</li> </ul>
Заказчик отчета об оценке:	Общество с ограниченной ответственностью «Сторинг»
Собственник объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Сторинг»
Реквизиты Собственника – ООО «Сторинг»	<p>Адрес местонахождения: 107140, город Москва, ул. Краснопрудная, 12/1, стр.1, пом.15,17  Почтовый адрес: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 3А, кв. 1</p> <p>Банковские реквизиты:  р/с 40702810900080000396 в Нижегородском филиале ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие»  к/с 30101810300000000881  БИК042282881  ИНН 7708747402  КПП 770801001  ОГРН 1037700156735, дата присвоения 06.02.2003 г.</p>
Основание для проведения оценки:	Договор № 13/04/15-44 от 13 апреля 2015 года
Дата оценки:	27 апреля 2015 года
Дата составления отчета:	20 мая 2015 года
Срок проведения оценки:	13 апреля 2015 года – 20 мая 2015 года
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость объектов оценки:	Приведена в Приложении №3 настоящего Отчета
Количество оцениваемых объектов:	10
Курс ЦБ РФ на дату оценки	51,25 руб.



(27 апреля 2015 года) Доллар США*	
Оценку произвел:	Тужилин Сергей Михайлович 

\* Источник информации сайт Центрального Банка РФ [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).



## 1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов (описание приведено в разделе 2.1. «Описание объектов оценки» настоящего Отчета) применялись следующие подходы:

- при расчете рыночной стоимости помещений общей площадью 13 016,0 кв. м и 1 703,6 кв. м, применялись сравнительный и доходный подходы, отказ от применения методов затратного подхода приведен в соответствующем разделе настоящего отчета;
- при расчете рыночной стоимости сооружений и движимого имущества применялся затратный подход, отказы от применения методов сравнительного и доходного подходов приведены в соответствующем разделе настоящего отчета;

На основании предоставленной информации и произведенных расчетов сделано заключение о том, что итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 27 апреля 2015 года округленно составляет:

№ п/п	Основное средство	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округлено до тысяч)
<b>Недвижимое имущество, состоящее из:</b>									
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13 016,0 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/010/2005-203, адрес (местонахождение): г. Москва, ш. Ярославское, д. 19, строен. 1; субъектом права является ООО «Сторинг», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147468), запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-285/2.	886 772 470	50%	726 590 463	50%	Не применялся	0%	806 681 466	806 681 000
2	Нежилые помещения, назначение: техническое помещение, общая площадь 1 703,6 кв. м, кадастровый (или условный) номер 77:02:0013007:5865, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Ярославское 19, строен. 3; субъектом права является ООО «Сторинг»; что подтверждается свидетельством о	61 067 196	50%	74 122 668	50%	Не применялся	0%	67 594 932	67 595 000

№ п/п	Основное средство	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округлено до тысяч)
	государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147467, запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-286/2								
	<b>Итого недвижимое имущество</b>	<b>947 839 666</b>		<b>800 713 131</b>		<b>0</b>		<b>874 276 399</b>	<b>874 276 000</b>
<b>Движимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и стр. 3, в следующем составе:</b>									
1	Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003	Не применялся	0%	Не применялся	0%	99 661	100%	99 661	100 000
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004	Не применялся	0%	Не применялся	0%	92 353	100%	92 353	92 000
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв.№ ОС000005	Не применялся	0%	Не применялся	0%	92 353	100%	92 353	92 000
4	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 199 055	100%	1 199 055	1 199 000
5	Подстанция трансформаторная комплектная № 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007	Не применялся	0%	Не применялся	0%	146 193	100%	146 193	146 000
6	Подстанция трансформаторная комплектная КТП	Не применялся	0%	Не применялся	0%	146 193	100%	146 193	146 000
7	Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009	Не применялся	0%	Не применялся	0%	7 394 155	100%	7 394 155	7 394 000
8	Компьютер, инв.№ ОС000010	Не применялся	0%	Не применялся	0%	2 180	100%	2 180	2 000
	<b>Итого движимое имущество</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>9 172 142</b>		<b>9 172 142</b>	<b>9 171 000</b>
	<b>ВСЕГО</b>	<b>947 839 666</b>		<b>800 713 131</b>		<b>9 172 142</b>		<b>883 448 541</b>	<b>883 447 000</b>

**883 447 000 (Восемьсот восемьдесят три миллиона четыреста сорок семь тысяч) рублей без учета НДС.**

Тужилин Сергей Михайлович



### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование и организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью «Сторинг»
Адрес местонахождения:	107140, город Москва, ул. Краснопрудная, 12/1, стр.1, пом.15,17
Реквизиты ООО «Сторинг»:	Почтовый адрес: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 3А, кв. 1 Банковские реквизиты: р/с 40702810900080000396 в Нижегородском филиале ПАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» к/с 30101810300000000881 БИК042282881 ИНН 7708747402 КПП 770801001 ОГРН 1037700156735, дата присвоения 06.02.2003 г.

## 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Информация об оценщике</b>	
ФИО оценщика:	Тужилин Сергей Михайлович
Документ, подтверждающий членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», номер по реестру 0429 от 17.06.2011 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной подготовке ПП-I №891674 выдан 14 апреля 2011 г., Институт экономики и антикризисного управления, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Полис страхования гражданской ответственности оценщика № 03465/776/00034/4 выдан ОАО «АльфаСтрахование». Срок страхования: с «15» июня 2014 г. по «14» июня 2015 г. Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	7 лет (с 2008 г.)
Место нахождения (фактический адрес):	119334, г. Москва, Ленинский пр-т, д.45, офис 442/443
<b>Информация о саморегулируемых организациях, членами которых являются оценщик</b>	
Наименование и организационно-правовая форма	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 28 октября 2010 г.
Юридический адрес:	109028, Москва г., Трехсвятительский Б. Переулок, 2/1, 2, 29-34
<b>Информация о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор</b>	
Наименование и организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС-оценка»
Юридический адрес:	119121, г. Москва, Ружейный пер., д. 4, стр. 5
Адрес местонахождения:	119334, г. Москва, Ленинский пр-т, д.45, офис 442/443
Сведения о регистрации	ОГРН 1037700156735, дата присвоения 06.02.2003 г.
ИНН / КПП	7704228050 / 770401001

#### 1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Все участники составления Отчета имеют профессиональное образование в области оценки. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Тужилин Сергей Михайлович

Образовательные и профессиональные сертификаты участников работ приведены в конце отчета.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ  
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на нежилые помещения, назначение: административно-производственное, общая площадь 13 016 кв. м, адрес объекта: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.1, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/010/2005-203; Серия 77-АС № 147468 от 04.03.2015 года;
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на техническое помещение, общая площадь 1 703,6 кв. м, адрес объекта: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.3, кадастровый (или условный) номер: 77:02:0013007:5865; Серия 77-АС № 147467 от 04.03.2015 года;
3. Копия дополнительного соглашения от 04.05.2012 г. к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003г. № М-02-021292, адрес участка: г. Москва, Ярославское ш., вл.19;
4. Копия кадастрового паспорта земельного участка от 09.06.2012г. №77/501/12-36332, кадастровый № 77:02:0016002:9, почтовый адрес ориентира: г. Москва, Ярославское ш., вл.19, разрешенное использование: эксплуатации зданий завода по производству электронной техники, общая площадь участка: 18 793 +/-48 кв. м;
5. Копия приложения №2 к дополнительному соглашению №М-02-021292, от 04.05.2012г. к договору аренды земельного участка №М-02-021292 от 23.12.2003г., с указанием арендной платы за пользование земельным участком;
6. Копия приложения №3 к дополнительному соглашению №М-02-021292, от 04.05.2012г. к договору аренды земельного участка №М-02-021292 от 23.12.2003г., с указанием перечня лиц, вступивших в договор аренды земельного участка со стороны Арендатора;
7. Копия выписки из единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.03.2015г., на административно-производственные нежилые помещения, общей площадью 13 016 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.1;
8. Копия выписки из единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.03.2015г., на технические помещения, общей площадью 1 703,6 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.3;
9. Копия кадастрового паспорта от 28.02.2011г., на нежилые помещения, общей площадью 13 016 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.1;
10. Копия выписки из технического паспорта от 20.02.2012г. на нежилые помещения, общей площадью 13 016 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.1;
11. Копия выписки из технического паспорта от 20.02.2012г. на нежилые помещения, общей площадью 1 703,6 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.3;
12. Копия кадастрового паспорта от 25.02.2011г., на нежилые помещения, общей площадью 1 703,6 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.3;

13. Копия справки из МГБТИ от 25.02.2011г. об уточнении площади помещений, относящихся к нежилым помещениям, общей площадью 13 016 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.1;
14. Копия справки из МГБТИ от 25.02.2011г. об уточнении площади помещений, относящихся к нежилым помещениям, общей площадью 1 703,6 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.3;
15. Копия поэтажного плана на нежилые помещения, общей площадью 13 016 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.1;
16. Копия экспликации от 28.02.2011г., на нежилые помещения общей площадью 13 016 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.1;
17. Копия поэтажного плана на нежилые помещения, общей площадью 1 703,6 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.3;
18. Копия экспликации от 25.02.2011г., на нежилые помещения общей площадью 1 703,6 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.3;
19. Копия ведомости основных средств за I квартал 2015г., принадлежащих ООО «Сторинг»;
20. Копия справки с информацией об обременениях оцениваемых объектов;
21. Копия реестра арендаторов ООО «Сторинг»;
22. Копия кредитного договора № 2134-12/К, от 01.08.2012г., на нежилые помещения, общей площадью 13 016 кв. м и 1 703,6 кв. м, адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19, стр.1 и 3;
23. Копия справки с техническими характеристиками электросетевого хозяйства, находящегося на балансе ООО «Сторинг», адрес месторасположения: г. Москва, Ярославское ш., д.19.



#### 1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

1. Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в разделе 1.6. «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки»;
2. Современное состояние и перспективы развития рынков, текущая финансовая информация, а также методические рекомендации определялись при помощи Интернет-ресурсов, приведенных в конце Отчета (см. Приложение №1 - Список использованной литературы).
3. Теоретические и практические аспекты оценки имущества, приведенные в учебных, научных и практических трудах (см. Приложение №1 - Список использованной литературы).
4. Список компаний / информационных сайтов, информация которых была использована в Отчете, приведен в Приложении №2.
5. Копии материалов, используемых при составлении Отчета, приведены в Приложении №5 и Приложении №6.

#### 1.8. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ДОСТОВЕРНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Согласно п. 19 ФСО №1 «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».
2. Согласно п. 11 ФСО №3 «Информация, предоставленная заказчиком (в том числе правоустанавливающие документы, документы БТИ на объект (выписка из технического паспорта, экспликация, поэтажный план), справки и др.), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе». В данном случае, все документы, предоставленные Заказчиком, подписаны им и хранятся в архиве Оценщика.
3. Оценщик провел анализ достоверности всей информации, полученной в ходе оценки из различных источников. Таким образом, вся включаемая в Отчет информация является достоверной (с учетом допущений и ограничений, приведенных в соответствующем разделе).

#### 1.9. РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ДОСТАТОЧНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

Согласно п. 19 ФСО №1 «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».

Анализ документов, перечень которых приведен в разделах 1.6. и 1.7, позволил сделать вывод, что информации:

- переданной Заказчиком;
- полученной в ходе устной консультации с представителем собственника объекта;
- полученной в ходе проведения анализа рынка;
- полученной в ходе осмотра Оценщиком оцениваемого объекта, достаточно для проведения оценки.

#### 1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255) дано следующее определение рыночной стоимости.

*Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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».

*Дата проведения оценки* – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Итоговая величина стоимости объекта оценки* – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

### 1.11. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный Отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. 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.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 256 Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255 Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 254 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7).
6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

### 1.12. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Для соблюдения федерального законодательства в области оценочной деятельности и в соответствии с членством Оценщика в саморегулируемой организации оценка произведена и этот Отчет составлен в полном соответствии со следующими законами и стандартами:

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями;
2. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 256 Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255 Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 254 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
5. Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7);
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Некоммерческого партнерства оценщиков «Экспертный совет» 31 августа 2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными 25 ноября 2014 года.

### 1.13. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Подтверждение качества оценки, являющееся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза документов на оцениваемый объект, предоставленных представителями заказчика (не проводилась оценка содержания текста документов, правильности оформления с точки зрения юридической техники, не проводилась экспертиза правоустанавливающих документов на имущество, и иных документов на предмет выявления положений, нарушающих требования законодательства).
2. Оценщик не производил технический контроль объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
4. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки 27 апреля 2015 года. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. От Оценщика не требуется высказать свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость оцениваемого объекта.
9. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
10. Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщиком было установлено, что на рынке, как правило, представлены предложения по продаже офисных, торговых и складских объектов, обеспеченных необходимой инфраструктурой (помещения трансформаторной, теплового пункта и часть помещений - венткамер, а также кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения). Предложения по продаже объектов инфраструктуры (помещения трансформаторной, теплового пункта и часть помещений - венткамер, а также кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения) в г. Москва не представлены на рынке. Согласно

заданию на оценку предполагается определение рыночной стоимости зданий и сооружений по каждому элементу отдельно. Оценщик считает целесообразным очистить стоимость основных зданий от стоимости помещений трансформаторной подстанции, теплового пункта и часть помещений – венткамер, а также кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения. Однако необходимо отметить, что данное распределение является условным и реализация зданий в качестве самостоятельных объектов без объектов инфраструктуры, по указанной стоимости, нецелесообразна.

11. В случае наличия договора ипотеки или аренды в отношении оцениваемого имущества оценка производится без учета данных обременений.
12. При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в Microsoft Excel округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные.

#### 1.14. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, 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.
2. Полученные Оценщиком в результате исследований выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

#### 1.15. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п.16 Приказа № 256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (Федеральный стандарт оценки №1)», утвержденного Минэкономразвития России, процедура проведения оценки объектов включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на оказание услуг по оценке объектов между Заказчиком и Исполнителем;
- Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки:
  - Получение, изучение и анализ исходных документов об объектах оценки;
  - Интервью с представителями Заказчика;
  - Осмотр объекта оценки 27 апреля 2015 года.
- Анализ рынка, к которому относятся объекты:
  - Сбор и анализ информации, относящейся к объектам-аналогам;
- Расчет стоимости объектов оценки с использованием затратного, доходного и сравнительного подходов;
  - Определение возможности использования каждого из подходов, а также выбор методов оценки в рамках каждого из подходов;
- Обобщение результатов, полученных в результате реализации каждого из подходов, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- Составление Отчета об определении рыночной стоимости объектов оценки;
- Передача Отчета Заказчику.



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Описание местоположения оцениваемого объекта

Оцениваемые объекты – здания, сооружения и оборудования, расположенные по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, строение 1 и строение 3. Первая линия Ярославского шоссе между ТТК и МКАД.

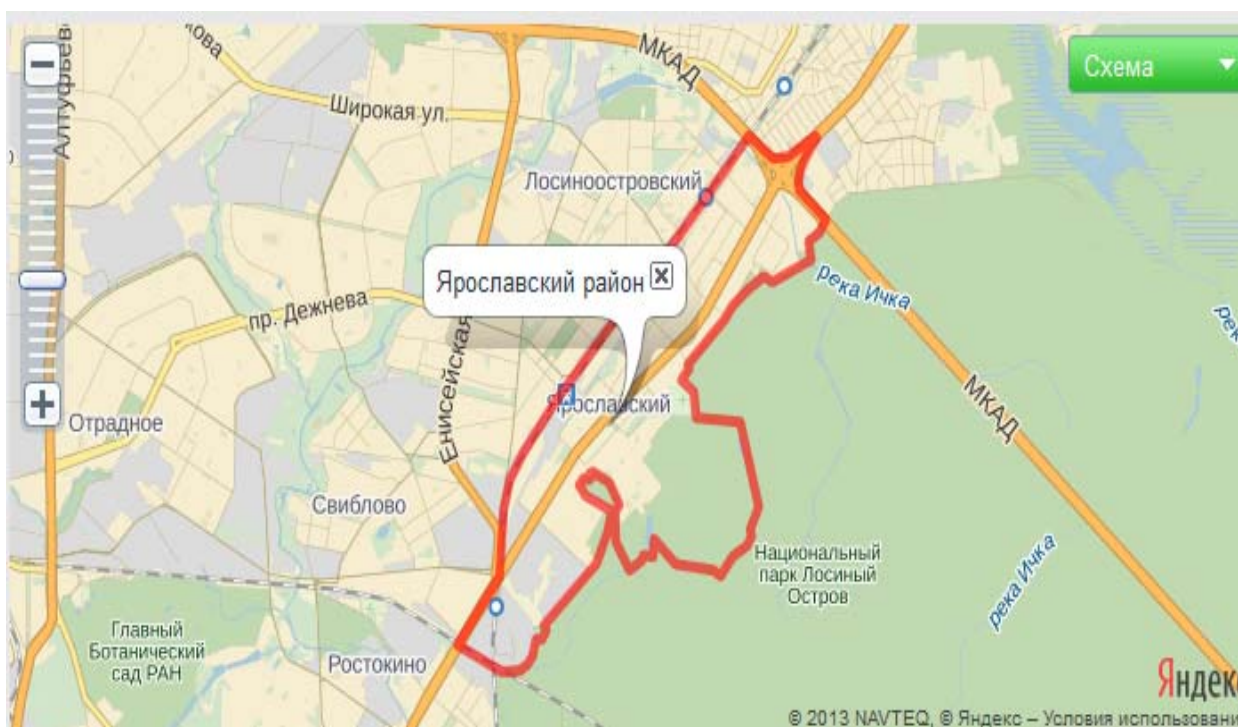
Ближайшие станции метро: м. Бабушкинская (1,8 км), м. Свиблово (2,1 км), и м. Ботанический Сад (3,4 км).

Ярославское шоссе расположено в Ярославском районе на территории Северо-Восточного административного округа города Москвы.

Северо-Восточный административный округ (СВАО) города Москвы — один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав СВАО входят 17 районов: Алексеевский, Алтуфьевский, Бабушкинский, Бибирево, Бутырский, Лианозово, Лосиноостровский, Марфино, Марьино, Северное Медведково, Южное Медведково, Останкинский, Отрадное, Ростокино, Свиблово, Северный и Ярославский.

Округ занимает территорию 106,7 км<sup>2</sup>. Общая численность жителей Северо-Восточного округа составляет порядка 1 108 тысяч человек<sup>1</sup>.

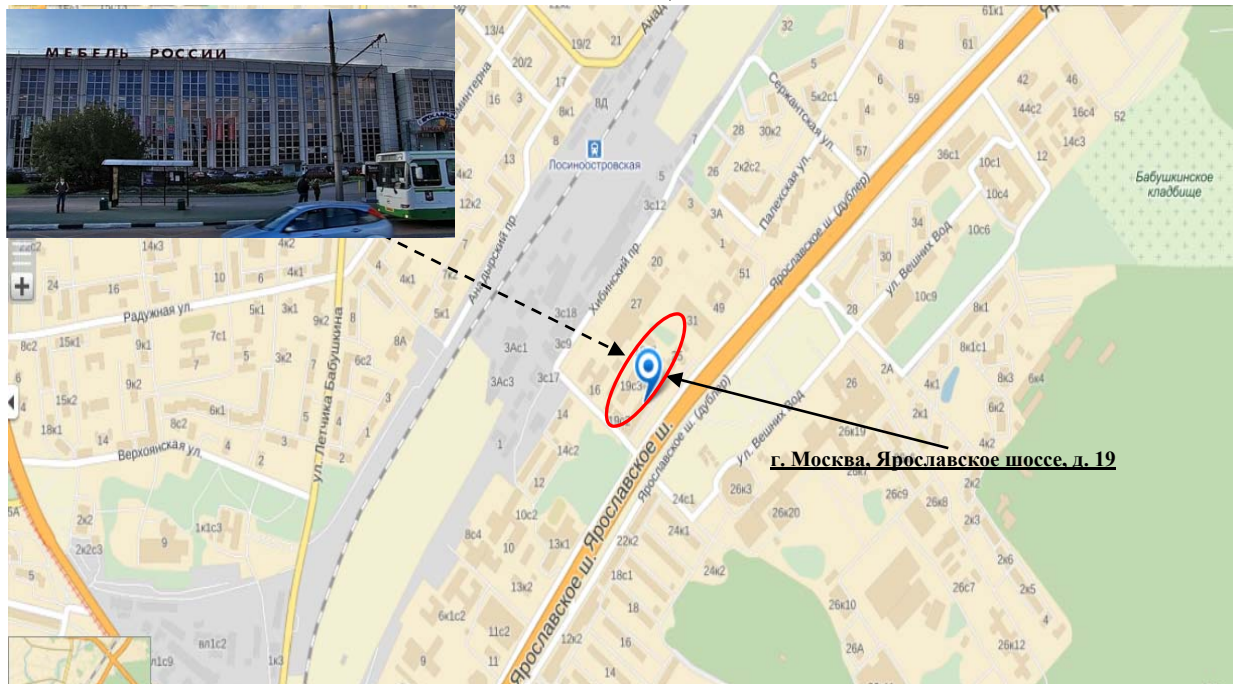
#### Карта Ярославского района города Москвы<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Источник информации: <http://mosopen.ru/district/svao>

<sup>2</sup> Источник информации: <http://mosopen.ru/region/yaroslavskij>.

### Местоположение оцениваемого объекта



Ближайшее окружение – административно-жилая застройка. Хорошая транспортная доступность и обеспеченность района общественным транспортом. До объектов оценки ведут удобные подъездные пути: с ТТК и МКАД. В непосредственной близости от объекта располагается остановка общественного транспорта «МГСУ»:

- со стороны центра города действуют маршруты: Автобусы 136, 172, 244, 392, 451, 499, 551, 576, 789, 834, Маршрутки 144м, 270м, 333, 344м, 366м, 565, 578, 675м, 76м, Троллейбус 76
- со стороны области действуют маршруты: Автобусы 136, 172, 244, 789, 834, Маршрутки 144м, 270м, 333, 344м, 366м, 675м, 76м, Троллейбус 76.

Вход в помещение осуществляется со стороны Ярославского шоссе.

Оцениваемые помещения расположены в зоне высокого транспортного потока.

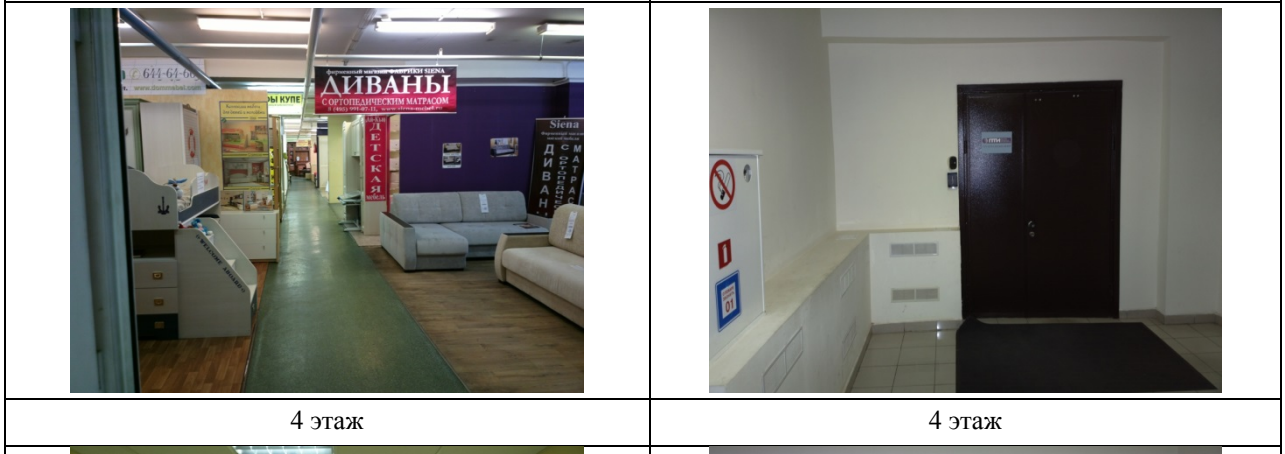
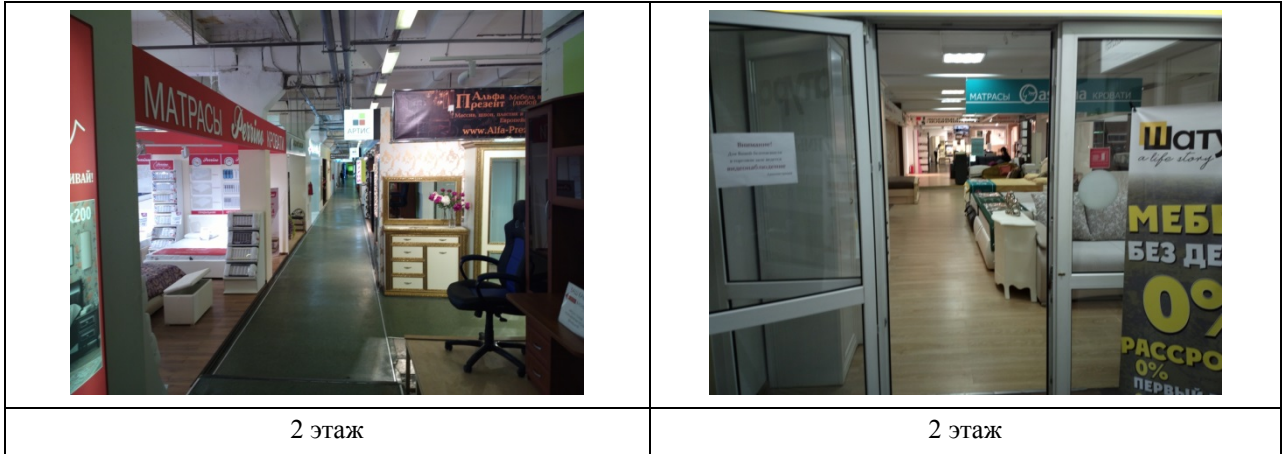


## Описание объектов недвижимого имущества

### **1. Помещения общей площадью 13 016,0 кв. м расположенные по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе 19, строение 1** **Фотоматериалы оцениваемого объекта<sup>3</sup>**



	
Внешний вид здания	Внешний вид здания
	
Внешний вид здания	Внешний вид здания
	
1 этаж	1 этаж

<sup>3</sup> Осмотр объекта оценки был произведен Оценщиком 27 апреля 2015 года.





	
<p>Подвал</p>	<p>Подвал</p>
	
<p>Подвал</p>	<p>Подвал</p>
	
<p>ЦТП</p>	<p>Электрощитовая</p>
	
<p>Лифт пассажирский</p>	<p>Лифт грузовой</p>

	
Система пожаротушения	Система пожаротушения

### Описание оцениваемого объекта (помещения, расположенные в строении 1)

ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНО ОЦЕНИВАЕМОЕ ПОМЕЩЕНИЕ			
<b>Местоположение:</b>	г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, строение 1		
<b>Этажность:</b>	6 наземных, 1 подземный		
<b>Общая площадь здания:</b>	13 016 кв. м		
<i>кроме того помещения не входящие в общую площадь здания</i>	31,5 кв. м		
<i>в том числе: по лестницам</i>	19,2 кв. м (подвал, лестница «а1»)		
<i>по прочим</i>	12,3 кв. м (подвал, тамбур «а» и пом. подсобное «а2»)		
<b>Разбивка площади по этажам:</b>	<table border="0"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Подвал – 1 714,4 кв. м;</li> <li>• Подвал – 31,5 кв. м;</li> <li>• 1 этаж – 2 499,7 кв. м;</li> <li>• 2 этаж – 2 615,9 кв. м;</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 этаж – 2 575,0 кв. м;</li> <li>• 4 этаж – 2 456,7 кв. м;</li> <li>• 5 этаж – 577,4 кв. м;</li> <li>• 6 этаж – 576,9 кв. м.</li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подвал – 1 714,4 кв. м;</li> <li>• Подвал – 31,5 кв. м;</li> <li>• 1 этаж – 2 499,7 кв. м;</li> <li>• 2 этаж – 2 615,9 кв. м;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 этаж – 2 575,0 кв. м;</li> <li>• 4 этаж – 2 456,7 кв. м;</li> <li>• 5 этаж – 577,4 кв. м;</li> <li>• 6 этаж – 576,9 кв. м.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подвал – 1 714,4 кв. м;</li> <li>• Подвал – 31,5 кв. м;</li> <li>• 1 этаж – 2 499,7 кв. м;</li> <li>• 2 этаж – 2 615,9 кв. м;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 этаж – 2 575,0 кв. м;</li> <li>• 4 этаж – 2 456,7 кв. м;</li> <li>• 5 этаж – 577,4 кв. м;</li> <li>• 6 этаж – 576,9 кв. м.</li> </ul>		
<b>Строительный объем здания:</b>	н/д		
<b>Площадь застройки:</b>	2 887		
<b>Год постройки</b>	1990 г.		
<b>Тип здания:</b>	Нежилое		
<b>Описание строительных конструкций:</b>	Фундамент – ж/бетонный; каркас – ж/бетонный; стены – ж/бетонные плиты; перегородки – кирпичные; перекрытия – ж/бетонные; кровля – плоская рулонная		
<b>Системы инженерного оборудования здания:</b>	Энергосбережение, отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение, телефон, интернет		
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ			
<b>Наименование:</b>	Помещения, назначение нежилое.		
<b>Оцениваемая площадь, кв. м.:</b>	13 016,0.		
<b>Расположение помещений в здании:</b>	Подвал, 1-6 этажи.		
<b>Высота этажа:</b>	Подвал: 4,6 м., 2,97 м.; 1-й этаж: 3,0 м., 5,8 м.; 2-ой этаж: 3,0 м.; 3-ий этаж: 3,0 м., 3,7 м.; 4-й этаж: 3,05 м., 5-й этаж: 3,1 м.; 6-ой этаж: 3,2 м.		
<b>Перечень помещений:</b>	Номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комнаты 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 3а, 3б, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5з; помещение II – комнаты а1, а2, а; помещение V – комнаты А, Б, В; подвал, помещение I – комнаты с 1 по 7; помещение II – комнаты с 1 по 3, с 8 по 16, 21, 25, 27, 28; этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 12; помещение II – комнаты с 1 по 3, 3а, 4, 5, с 7 по 9, 9а, с 10 по 15, 15а, 16; помещение V – комнаты б1, б2, А, б, В; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 11; помещение II – комнаты с 1 по 13; помещение V – комнаты А, Б, б, В; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 13; помещение II – комнаты с 1 по 17; помещение V – комнаты А, Б, В; этаж 4, помещение I – комнаты с 1 по 84, 84а, с 85 по 119; помещение II – комнаты с 1 по 12; помещение V – комнаты А, Б, В; этаж 5, помещение II – комнаты с 1 по 27;		



ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНО ОЦЕНИВАЕМОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
	помещение V – комнаты Б, В; этаж 6, помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 6, 8, 12, 12а, с 13 по 16, 16а, с 18 по 26, помещение V – комнаты Б, В
<b>Функциональное назначение оцениваемого помещения:</b>	Нежилые помещения, в нежилом доме.
<b>Текущее использование:</b>	По состоянию на 27 апреля 2015 года помещения используются в качестве торговых, офисных, складских помещений.
<b>Вид права / правообладатель:</b>	Право собственности / ООО «Сторинг»
<b>Состояние помещения:</b>	По данным осмотра, проведенного Оценщиком 27 апреля 2015 года, состояние здания оценивается как рабочее, проведения ремонтных работ не требуется.

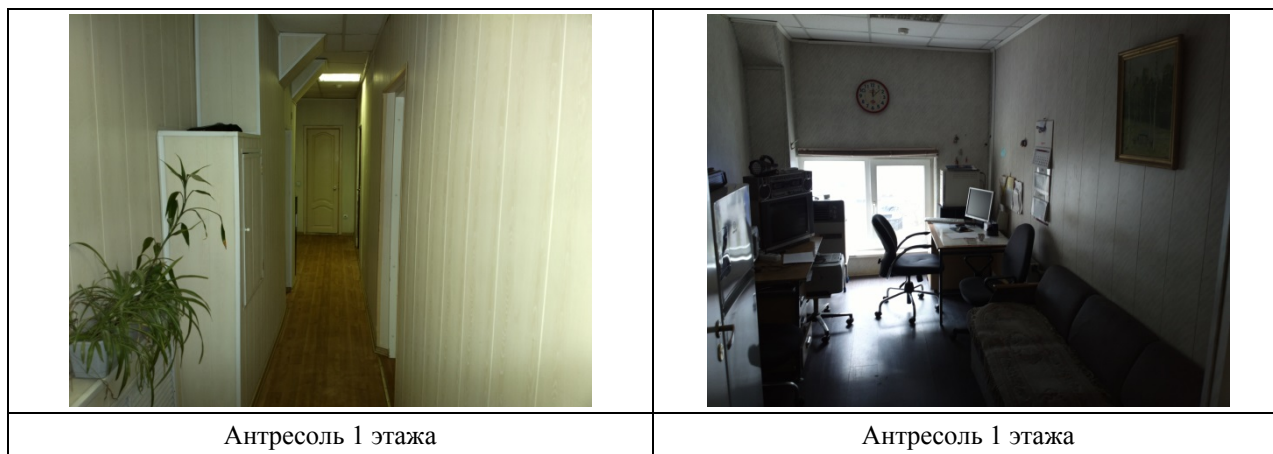
**2. Помещения общей площадью 1 703,6 кв. м расположенные по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе 19, строение 3**  
**Фотоматериалы оцениваемого объекта<sup>4</sup>**

	
Внешний вид здания	Внешний вид здания
	
Внешний вид здания	Внешний вид здания

<sup>4</sup> Осмотр объекта оценки был произведен Оценщиком 27 апреля 2015 года.

	
<p>Подвал</p>	<p>Подвал</p>
	
<p>1 этаж</p>	<p>1 этаж</p>
	
<p>Антресь 1 этажа</p>	<p>Антресь 1 этажа</p>

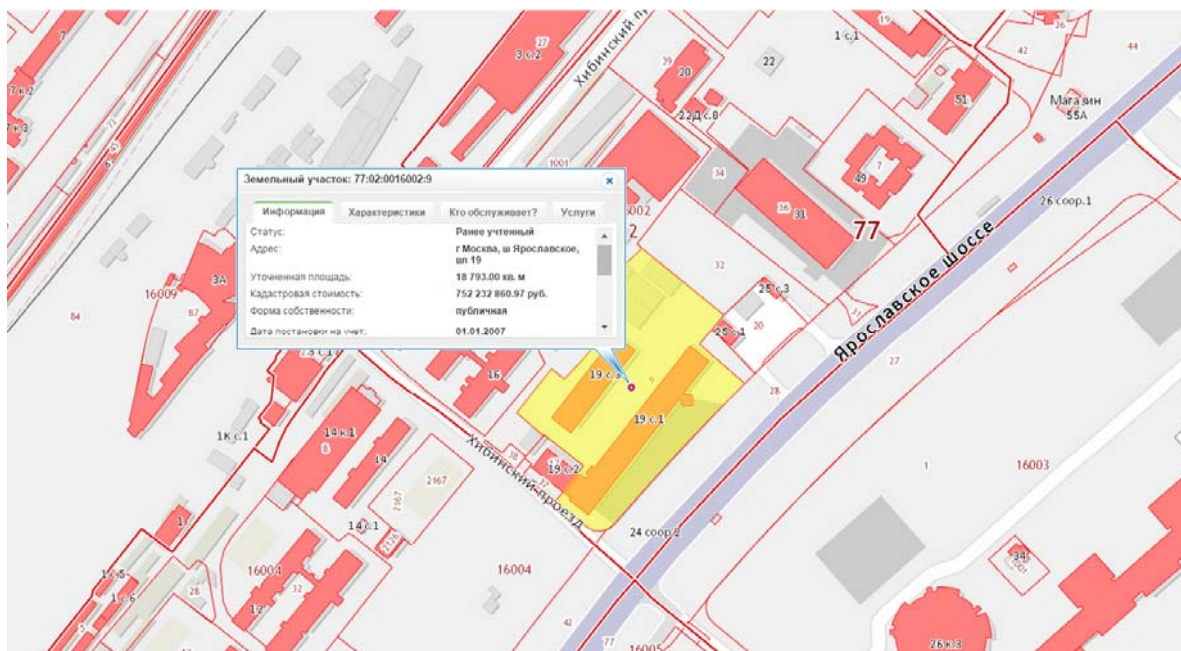




### Описание оцениваемого объекта (помещения, расположенные в строении 3)

ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНО ОЦЕНИВАЕМОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
<b>Местоположение:</b>	г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, строение 3
<b>Этажность:</b>	Подвал, 1-ый этаж, антресоль 1
<b>Общая площадь здания:</b>	1 703,6 кв. м.
<b>Разбивка площади по этажам:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Подвал – 223,4 кв. м;</li> <li>• 1 этаж – 1 325,6 кв. м;</li> <li>• Антресоль 1 – 154,6 кв. м;</li> </ul>
<b>Строительный объем здания:</b>	н/д
<b>Площадь застройки:</b>	1 480
<b>Тип здания :</b>	нежилое
<b>Описание строительных конструкций:</b>	Фундамент – ж/бетонный; стены – ж/бетонные плиты; перегородки – кирпичные; перекрытия – ж/бетонные; кровля – плоская рулонная
<b>Системы инженерного оборудования здания:</b>	Энергосбережение, отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение, телефон, интернет
<b>Год постройки</b>	1990
ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ	
<b>Наименование:</b>	Помещения, назначение нежилое.
<b>Оцениваемая площадь, кв. м.:</b>	1 703,6
<b>Расположение помещений в здании:</b>	Подвал, 1-ый этаж, антресоль 1
<b>Высота этажа:</b>	Подвал: 4,8 м.; 1-й этаж: 6,3 м., 3,0 м., 12,6; антресоль 1: 3,2 м.
<b>Перечень помещений:</b>	Номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I – комнаты с 1 по 10; подвал, помещение I – комната 1; помещение V – комната А; этаж 1, помещение I – комната 1; помещение II – комната 1; помещение III – комнаты с 1 по 5; помещение IV – комната 1; помещение IX – комната 1; помещение V – комнаты 1, 11, 14, 14а, 14б, с 15 по 19; помещение VII – комната 1; помещение VIII – комнаты 1, 2; помещение Va – комнаты с 1 по 5, 7, 8; помещение X – комната 1; помещение XI – комната 1; помещение XII – комната 1; помещение XIII – комната 1; помещение XIV – комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 10; помещение XV – комнаты с 1 по 3
<b>Функциональное назначение оцениваемого помещения:</b>	Нежилые помещения, в нежилом доме.
<b>Текущее использование:</b>	По состоянию на 27 апреля 2015 года помещения используются в качестве офисных и складских помещений.
<b>Вид права / правообладатель:</b>	Право собственности / ООО «Сторинг»
<b>Состояние помещения:</b>	По данным осмотра, проведенного Оценщиком 27 апреля 2015 года, состояние здания оценивается как рабочее, проведения ремонтных работ не требуется.

### Описание земельного участка, на котором расположены оцениваемые объекты:



На основании данных портала услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

### Сведения о земельном участке, на котором расположены оцениваемые объекты

<b>Местоположение:</b>	г. Москва, Ярославское шоссе, вл. 19.
<b>Кадастровый номер:</b>	77:02:0016002:9
<b>Общая площадь земельного участка:</b>	18 793,0 кв. м.
<b>Доля арендатора (ООО «Сторинг») для расчета арендной платы</b>	18 614 кв. м
<b>Категория земель:</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование</b>	участки размещения промышленно-производственных объектов; объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения организаций розничной торговли непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)*
<b>Кадастровая стоимость, руб.:</b>	752 232 860,97.*
<b>Права на земельный участок:</b>	Право аренды сроком до 23 декабря 2052 года (Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-02-021292 от 23.12.2003 года, Арендодатель – Департамент земельных ресурсов города Москвы, Арендатор №2 – ООО «Сторинг», Арендатор №1 – ООО «Граф-М».

\* На основании данных портала услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>  
Дата последнего обновления сведений 09.04.2015 г.

### Описание сооружений

#### **1. Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3\*120) протяженностью 2 000 м, инв. № ОС000006**

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	
<b>Наименование оцениваемого объекта</b>	Кабельные линии ВН
<b>Инвентарный номер</b>	000006
<b>Протяженность</b>	2 000 м
<b>Глубина заложения</b>	н/д
<b>Марка кабеля</b>	АСБ 3*120
<b>Напряжение</b>	10 кВт

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	
Год постройки	Данные отсутствуют
Функциональное назначение	Для обеспечения электроэнергией основных зданий
Собственник	ООО «Сторинг»
Дата строительства / монтажа	1986 г.
Сведения о земельном участке, на котором расположен оцениваемый объект	Данные не предоставлены
Начальная точка кабельной сети	Данные не предоставлены
Конечная точка кабельной сети	Техническое помещение, расположенное в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, строение 3
Состояние, сведения о проводимых ремонтах	По данным осмотра, проведенного Оценщиком 27 апреля 2015 года, силовое оборудование находилось под напряжением, следовательно, кабельная сеть в рабочем состоянии. Сведения о проведенных ремонтах Заказчиком не предоставлялись.





**2. Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4\*150, 0,4\*185) протяженностью 25 000 м, инв. № ОС000009**

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	
Наименование оцениваемого объекта	Кабельные линии НН
Инвентарный номер	000009
Протяженность	25 000 м
Глубина заложения	н/д
Год постройки	Данные отсутствуют
Функциональное назначение	Для обеспечения электроэнергией основных зданий
Собственник	ООО «Сторинг»
Дата строительства / монтажа	1986 г.
Сведения о земельном участке, на котором расположен оцениваемый объект	Данные не предоставлены
Начальная точка кабельной сети	Данные не предоставлены
Конечная точка кабельной сети	Техническое помещение, расположенное в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, строение 1
Основные характеристики	<p>1) АСП-3х120 + 1х50 8шт глубина 120см, L-110м каждый с шинопроводом.КТП-1 на электрощитовую №1.</p> <p>2)Кабель (телеметрия) бронированный 2шт глубина 120см, L-120м каждый с КТП-1 на электрощитовую №1.</p> <p>3)ВВГ-4х150 2шт воздушка, L-150 каждый с КТП-1 на электрощитовую №1</p> <p>4)АВВГ-4х120 4шт глубина 120см, L-20м каждый с шинопроводом, с КТП-1 на щиты КТП-1.</p> <p>5)ВВГ-4х120 2шт глубина 120см, L-20м каждый с шинопроводом, с КТП-1 на щиты КТП-1</p> <p>6)АВВГ-4х95 2шт глубина 120см, L-25м каждый с шинопроводом, с КТП-1 на конденсаторную установку КТП-2 ТИП 2</p> <p>1)ВВГ-5х70 2шт глубина 130см, L-15м каждый, с КТП-2по КТП-2</p> <p>2)ВВГ-4х120 4шт глубина 130см, L-15м каждый с шинопроводом, с КТП-2 по КТП-2</p> <p>3)АВВГ-4х95 4шт глубина 130см, L-20м каждый, с ШП-КТП-2 по КТП-2 (щиты)</p> <p>4)АВВГ-4х95 4 шт воздушка с шинопроводом, L-20м с КТП-2 на конденсаторную установку КТП-2.</p> <p>5)ВВГ-5х35 3 шт, L-180м от электрощитовой №1 до ЩС (3этажа)</p> <p>6)ВВГ-5х35 1шт, L-180м от электрощитовой №1 до ЩС (подвал)</p> <p>7)ВВГ-5х35 1шт, L-160м от электрощитовой №1 до ЩС ЦТП</p> <p>8)ВВГ-5х35 4шт, L-80м от электрощитовой №1 до ЩС (1,2,3,4 этажи)</p> <p>9)АПВ-4х35 2шт, L-210м от электрощитовой №1 до ЩС (5,6 этажи)</p>



ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	
	10) АПВ-4-10 2шт, L-40м от электрощитовой №1 до лифт пасс 11) АПВ-4х16 2шт, L-40м от электрощитовой №1 до лифт груз.1 тонна 12) ВВГ-5х35 1шт, L-180м от электрощитовой №1 до лифт груз.3 тонны 13) АПВ-4х35 2шт, L-50м от электрощитовой №1 до машинного отд. корпус №1 3 этаж 14) АВВГ-4х35 2шт глубина 130см, L-150м с КТП-2 на ЩС (бомбоубежище) 15) ВВГ-5х4, L-70м с КТП-2 на ЩС (повысительные насосы) 16) ВВГ-5х16 1шт, L-50м воздушка с КТП на ангар 17) АВВГ-4х70 2шт глубина 130см, L-180м с КТП-2 на фирма "Ассоль" 18) АВВГ-4х35 глубина 130см, L-140м с КТП-1 до ЩС (бомбоубежище) 19) ВВГ-5х10 1шт глубина 130см, L-90м с КТП-1 на электрощитовая №2 Абоненты корпус №1: 1) НУМ-3х25 L-15800м. 2) НУМ-3х15 L-4050м. 3) НУМ-5х6 L-400м.
<b>Состояние, сведения о проводимых ремонтах</b>	По данным осмотра, проведенного Оценщиком 27 апреля 2015 года, силовое оборудование находилось под напряжением, следовательно, кабельная сеть в рабочем состоянии. Сведения о проведенных ремонтах Заказчиком не предоставлялись.

**Описание оборудования  
Фотоматериалы оцениваемых объектов<sup>5</sup>**

	
Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003	
	
Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003	

<sup>5</sup> Осмотр объекта оценки был произведен Оценщиком 27 апреля 2015 года.



Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003



Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004



Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв .№ ОС000005



Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв .№ ОС000005

### Описание объектов движимого имущества

№ п/п	Наименование оборудования, Описание	Дата выпуска / дата изготовления	Характеристика	Техническое состояние
1	Распределительная трансформаторная подстанция РП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003	1986	РП-1: секция 1, секция 2. (10кВт)	рабочее
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004	1986	Ячейка № 6, электросчетчики: ячейка №6 запитывает КТП 1, Тр-р 1СЭТ-4ТМ.02М.02 №0822126056- САЗУ-И670М № 320102; - САЗУ-И673М № 810952; Ячейки № 7, электросчетчики: ячейка №7 запитывает КТП 2, Тр-р 2СЭТ-4ТМ.02М.02 №0803120941- САЗУ-И670М № 554625- САЗУ-И673М № 950790.- Масляный выключатель – 2 шт. ВМГ-10-630А; 1986г.в - Шинный разъединитель – 2 шт. РВФЗ-10-630;1986г.в- Линейный разъединитель – 2 шт. РВФЗ-10-630;1986г.в- Электрический привод – 2 шт. ПП67 У2; №1672, №1719; 1986г.в- УВН-80; 2 МУВН-82М 10квт-Токоизмерительная штанга – 1 шт.;ШО-15М 1.5квт	рабочее
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв. № ОС000005	1986	Ячейка № 6, электросчетчики: ячейка №6 запитывает КТП 1, Тр-р 1СЭТ-4ТМ.02М.02 №0822126056- САЗУ-И670М № 320102; - САЗУ-И673М № 810952; Ячейки № 7, электросчетчики: ячейка №7 запитывает КТП 2, Тр-р 2СЭТ-4ТМ.02М.02 №0803120941- САЗУ-И670М № 554625- САЗУ-И673М № 950790.- Масляный выключатель – 2 шт. ВМГ-10-630А; 1986г.в - Шинный разъединитель – 2 шт. РВФЗ-10-630;1986г.в- Линейный разъединитель – 2 шт. РВФЗ-10-630;1986г.в- Электрический привод – 2 шт. ПП67 У2; №1672, №1719; 1986г.в- УВН-80; 2 МУВН-82М 10квт-Токоизмерительная штанга – 1 шт.;ШО-15М 1.5квт	рабочее
4	Подстанция трансформаторная комплектная	1986	№ 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007Комплектация: 1.Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10-84У1 № 249507. 2.Трансформатор 2 ТИП ТМЗ 1000/10-84У1 № 249619.	рабочее
5	Подстанция трансформаторная комплектная КТП	1986	Комплектация:1. Траснформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10-84У № 248729.2. Трасформатор-2 ТИП ТМЗ 1000/10-84У № 248816.7) Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009	рабочее
6	Компьютер, инв.№ОС000010	2010	Марка Lite процессор: intel@Core™ 2Duo E7500@ 2,93GHz 2,94GHz. 1gb	рабочее

Информация о характеристиках оцениваемых объектов была получена из следующих источников:

- Документы на оцениваемые объекты, представленные Заказчиком (ООО «Сторинг»), приведенные в разделе «1.6. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета;
- На основании осмотра объектов оценки 27 апреля 2015 года.



## 2.2. АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ НА ОЦЕНИВАЕМОЕ ИМУЩЕСТВО

### **Недвижимое имущество**

Помещение, назначение: административно-производственное, общей площадью 13 016,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ш. Ярославское, д. 19, строение 1, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147468), принадлежит ООО «Сторинг» на праве собственности. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека. Ограничение установлено в пользу ОАО «НОМОС-БАНК».

Нежилые помещения, назначение: техническое помещение, общей площадью 1 703,6 кв. м., расположенные по адресу: г. Москва, ш. Ярославское 19, строение 3, согласно свидетельству о государственной регистрации права свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147467), принадлежат ООО «Сторинг» на праве собственности. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека. Ограничение установлено в пользу ОАО «НОМОС-БАНК».

Обременения на оцениваемые помещения возникли с августа 2012 года, когда данные объекты приобретались ООО «Верслас» у ООО «Сторинг» на кредитные деньги. Позже договор купли-продажи между ООО «Сторинг» и ООО «Верслас» признан недействительным и здания вернулись в ООО «Сторинг», ограничение права в пользу ОАО «НОМОС-БАНК» осталось.

Согласно Договору №13/04/15-44 на оказание услуг по оценке от 13 апреля 2015 года (Приложение №1А к дополнительному соглашению №1 от 27 апреля 2015 г. к договору на оказание услуг по оценке №13/04/15-44 от 13 апреля 2015 года), оценка производится без учета обременений в виде ипотеки. Обременения в виде ипотеки не учитываются.

### Договор аренды нежилого помещения

Согласно данным, полученным от представителей Заказчика, по состоянию на 27 апреля 2015 года часть оцениваемых помещений сдана в аренду.

#### Сведения о договорах аренды помещений

№ п/п	Наименование арендатора	Площадь, кв. м.	Месячная арендная плата, руб. с учетом НДС	Ставка арендной платы, руб. без учета НДС.	Строение (1 или/и 3)	Этаж	Дата окончания договора	Срок аренды	Назначение помещений (офисное / складское / торговое)	Сведения о расходах
1	ООО "Новая Мебель"	6 852,50	12 000 000	10 169 492	1	С 1 по 4	01.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
2	ООО "Леоторг"	351,40	200 000	169 492	3	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад/торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
4	ООО "ГК ПТИ"	1 823,60	1 886 173	1 598 451	1	4	30.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	офис	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
		296,90	210 294	178 216	3	1	30.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
5	ООО "Эрлана"	2,00	2 500	2 119	1	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
6	ООО "Производственная компания "Торис-Групп"	539,00	385 000	326 271	1	6	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	офис	Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Расходы по электроэнергии уплачиваются отдельно в зависимости от потребления
7	ООО "Любимый Дом Ритейл"	173,00	346 000	293 220	1	2	02.04.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные



№ п/п	Наименование арендатора	Площадь, кв. м.	Месячная арендная плата, руб. с учетом НДС	Ставка арендной платы, руб. без учета НДС.	Строение (1 или/и 3)	Этаж	Дата окончания договора	Срок аренды	Назначение помещений (офисное / складское / торговое)	Сведения о расходах
										расходы
8	ИП Давлетшин Л.Ф.	16,10	10 016	8 488	3	1	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
9	ИП Захаров П.С.	500,30	980 000	830 508	1	1	01.05.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
		72,10	59 500	50 424	3	1	01.05.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
		11,90	7 700	6 525	3	1	01.05.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
10	ООО "Новые Технологии обслуживания"	344,30	688 600	583 559	1	2	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
11	ИП Каченовская Т.Л.	66,90	39 025	33 072	1	подвал	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
12	ИП Мужичков П.В.	53,70	37 590	31 856	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
		53,60	64 320	54 508	1	5	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
13	ООО "СТРАНА РОЗ"	191,50	116 800	98 983	1 и 3	5 этаж(стр.1) и 1 этаж (стр.3)	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад, торговое, офис	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
14	ООО "Алсагор"	190,10	99 390	84 229	1 и 3	подвал	24.12.2014	Краткосрочный	склад, офис	Арендная плата

№ п/п	Наименование арендатора	Площадь, кв. м.	Месячная арендная плата, руб. с учетом НДС	Ставка арендной платы, руб. без учета НДС.	Строение (1 или/и 3)	Этаж	Дата окончания договора	Срок аренды	Назначение помещений (офисное / складское / торговое)	Сведения о расходах
						(стр.3),1 этаж (стр.3) и 5 этаж (стр.1)		срок аренды на 11 месяцев		постоянная и включает в себя коммунальные расходы
15	ИП Жолнеровская А.Л.	64,00	36 600	31 017	1	подвал	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
16	ООО "Медиа Спутник"	20,20	16 350	13 856	3	1	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	офис	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
17	ИП Коваленко С.Г.	18,60	12 900	10 932	3	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
19	ООО "Логос"	18,80	14 000	11 864	1	подвал	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
20	ИП Шаповалова С.И.	2,00	3 300	2 797	1	1	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
21	ИП Кротов П.Н.	78,00	60 000	50 847	3	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	столовая	Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Расходы по электроэнергии уплачиваются отдельно в зависимости от потребления
22	ООО "ГАБРИС"	39,00	78 000	66 102	1	2	01.02.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
23	ООО "Элби"	88,70	450 000	381 356	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные

№ п/п	Наименование арендатора	Площадь, кв. м.	Месячная арендная плата, руб. с учетом НДС	Ставка арендной платы, руб. без учета НДС.	Строение (1 или/и 3)	Этаж	Дата окончания договора	Срок аренды	Назначение помещений (офисное / складское / торговое)	Сведения о расходах
										расходы
24	ИП Лебедева О.М.	16,10	16 100	13 644	1	5	24.12.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	офис	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
25	ООО "Петр 2"	15,10	15 000	12 712	3	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
26	ООО "РЛД-Север"	8,68	50 000	42 373	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Переменная часть определяется ежемесячно путем подписания ДС
27	ООО "Слон-Карго"	8,68	5 000	4 237	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Переменная часть определяется ежемесячно путем подписания ДС
28	ООО "Кузов Team"	8,68	500	424	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Переменная часть определяется ежемесячно путем подписания ДС
	<b>ИТОГО</b>	<b>11 925,44</b>	<b>17 890 658</b>							

Действие нескольких договоров заканчивается раньше даты оценки 27 апреля 2015 года.

Условия перечисленных договоров аренды предусматривают возможность расторжения договоров в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 3 ст. 450 ГК РФ. Данные договора не рассматриваются, как обременения оцениваемого имущества.

Иных обременений предоставлено не было.

По данным Заказчика Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3\*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006 и Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4\*150, 0,4\*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009 принадлежат на праве собственности ООО «Сторинг». Сведения об обременениях не предоставлялись.

**Движимое имущество**, расположенное по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и стр. 3, в следующем составе:

1) Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003;

2) Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004

Ячейка № 6, электросчетчики:

- САЗУ-И670М № 320102;

- САЗУ-И673М № 810952;

Ячейки № 7, электросчетчики:

- САЗУ-И670М № 554625

- САЗУ-И673М № 950790.

Комплектация:

Масляный выключатель – 2 шт.

Шинный разъединитель – 2 шт.

Линейный разъединитель – 2 шт.

Электрический привод – 2 шт.

УВН-80; 2 м

Токоизмерительная штанга – 1 шт.;

3) Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв .№ ОС000005

Ячейка № 16, электросчетчики:

- САЗУ-И670М № 974727;

- САЗУ-И673М № 063112;

Ячейка № 17, электросчетчики:

- САЗУ-И670М № 121545;

- САЗУ-И673М № 904449.

Комплектация:

Масляный выключатель – 2 шт.

Шинный разъединитель – 2 шт.

Линейный разъединитель – 2 шт.

Электрический привод – 2 шт.

УВН-80; 2 м

Токоизмерительная штанга – 1 шт.

4) Подстанция трансформаторная комплектная  
№ 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007

Комплектация:

Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10-84У1 № 249507.

Трансформатор 2 ТИП ТМЗ 1000/10-84У1 № 249619.

5) Подстанция трансформаторная комплектная КТП

Комплектация:

Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10-84У № 248729.

Трансформатор-2 ТИП ТМЗ 1000/10-84У № 248816.

6) Компьютер, инв.№ ОС000010

По данным Заказчика движимое имущество принадлежит на праве собственности ООО «Сторинг». Сведения об обременениях не предоставлялись.

Рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества определяется без учета каких-либо ограничений (обременений) прав на оцениваемое имущество.

### 2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить его наиболее эффективное использование.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объектов применяются четыре основных критерия анализа:

**Физическая возможность** – возможность возведения сооружений с целью наиболее эффективного использования их на рассматриваемых земельных участках;

**Допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования;

**Финансовая целесообразность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объектов должен обеспечить чистый доход собственнику объектов недвижимости;

**Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода как такового наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объектов.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из вышеперечисленных критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Итак, подобный анализ позволяет определить наиболее доходное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует его максимальная стоимость. Оно должно быть вероятным и соответствовать варианту, выбираемому типичным инвестором на рынке. Однако, следует отметить, что наиболее эффективное использование не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности исходя из существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Оценщик.

Для объекта оценки определяющим критерием его дальнейшего использования является физическая возможность и максимальная продуктивность.

#### *Здания*

Оцениваемые объекты расположены в зоне с высоким транспортным потоком.

Комплекс представляет собой два отдельно стоящих здания: торгово-офисное здание общей площадью 13 016 кв. м. и здание склада общей площадью 1 704 кв. м, обеспеченные всей необходимой инфраструктурой для нормального функционирования. В торгово-офисном здании расположен ТЦ «Мебель России». Здание имеет витринные окна, перед зданием располагается парковка. Помещения расположены на нескольких уровнях: подвал и 1-6 этажи. В здании располагаются помещения складского, торгового и офисного назначения, а также имеются вспомогательные площади, необходимые для нормального функционирования ТЦ.

Перед отдельностоящим зданием склада имеется парковка, с возможностью подъезда крупногабаритных автомобилей. В здании расположены как складские, так и офисные помещения, а также вспомогательные площади, необходимые для нормального функционирования.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости, Оценщик пришел к следующим выводам: учитывая местоположение, назначение зданий, сооружений и передаточных устройств, наиболее эффективным использованием оцениваемого недвижимого имущества является его использование в качестве торгово-офисного комплекса со складскими помещениями, обеспеченной всей необходимой инфраструктурой для нормального функционирования.

**Сведения о недвижимом имуществе (распределение на основные объекты и объекты инфраструктуры)**

На основе проведенного анализа наиболее эффективного использования недвижимого имущества было установлено, что с точки зрения наиболее эффективного использования и получения максимальной продуктивности оптимальным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их использование в качестве основных зданий торгово-офисного комплекса со складскими помещениями и объектов инфраструктуры, обеспечивающих нормальное функционирование торгово-офисного комплекса со складскими помещениями.

Ниже приведено распределение зданий на основные и вспомогательные (объекты инфраструктуры).

**Распределение объектов недвижимого имущества на основные и вспомогательные, и арендопригодные помещения  
(объекты инфраструктуры)**

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>						
Торговое	1 этаж	2 499,70	2 499,70	227,2	2 272,50	2 272,50
	2 этаж	2 615,90	5 770,30	174,1	2 441,80	5 360,20
	3 этаж	2 575,00		183,7	2 391,30	
	4 этаж	579,4		52,3	527,1	
	<b>Итого:</b>	<b>8 270,00</b>	<b>8 270,00</b>	<b>637,30</b>	<b>7 632,70</b>	<b>7 632,70</b>
Офисное	4 этаж	1 877,30	3 031,60	556,8	1 320,50	2 208,10
	5 этаж	577,4		99,6	477,80	
	6 этаж	576,9		167,1	409,80	
	<b>Итого:</b>	<b>3 031,60</b>	<b>3 031,60</b>	<b>823,50</b>	<b>2 208,10</b>	<b>2 208,10</b>
Складское	Подвал	1 462,60	1 462,60	472,3	990,30	990,30
	<b>Итого:</b>	<b>1 462,60</b>	<b>1 462,60</b>	<b>472,30</b>	<b>990,30</b>	<b>990,30</b>
Объекты инфраструктуры (Трансформаторная, пункт тепловой и венткамеры)	Подвал	251,80	0,00	251,80	0,00	0,00
	<b>Итого:</b>	<b>251,80</b>	<b>0,00</b>	<b>251,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Итого, по строению 1:</b>		<b>13 016,00</b>	<b>12 764,20</b>	<b>2 184,90</b>	<b>10 831,10</b>	<b>10 831,10</b>
<b>Строение 3:</b>						
Офисное	1 этаж	78	232,6	2,1	75,9	216,7
	Антресоль 1	154,6		13,8	140,8	
	<b>Итого:</b>	<b>232,6</b>	<b>232,6</b>	<b>15,9</b>	<b>216,7</b>	<b>216,7</b>
Складское	подвал	223,4	223,4	14,5	208,9	208,9
	1 этаж	1 039,00	1 039,00	75,9	963,1	963,10
	<b>Итого:</b>	<b>1 262,4</b>	<b>1 262,4</b>	<b>90,4</b>	<b>1 172,0</b>	<b>1 172,0</b>
Объекты инфраструктуры (Помещения трансформаторной)	1 этаж	208,60	0,00	208,60	0,00	0,00
	<b>Итого:</b>	<b>208,60</b>	<b>0,00</b>	<b>208,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Итого, по строению 3:</b>		<b>1 703,60</b>	<b>1 495,00</b>	<b>314,90</b>	<b>1 388,70</b>	<b>1 388,70</b>
<b>ВСЕГО:</b>		<b>14 719,60</b>	<b>14 259,20</b>	<b>2 499,80</b>	<b>12 219,80</b>	<b>12 219,80</b>



**Объекты инфраструктуры, относящиеся к оцениваемым объектам**

№ п/п	Наименование
1	Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв .№ ОС000005
4	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006
5	Подстанция трансформаторная комплектная № 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007
6	Подстанция трансформаторная комплектная КТП
7	Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009

*Сооружения*

Учитывая назначение, текущее использование (кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения), Оценщик пришел к выводу, что оптимальным с точки зрения наиболее эффективного использования и получения максимальной продуктивности, является текущее использование в качестве объектов вспомогательного назначения.

*Движимое имущество*

На основании осмотра оборудования 27 апреля 2015 года, а также на основании данных Заказчика было выявлено, что оцениваемое оборудование находится в рабочем состоянии.

Учитывая назначение и состояние оборудования, наиболее эффективным использованием является их текущее использование – обеспечение нормального функционирования торгово-офисного комплекса со складскими помещениями. Рассматривать вариант утилизации оцениваемого оборудования нецелесообразно.

*Описание логики расчета*

Проанализировав рынок недвижимости в Москве, Оценщиком было установлено, что на рынке, как правило, представлены предложения по продаже офисных, торговых и складских помещений, обеспеченных необходимой инфраструктурой (объекты инфраструктуры носят вспомогательный характер и обеспечивают нормальные условия для работы и функционирования основных строений). Самостоятельная продажа объектов инфраструктуры на рынке не производится.

Исходя из данной информации, Оценщик считает целесообразным провести расчет оцениваемого недвижимого имущества в составе единого лота – торгово-офисного комплекса со складскими помещениями обеспеченные необходимой инфраструктурой (помещения трансформаторной, теплового пункта и часть помещений - венткамер, а также кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения).

## 2.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объекты оценки расположены в Ярославском районе, Северо-Восточного административный округ г. Москвы. Первая линия Ярославского шоссе между ТТК и МКАД. Район с хорошо развитой инфраструктурой.

Оцениваемые помещения, расположены в двух строениях, которые представляют собой два отдельно стоящих здания: строение 1 и строение 3.

В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования оцениваемых объектов, было установлено, что наиболее эффективным использованием помещений является:

**Распределение объектов недвижимого имущества на основные и вспомогательные и арендопригодные помещения (объекты инфраструктуры)**

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>						
Торговое	1 этаж	2 499,70	2 499,70	227,2	2 272,50	2 272,50
	2 этаж	2 615,90	5 770,30	174,1	2 441,80	5 360,20
	3 этаж	2 575,00		183,7	2 391,30	
	4 этаж	579,4		52,3	527,1	
	<b>Итого:</b>	<b>8 270,00</b>	<b>8 270,00</b>	<b>637,30</b>	<b>7 632,70</b>	<b>7 632,70</b>
Офисное	4 этаж	1 877,30	3 031,60	556,8	1 320,50	2 208,10
	5 этаж	577,4		99,6	477,80	
	6 этаж	576,9		167,1	409,80	
	<b>Итого:</b>	<b>3 031,60</b>	<b>3 031,60</b>	<b>823,50</b>	<b>2 208,10</b>	<b>2 208,10</b>
Складское	Подвал	1 462,60	1 462,60	472,3	990,30	990,30
	<b>Итого:</b>	<b>1 462,60</b>	<b>1 462,60</b>	<b>472,30</b>	<b>990,30</b>	<b>990,30</b>
Объекты инфраструктуры (Трансформаторная, пункт тепловой и венткамеры)	Подвал	251,80	0,00	251,80	0,00	0,00
	<b>Итого:</b>	<b>251,80</b>	<b>0,00</b>	<b>251,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Итого, по строению 1:</b>		<b>13 016,0</b>	<b>12 764,2</b>	<b>2 184,90</b>	<b>10 831,10</b>	<b>10 831,10</b>
<b>Строение 3:</b>						
Офисное	1 этаж	78	232,6	2,1	75,9	216,7
	Антресоль 1	154,6		13,8	140,8	
	<b>Итого:</b>	<b>232,6</b>	<b>232,6</b>	<b>15,9</b>	<b>216,7</b>	<b>216,7</b>
Складское	подвал	223,4	223,4	14,5	208,9	208,9
	1 этаж	1 039,00	1 039,00	75,9	963,1	963,10
	<b>Итого:</b>	<b>1 262,4</b>	<b>1 262,4</b>	<b>90,4</b>	<b>1 172,0</b>	<b>1 172,0</b>
Объекты инфраструктуры (Помещения трансформаторной)	1 этаж	208,60	0,00	208,60	0,00	0,00
	<b>Итого:</b>	<b>208,60</b>	<b>0,00</b>	<b>208,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Итого, по строению 3:</b>		<b>1 703,60</b>	<b>1 495,00</b>	<b>314,90</b>	<b>1 388,70</b>	<b>1 388,70</b>
<b>ВСЕГО:</b>		<b>14 719,6</b>	<b>14 259,2</b>	<b>2 499,80</b>	<b>12 219,80</b>	<b>12 219,80</b>

Наиболее распространенными классификациями складских и офисных помещений являются классификации, разработанные международной консалтинговой

ООО «ВС-оценка» (495) 258-9236, 258-9237, office@ocenka.info, www.vsocenka.ru  
компанией Knight Frank. Критерии классификаций офисных и складских помещений представлены ниже. Классификацию торговых помещений в общедоступных источниках Оценщику выявить не удалось.

Учитывая приведенные ниже классификации офисных и складских помещений, оцениваемые объекты относятся к классу «С».

### Классификация офисных помещений<sup>6</sup>

Здание класса «А», «В+» или «В-» должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса «С» и ниже.

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ</b>		
<b>1.1. Центральная система управления зданием</b>		
обязательный	факультативный	не применим
<b>1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха</b>		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
обязательный	обязательный	факультативный
<b>1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха</b>		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С°± 1 С°, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	рекомендация	не применим
<b>1.4. Современная система пожарной безопасности</b>		
обязательный	обязательный	обязательный
<b>1.5. Лифт</b>		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой три и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
<b>1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд</b>		
факультативный	не применим	не применим
<b>1.7. Электроснабжение</b>		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	факультативный
<b>1.8. Система безопасности</b>		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. <u>Рекомендация:</u> Система электронных пропусков.	
обязательный	обязательный	обязательный
<b>2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ</b>		
<b>2.1. Высота потолка «в чистоте» - 2,7-2,8 м и выше</b>		
обязательный	факультативный	факультативный

<sup>6</sup> Классификация разработана компанией Knight Frank, опубликована на официальном сайте <http://www.knightfrank.ru> (<http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/office.pdf>)

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>2.2. Планировка</b>		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн - не менее 6х6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м для не менее 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8х8 или 9х9 считается более эффективной		
<b>2.3. Глубина этажа</b>		
Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
<b>2.4. Коэффициент потерь</b>		
Коэффициент потерь - не более 12%		
обязательный	факультативный	факультативный
Коэффициент потерь = 1 – (полезная площадь / арендуемая площадь) * 100% Площади считаются в соответствии со стандартами ВОМА		
<b>2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия 400 кг/кв. м и более</b>		
обязательный	факультативный	факультативный
<b>2.6. Отделка площадей общей пользования и фасада</b>		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
<b>2.7. Фальшпол</b>		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.		
Обязательный*	не применим	не применим
*Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
<b>2.8. Освещение и расположение окон</b>		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон.		
факультативный	факультативный	факультативный
<b>3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ</b>		
<b>3.1. Местоположение</b>		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (пример, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим
<b>3.2. Транспортная доступность</b>		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
<b>4. ПАРКОВКА</b>		
<b>4.1. Описание парковки</b>		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка.	Организованная охраняемая парковка.	
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: Удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: Подземная парковка для вновь построенных зданий	
<b>5. СОБСТВЕННОСТЬ</b>		
<b>5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)</b>		
обязательный	не применим	не применим
<b>5.2. Прозрачная структура собственности</b>		
факультативный	факультативный	факультативный

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ</b>		
<b>6.1. Управление зданием</b>		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
<b>6.2. Телекоммуникационные провайдеры</b>		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
обязательный	обязательный	факультативный
<b>6.3. Входная группа</b>		
Эффективно организованная зона ресепшен, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
факультативный	факультативный	не применим
<b>6.4. Инфраструктура</b>		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомата, газетного киоска, химчистки, магазинов и пр.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и пр.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.	
обязательный	обязательный	обязательный

### Классификация складских помещений в России<sup>7</sup>

(пункты, помеченные «\*», желательны, но не обязательны)

#### Складские помещения класса «А+»

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 40-45%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки - не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие системы вентиляции.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (\*не менее 1 на 500 кв. м).
11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых

<sup>7</sup> <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
13. Наличие офисных помещений при складе.
14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
16. Оптоволоконные телекоммуникации.
17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
18. Расположение вблизи центральных магистралей.
19. Профессиональная система управления.
20. Опытный девелопер.
21. \* Ж/Д ветка.

#### **Складские помещения класса «А»**

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 45-55%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки - не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы вентиляции.
7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (\*не менее 1 на 700 кв. м).
10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
12. Наличие офисных помещений при складе.
13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптоволоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. Профессиональная система управления.

18. \* *Опытный девелопер.*

19. \* *Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.*

20. \* *Автономная электроподстанция и тепловой узел.*

21. \* *Ж/Д ветка.*

#### **Складские помещения класса «В+»**

1. Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
2. Площадь застройки 45-55%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
4. Высота потолков от 8 метров.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы вентиляции.
7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (\*не менее 1 на 1000 кв. м).
10. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
11. Наличие офисных помещений при складе.
12. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
13. Оптоволоконные телекоммуникации.
14. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
15. Расположение вблизи центральных магистралей.
16. \* *Профессиональная система управления.*
17. \* *Опытный девелопер.*
18. \* *Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.*
19. \* *Автономная электроподстанция и тепловой узел.*
20. \* *Ж/Д ветка.*

#### **Складские помещения класса «В»**

1. Одно-, двухэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
2. В случае двухэтажного строения - наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (\*не менее 1 на 2000 кв. м).
3. Высота потолков от 6 метров.
4. Пол - асфальт или бетон без покрытия.
5. Система отопления.

6. Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения.
7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
9. Охрана по периметру территории.
10. Телекоммуникации.
11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
12. Наличие вспомогательных помещений при складе.
13. \* Система вентиляции.
14. \* *Офисные помещения при складе.*
15. \* *Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.*
16. \* *Автономная электроподстанция и тепловой узел.*
17. \* *Ж/Д ветка.*

#### **Складские помещения класса «С»**

1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
2. Высота потолков от 4 метров.
3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
4. \* *В случае многоэтажного строения - наличие грузовых лифтов/подъемников.*
5. \* *Ворота на нулевой отметке.*
6. \* *Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.*
7. \* *Система вентиляции.*
8. \* *Система отопления.*
9. \* *Офисные помещения при складе.*
10. \* *Пожарная сигнализации и система пожаротушения.*
11. \* *Пандус для разгрузки автотранспорта.*
12. \* *Охрана по периметру территории.*
13. \* *Телекоммуникации.*
14. \* *Наличие вспомогательных помещений при складе.*
15. \* *Ж/Д ветка.*

#### **Складские помещения класса «D»**

1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара.
2. \* *Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.*
3. \* *Пожарная сигнализации и система пожаротушения.*
4. \* *Система вентиляции.*
5. \* *Телекоммуникации.*
6. \* *Телекоммуникации.*
7. \* *Охрана по периметру территории.*
8. \* *Ж/Д ветка.*



ООО «ВС-оценка» (495) 258-9236, 258-9237, office@ocenka.info, www.vsocenka.ru

Поскольку деление классов на «А» и «А+», «В» и «В+» достаточно условно, учитывая, что классификация разработана преимущественно для складских помещений, нежели производственно-складских, Оценщик считает целесообразным не различать подклассы в расчетах.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и стр. 3, является их использование в качестве помещений офисного, торгового и складского назначения. Таким образом, наиболее близким сегментом является торговый, офисный и складской сегмент рынка.

На основании данной информации Оценщики сочли целесообразным провести обзор рынка торговой, офисной и складской недвижимости, а также общий обзор экономики РФ за январь-февраль 2015 г., поскольку развитие экономики страны в целом влияет на развитие рынка.

Источниками информации являются данные Министерства экономического развития РФ ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)), данные компаний Jones Lang LaSalle ([www.joneslanglasalle.ru](http://www.joneslanglasalle.ru)), Knight Frank ([www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)), Colliers ([www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)), GVA Sawyer ([www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)), Группа компаний «Конти» ([www.konti.ru](http://www.konti.ru)), информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости Rway.

#### 3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В ЯНВАРЕ-ФЕВРАЛЕ 2015 Г.<sup>8</sup>

Данные за февраль 2015 года показали продолжение снижения экономической активности. Динамика ВВП (в годовом выражении к февралю 2014 года), по оценке Минэкономразвития России, снизилась на 2,3%. Произошел существенный спад инвестиций в основной капитал, строительства, оборота розничной торговли, снизились годовые темпы обрабатывающих производств. Положительное влияние на динамику ВВП в феврале 2015 года оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство.

По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов ВВП снизился на 0,5% против снижения на 1,1% в январе 2015 г. По большинству показателей отмечается замедление темпов снижения с устранением сезонности.

По промышленному производству в целом в феврале 2015 года снижение динамики с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,8% против - 1,7% в январе 2015 г. В обрабатывающих производствах в феврале 2015 г. отмечено сокращение на 0,9% против -2,1% в январе 2015 г.

В добыче полезных ископаемых в феврале 2015 г. сокращение составило 0,6%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9%.

В отраслях промежуточного спроса в феврале 2015 г. продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и

---

<sup>8</sup> По данным сайта Министерства экономического развития Российской Федерации: Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-феврале 2015 г.», дата выхода 27.03.2014 г., <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

полиграфическая деятельность, химическое производство. Рост продолжился в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в феврале 2015 г. продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности, и замедлился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, и восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2015 г. снижение с исключением сезонности инвестиционной активности замедлилось – инвестиции в основной капитал снизились на 0,7% против -3,6% в январе 2015 г.

При этом сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в феврале 2015 г. приняла нулевое значение после снижения на 1,5% в январе 2015 г.

В феврале 2015 г., по оценке Минэкономразвития России, динамика оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности снизилась на 1,4% против -4,4% в январе 2015 г., платных услуг населению на 0,7%.

Реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в феврале 2015 г. выросли на 0,6% против роста на 1,2% в январе 2015 г. Реальная заработная плата продолжила снижение, ее темпы в феврале 2015 г. составили 0,9%.

После снижения динамики производства сельского хозяйства с исключением сезонности в январе 2015 г., в феврале 2015 г. она выросла на 0,4%.

По данным Росстата, в феврале 2015 г. уровень безработицы повысился до 5,8% экономически активного населения с 5,5% в январе 2015 г. При этом уровень безработицы с исключением сезонного фактора вырос относительно января 2015 г. и составил, по оценке Минэкономразвития России 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в феврале 2015 г., по оценке, составил 31,1 млрд. долларов США (85,3% к февралю 2014 г. и 113,0% к январю 2015 года).

Импорт товаров в феврале 2015 года, по оценке, составил 16,1 млрд. долларов США (67,1% к февралю 2014 г. и 129,2% к январю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в феврале 2015 г., по оценке, составило 15,0 млрд. долларов США, относительно февраля 2014 года увеличилось на 20,4%.

В феврале 2015 г. потребительская инфляция замедлилась до 2,2% против 3,9% в январе 2015 г., с начала 2015 года она составила 6,2% (в феврале 2014 г. – 0,7%, с начала 2014 года – 1,3%), за годовой период к февралю 2014 г. – 116,7%.

**Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду  
предыдущего года)**

Наименование	2014 год		2015 год			
	февраль	январь-февраль	январь	февраль	февраль (с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. периоду) <sup>1</sup>	январь-октябрь
ВВП <sup>1</sup>	101,2	100,9	98,6	97,7	99,5	98,1
Индекс потребительских цен, за период <sup>2</sup>	100,7	101,3	103,9	102,2	106,2	100,7
Индекс промышленного производства <sup>3</sup>	102,1	100,9	100,9	98,4	99,2	99,6
Обрабатывающие производства <sup>4</sup>	103,4	101,8	99,9	97,2	99,1	98,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,5	102,3	102,8 <sup>7</sup>	103,2 <sup>7</sup>	100,4	103,0 <sup>7</sup>
Инвестиции в основной капитал	95,5	94,3	93,7 <sup>5,7</sup>	93,5 <sup>5,7</sup>	99,3	93,6 <sup>5,7</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,2	93,1	96,5 <sup>7</sup>	96,9 <sup>7</sup>	100,0	96,7 <sup>7</sup>
Ввод в действие жилых домов	140,8	134,3	134,0	148,1		140,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6</sup>	98,9	98,9	99,0	99,4	100,6	99,3
Реальная заработная плата	104,6	104,9	91,6 <sup>7</sup>	90,1 <sup>7,5</sup>	99,1	90,9 <sup>7,5</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29 255	29 384	30 929	30 620 <sup>5</sup>		30 775 <sup>5</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6		5,5	5,8	5,4	-
Оборот розничной торговли	104,0	103,3	95,5 <sup>7</sup>	92,3 <sup>7</sup>	98,6	93,9 <sup>7</sup>
Объем платных услуг населению	100,6	101,2	100,6 <sup>7</sup>	98,5 <sup>7</sup>	99,3	99,5 <sup>7</sup>
Экспорт товаров, млрд. долл. США	36,5	76,1	27,5	31,1		58,6 <sup>1</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,0	44,9	12,5	16,1		28,6 <sup>1</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,4	106,9	46,6	57,3		51,8

1 Оценка Минэкономразвития России.

2 Январь и февраль - в % к предыдущему месяцу, январь-февраль - в % к декабрю предыдущего года.

3 Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность.

4 С учетом поправки на неформальную деятельность.

5 Оценка Росстата.

6 Предварительные данные.

7 Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

### Прогноз макроэкономических параметров для проведения оценки<sup>9</sup>

Прогноз социально-экономического развития рассматривает развитие российской экономики в условиях относительной стабилизации геополитической

<sup>9</sup> По данным сайта Министерства экономического развития Российской Федерации: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год и на плановый период 2016-2017 годов», дата выхода 26.09.2014 г., <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/201409261>.

обстановки, отсутствия дальнейших серьезных санкций со стороны ЕС и США, а также введения новых ответных санкций со стороны России. Санкции, введенные Россией на импорт продовольственных продуктов, прекратят действие в августе 2015 года. С 2015 года будут постепенно отменяться санкции в отношении российских компаний. При этом в 2014 – 2015 гг. будут сохраняться геополитические риски, что определяет высокие премии за риск и низкие возможности осуществления займов на внешних рынках в этот период. В 2016 - 2017 гг. ожидается восстановление доступа компаний на мировые рынки капитала. Отток капитала в 2016 - 2017 гг. не будет превышать 20-30 млрд. долларов США в год.

Развитие мировой экономики предполагается со среднегодовыми темпами 3,7-4% в год.

**Вариант 1 (базовый)** предполагает сохранение инерционных трендов, сложившихся в последний период, консервативную инвестиционную политику частных компаний, ограниченные расходы на развитие компаний инфраструктурного сектора при стагнации государственного спроса.

В 2015 году рост экономики ускорится до 1,2% прежде всего в результате возобновления роста инвестиционного спроса за счет компаний инфраструктурного сектора и государственных инвестиций. Рост потребления, напротив, продолжит замедляться, что будет сдерживать возможности роста экономики. Это будет связано с сохранением высокой инфляции, ужесточением условий на рынке потребительского кредита и замедлением роста заработной платы в бюджетном секторе.

В 2016 - 2017 гг., на фоне сокращения оттока капитала, по мере снижения геополитической напряженности и восстановления интереса бизнеса к инвестированию в расширение производства, годовые темпы прироста экономики могут повыситься до 2,3-3%. Это будет связано с ускорением роста потребления, при этом в указанный период экономический рост будет сдерживаться снижением инвестиционного спроса со стороны компаний инфраструктурного сектора, металлургии, а также отсутствием роста государственных капитальных вложений. В первом варианте прогноза ожидается снижение темпов прироста кредитного портфеля экономики до 12-15% в 2015 – 2017 годах.

**Вариант 2 (умеренно-оптимистичный)** предполагает более активную политику, направленную на снижение негативных последствий, связанных с ростом геополитической напряженности, и создание условий для более устойчивого долгосрочного роста. Сценарий характеризует развитие экономики в условиях повышения доверия частного бизнеса, применения дополнительных мер стимулирующего характера, связанных с расходами бюджета по финансированию новых инфраструктурных проектов, поддержанию кредитования наиболее уязвимых секторов экономики, увеличению финансирования развития человеческого капитала.

Сценарий предполагает проведение более мягкой бюджетной политики за счет модификации действующего бюджетного правила и полного использования ресурсов Фонда национального благосостояния, направляемых на финансирование новых проектов и докапитализацию банковской системы. Среднегодовые темпы прироста кредитов нефинансовым организациям в 2015 - 2017 гг. увеличатся до 15-17%.

Вариант предусматривает более быстрое снижение оттока капитала, который может быть полностью исчерпан к 2017 году.

Вариант также предусматривает успешную реализацию запланированных мер по поддержке экспорта, что позволит к 2018 году достичь существенного наращивания объемов экспорта промышленной продукции высокой степени обработки (в 2 раза по отношению к 2011 году). Экспорт нефти и газа также выше, чем в базовом сценарии.

В условиях второго варианта с 2015 года рост ВВП начинает ускоряться и в целом за год составит 3,3 %, в 2016 – 2017 гг. - 3,3-4,3 %. В среднем за период 2015 - 2017 гг. ежегодный прирост ВВП более чем на 1,4% выше, чем в базовом варианте.

Дополнительно проработан вариант А, тестирующий экономику на ухудшение ситуации в мировой экономике, приводящее к более сильному снижению цен на нефть.

Базовый вариант (вариант 1) предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2015 - 2017 годы.

### Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2013-2017 годы

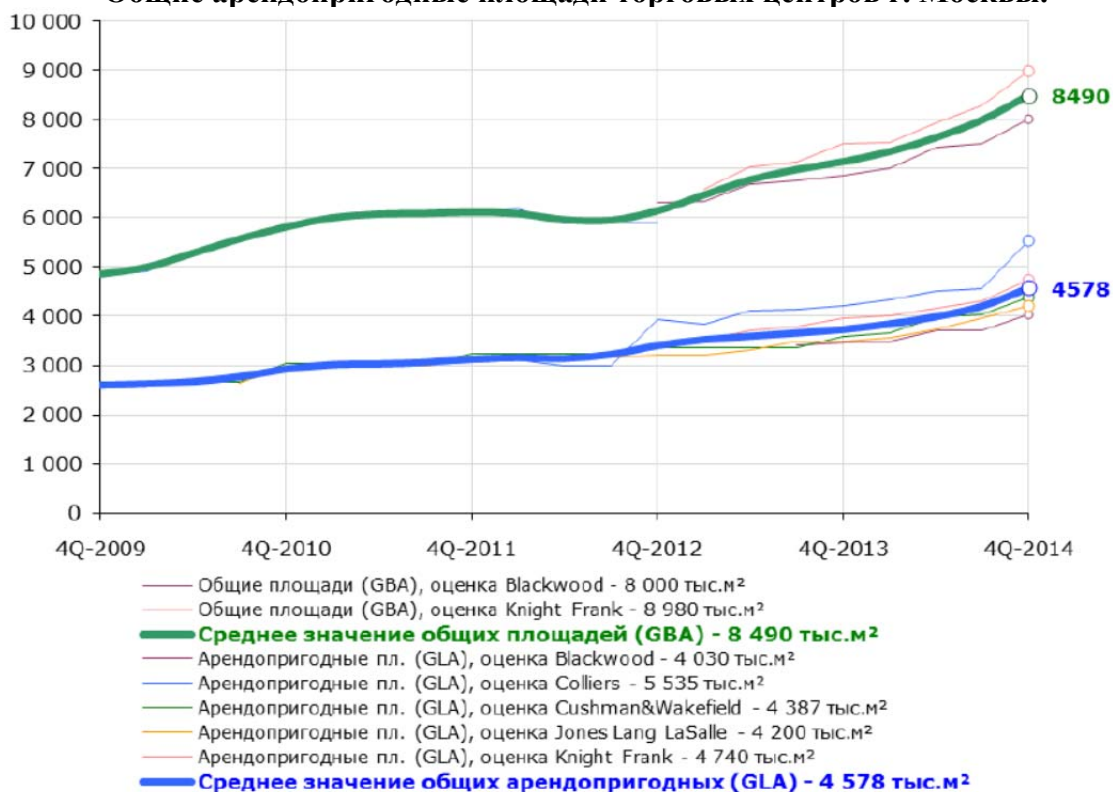
Наименование	2013 отчет	2014 оценка	2015	2016	2017
			прогноз		
Валовой внутренний продукт, прирост, %					
1	1,3	0,5	1,2	2,3	3,0
2			3,3	3,3	4,3
Промышленность, прирост, %					
1	0,4	1,7	1,6	1,7	2,1
2			2,8	2,9	3,1
Инвестиции в основной капитал, прирост, %					
1	-0,2	-2,4	2,0	1,6	2,9
2			7,2	4,6	6,1
Реальная заработная плата, прирост, %					
1	4,8	1,5	0,5	2,8	4,6
2			2,0	3,4	5,9
Оборот розничной торговли, прирост, %					
1	3,9	1,9	0,6	2,9	3,4
2			3,3	3,6	4,8
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
1	523	512	495	499	508
2			503	511	527
Импорт - всего, млрд. долларов США					
1	341	317	325	331	342
2			336	352	372

### 3.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

#### Предложение

В 2014 г. зафиксирован максимальный показатель объема нового предложения. В 2014 г. состоялось открытие 16 торговых центров. Лидером по объему предложения торговых центров на московском рынке на протяжении нескольких лет остается ЮАО: по итогам 2014 г. – 16,4%. А самый низкий объем предложения (около 200 тыс. кв. м) зафиксирован в ВАО. Общие площади (GBA) торговых центров Москвы оцениваются в 8.5 млн. кв. м, годовой прирост составил 1 314 тыс. кв. м (+18,3%). Арендопригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 4,6 млн. кв. м, годовой прирост составил 838 тыс. кв. м (+22,4%). Отношение GLA / GBA = 54%.

**Общие арендопригодные площади торговых центров г. Москвы.**



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

По степени насыщенности Москва все еще уступает не только крупнейшим городам Европы, но и Санкт-Петербургу. К концу 2015 года обеспеченность качественными торговыми площадями в Москве составит 385 кв. м на 1 000 жителей.

Диапазон запрашиваемых цен предложений торговых помещений 5 000-8 000 долл. США /кв. м без учета НДС.

#### Спрос

В 2014 г. наблюдалось снижение спроса на помещения со стороны торговых операторов, связанное с осложнением геополитической и экономической ситуаций.

Рост торговли снизился с 3,9% в 2013 году до 2,5% в 2014 году ввиду девальвации рубля, замедления роста заработной платы, повышения цен и снижения объемов потребительского кредитования.

Операторы разных профилей и ценовых сегментов по-разному переживают сложившуюся экономическую ситуацию. Наиболее ярко спад покупательской

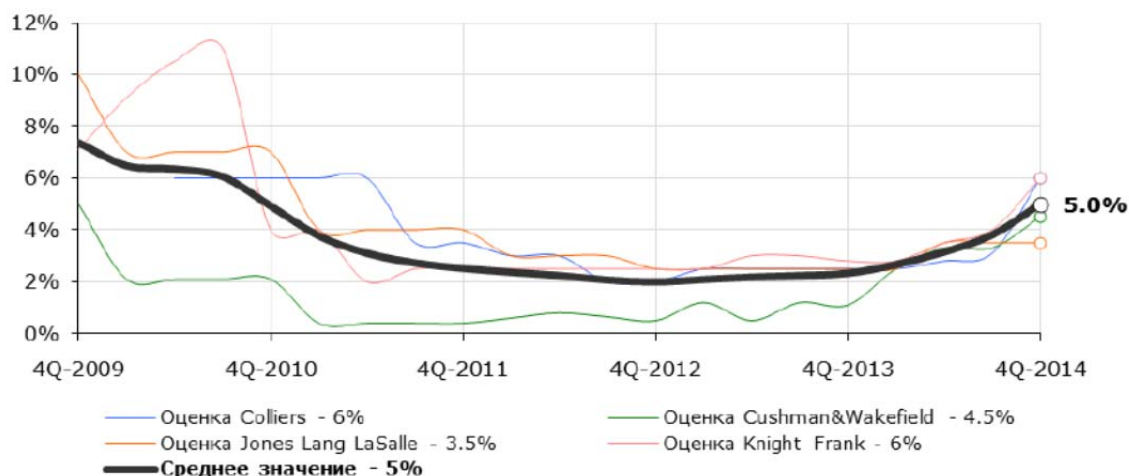
активности наблюдался в сегменте «одежда и обувь»: у некоторых ритейлеров снижение составило 30%, кроме того, fashion-операторы отмечают сокращение среднего чека на 5–7%.

В отличие от fashion-ритейла, операторы «группы повседневного спроса» («продукты», «детские товары», fast-food) в 2014 г. продолжили активное развитие, несмотря на снижение темпов прироста товарооборота и введение продовольственного эмбарго. Возросший в 2014 г. спрос на жилую недвижимость, а также сокращение расходов на сезонный летний отдых, заметно увеличили спрос на товары категории «товары для дома», «ремонт». Продолжилось развитие рынка общественного питания преимущественно за счет увеличения количества сетевых заведений сегмента fast-food.

В связи с тем, что ряд компаний в 2014 г. объявил об уходе с российского рынка, а многие пересмотрели планы дальнейшего развития, уровень вакантных помещений в торговых центрах увеличился.

Доля вакантных (свободных) арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы составляет 5%. Изменение за 2014 год: рост на +2,8%.

### Вакантные площади в торговых центрах Москвы



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

### Арендные ставки

В среднем по рынку ставки аренды снизились на 15–20%.

Запрашиваемые ставки аренды торговых помещений составили 6 000 – 165 000 руб. /кв. м/в год без учета НДС и операционных расходов.

Ставки в торговых центрах варьируются в широких диапазонах, в зависимости от назначения предлагаемых площадей.

### Диапазон арендных ставок в зависимости от профиля

Профиль	Базовая арендная ставка, долл. / кв. м / год	Доля, взимаемая с оборота, %
Гипермаркет (> 7 000 кв. м)	100-250	1,5-4%
Городской гипермаркет (3 000 - 7 000 кв. м)	200-350	2-4%
Супермаркет (1 500-3 000 кв. м)	250-900	3-6%
DIY (>5 000 кв. м)	200-350	4-6%
Бытовая техника (1 500 - 3 000 кв. м)	150-350	2,5-5%
Спортивные товары (1 500 - 7000 кв. м)	150-300	4-8%



Профиль	Базовая арендная ставка, долл. / кв. м / год	Доля, взимаемая с оборота, %
Детские товары (1 000-2 500 кв. м)	200-400	8-12%
Операторы галереи профиля "одежда" (50-300 кв. м)	600-2 200	8-16%
Операторы галереи профиля "обувь" (50-300 кв. м)	900-2 500	10-16%
Аксессуары (10-70 кв. м)	2 200-4 000	11-14%
Кинотеатр	150-250	7-12%
Развлекательный центр (100-1 500 кв. м)	200-400	8-12%
Развлекательный центр (2 000-5 000 кв. м)	100-200	4-7%

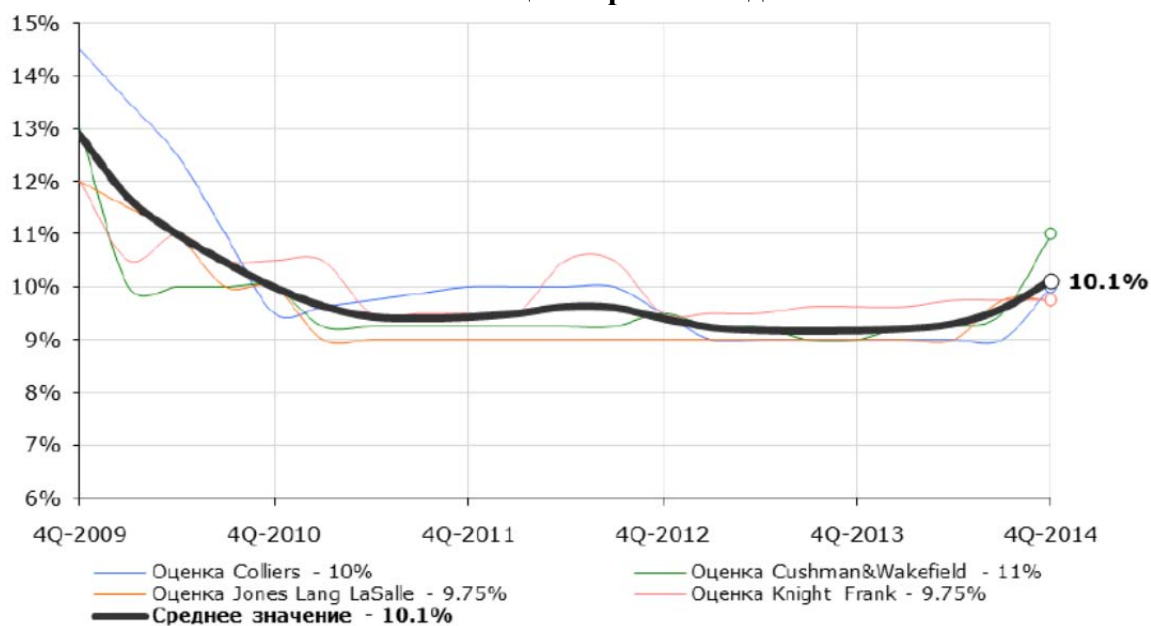
Источник информации: (Knight Frank)

Следует отметить, что все большее число торговых операторов стремится зафиксировать арендные платежи в рублях, перейти на уплату процента от оборота и добиться других льготных условий.

### Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы за 4 квартал 2014 года составляет 10,1%, показывая за 2014 год рост на +1% (процентных пункта).

### Ставки капитализации торговой недвижимости Москвы



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

### Прогнозы

По планам девелоперов, в 2015 г. ожидается выход на рынок 26 объектов, суммарная торговая площадь которых превысит 1,3 млн. кв. м. Существенный объем прогнозируемого ввода придется на торговые объекты, открытие которых не состоялось в 2014 г.

Главными рисками для рынка торговой недвижимости в 2015 г. будут являться снижение покупательской способности населения, приводящее к снижению оборотов операторов. Со стороны девелоперов ключевые риски заключаются в трудностях привлечения финансирования. Торговые операторы вновь станут более тщательно подходить к выбору помещений для аренды, отдавая предпочтение качественным

востребованным торговым центрам, а также проектам на финальной стадии строительства.).

До конца 2015 г. к вводу заявлено еще 19 объектов общей площадью более 1 500 тыс. кв. м (GLA – более 700 тыс. кв. м). Среди них такие крупные торговые центры, как ТРЦ «Зеленопарк» (GLA – 110 тыс. кв. м), ТРЦ Магі (GLA – 70 тыс. кв. м), ТРЦ «РИО Румянцево» (GLA – 45 тыс. кв. м). Однако открытие ряда проектов, вероятнее всего, будет перенесено, поэтому, прирост предложения во II–IV кварталах не превысит 300 тыс. кв. м арендопригодных площадей. Средний уровень вакантных площадей на московском рынке до конца 2015 года может сохраниться в пределах 8–9%. Однако в случае ухудшения макроэкономических показателей ситуация может измениться. Увеличится доля замороженных проектов, в том числе и на завершающих этапах строительства. В этом случае доля вакантных площадей может возрасти до 15%.

В 2015-2016 годах строительная активность будет сдерживаться, во-первых, высокой вакантностью в существующих торговых центрах. И, во-вторых, валютными рисками, связанными с переходом договорных отношений с арендаторами в рублевую зону при большой доле долларовых кредитов, взятых до 2014 года.

Несмотря на тенденцию последних лет к укрупнению торговых объектов, стоит отметить растущий интерес со стороны девелоперов к центрам районного формата.

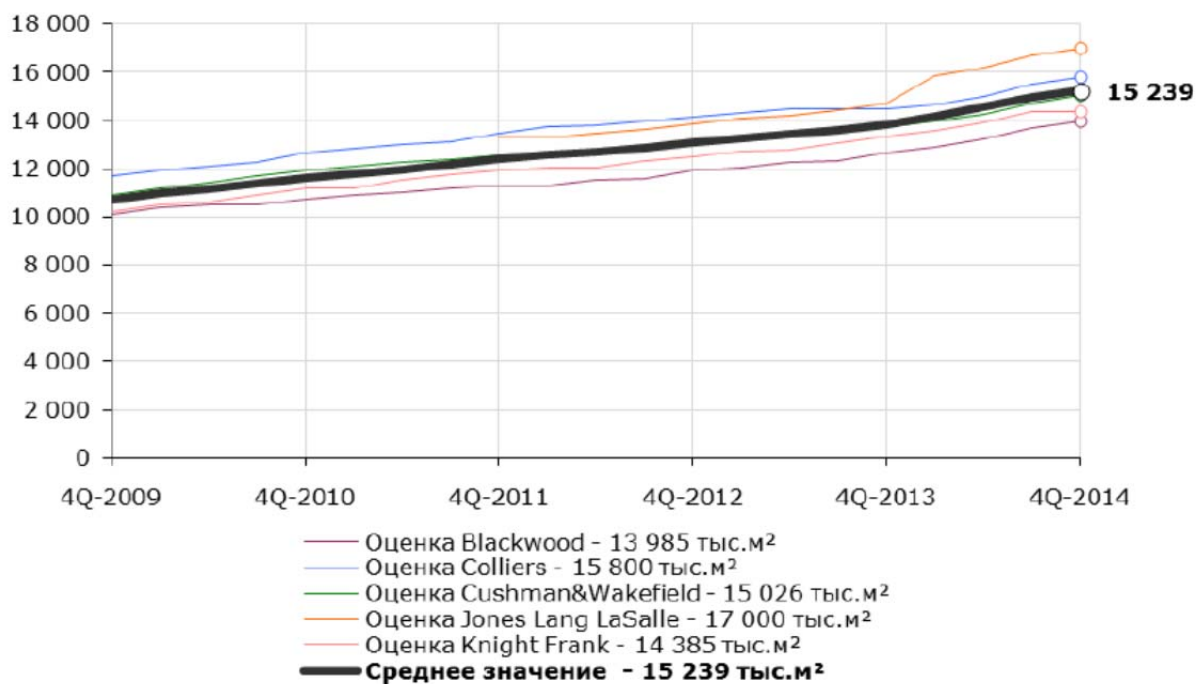
При сохранении негативного экономического фона в 2015 г. операторы продолжают оптимизацию затрат и будут рассматривать предложения по аренде в тех случаях, где качество и успех проектов не вызывают сомнений, а также если девелоперы будут придерживаться гибкой арендной политики и идти на компромиссы – фиксировать валютный курс, компенсировать расходы на отделку, предоставлять бесплатные рекламные поверхности и т. д.

### 3.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

#### **Предложение**

Общая площадь качественных офисных помещений в Москве, за 4 квартал 2014 года, оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 14-17 млн. кв. м. Среднее значение – 15,2 млн. кв. м.

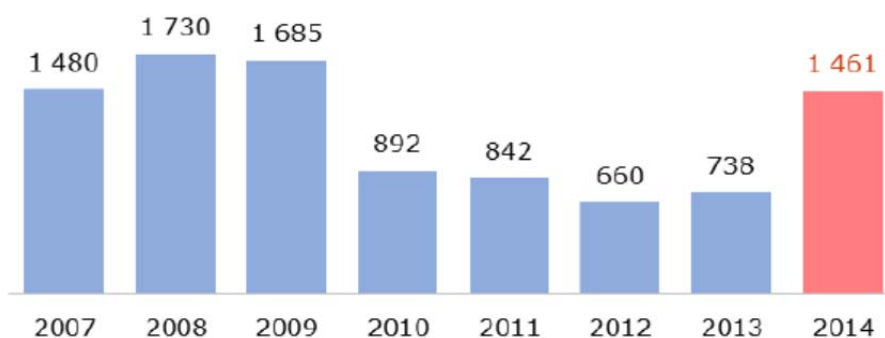
### Общие площади офисов классов «А» и «В» в Москве



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

Годовой прирост – 1 461 тыс. кв. м (+10,6%).

### Ввод новых офисов в Москве, тыс. кв. м



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

2014 год стал рекордным по объемам строительства офисов за последние 5 лет: в эксплуатацию было введено 1,4 млн. кв. м офисных площадей в 54 офисных зданиях. Объекты имеют тенденцию к укрупнению.

Существенная доля нового ввода - 23% (или 340 тыс. кв. м) обеспечена офисными помещениями, вышедшими вдоль ТТК в Западном направлении. Далее по географическому распределению лидирует зона ММДЦ «Москва-Сити», где завершилось строительство 205 тыс. кв. м площадей или 15% от совокупного объема ввода.

Стоит также отметить ввод нескольких крупных технопарков и бизнес-парков на Юго-Западе в районе МКАД совокупной офисной площадью более 230 тыс. кв. м. Их появление подтверждает укрепление тенденции децентрализации офисного строительства и возникновение высокотехнологичных современных деловых кварталов за пределами города.

Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве за 4 квартал 2014 г., составляет – 16,6%. Изменение за 2014 год: рост на +4,8%.

**Наиболее типичные коммерческие условия на рынке офисной недвижимости Москвы. Март 2012 г.**

Класс БЦ	Диапазоны цен предложений, руб. / кв. м/ (без учета НДС)
"А"	180 000-500 000
"В" и "В+"	125 000-300 000
"С"	100 000-250 000

Источник: Бюллетень RWAY, апрель 2015 (№241)

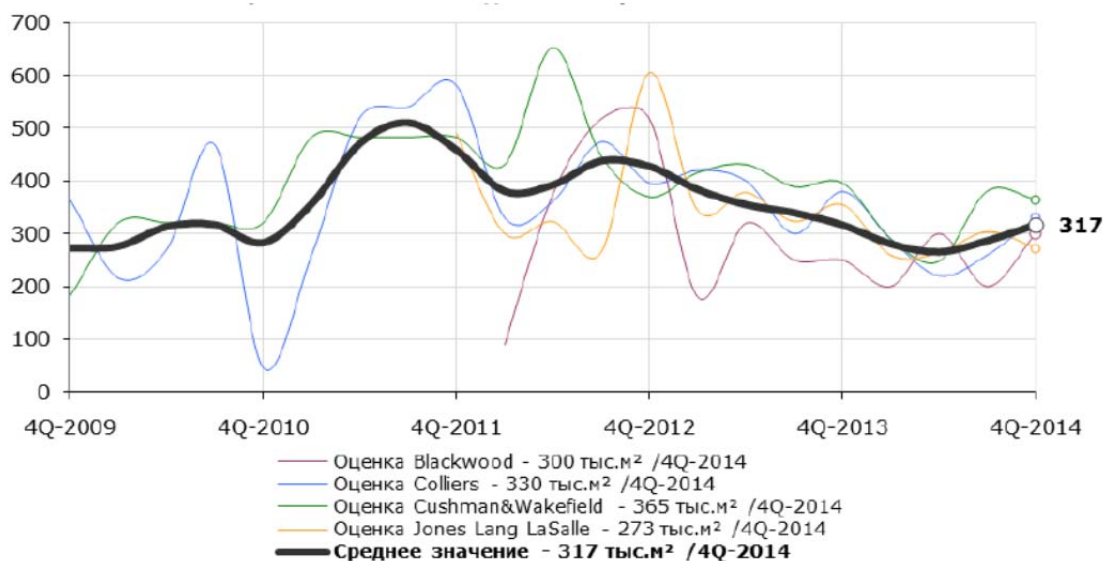
**Спрос**

Уровень активности арендаторов и покупателей на рынке недвижимости Московского региона в 4 квартале 2014 года оценивается на невысоком уровне. Это обусловлено макроэкономической обстановкой и высокой волатильностью валютных рынков. Порядка 80% сделок на рынке офисной недвижимости было совершено по договорам аренды и 20% - по договорам купли-продажи.

Частично повторяя сценарий 2008 года рынок офисной недвижимости переформируется из «рынка продавца / арендодателя» в «рынок покупателя / арендатора»: усиливаются позиции арендатора в переговорах по аренде офисных площадей, появляется возможность улучшить текущие коммерческие условия, ориентируясь на рублевые ставки, или найти более выгодные предложения сопоставимого качества, что так или иначе будет стимулировать спрос.

На протяжении 2014 года спрос на офисные площади в Москве оставался заложником тяжелой макроэкономической ситуации. Всего в Москве в 2014 году было куплено и арендовано около 1,1 млн. кв. м офисов, что на 24% ниже показателя 2013 года и является наименьшим результатом за последние пять лет. Структура спроса на офисные площади также претерпела заметные изменения: доля сделок продления и перезаключения договоров аренды выросла до 40% от общего объема транзакций на рынке по итогам 2014 года по сравнению с 20% в 2013 году. Основная часть сделок, закрытых в офисном секторе за прошедший 2013 год, пришлось на производственные компании и представителей сферы бизнес-услуг – 31% и 22% соответственно. По итогам 2014 года общий объем транзакций оказался поровну распределен между иностранными и российскими компаниями.

**Ежеквартальные объекты сделок по офисам классов «А» и «В»**



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

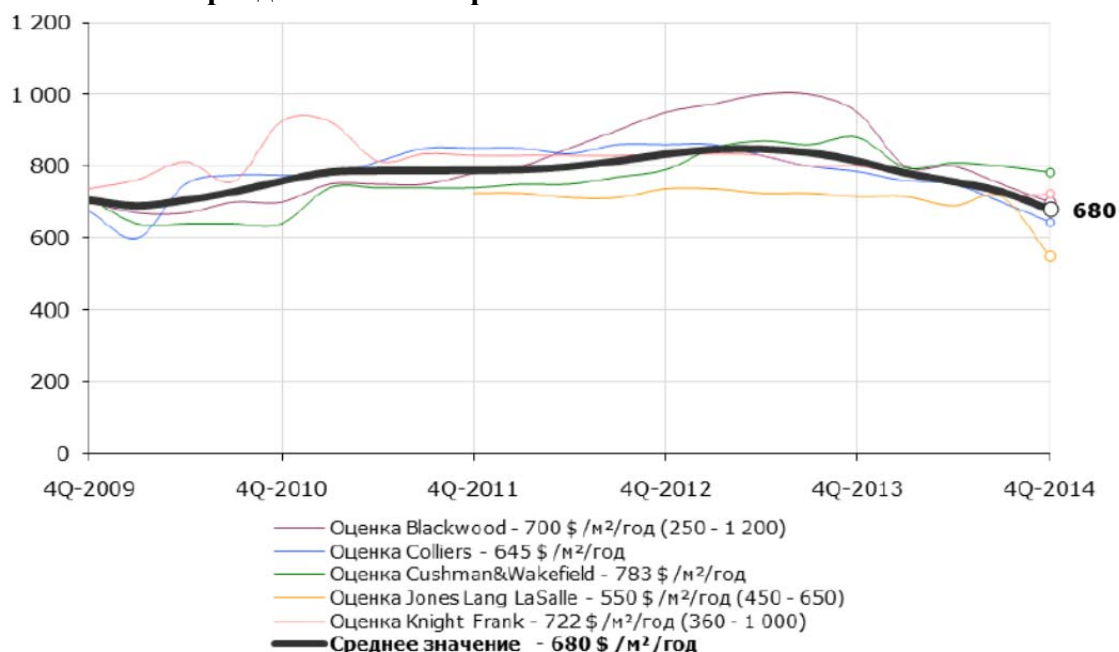
### Арендные ставки

В связи с высокой волатильностью валютных рынков и девальвацией рубля в конце 2014 г. продолжилось снижение среднего уровня валютных ставок аренды

В 2014 году дестабилизация экономики привела к значительному снижению спроса в том числе и на офисные помещения, а вместе с растущим уровнем вакантности на рынке это не могло не сказаться на снижении ставок аренды. Кроме того, в условиях нестабильности курса рубля, многие собственники, ранее придерживающиеся долларовой начисления ставки, стали фиксировать курс валют на определенный срок или полностью переходить на рублевые договоры.

Средние арендные ставки на офисы класса «А» за 2014 год снизились на -17,7% и составили в среднем 680 долл. /м<sup>2</sup>/год. Средние арендные ставки на офисы класса «В» за 2014 год снизились на -6,5% и составили ~480 долл./м<sup>2</sup>/год.

#### Арендные ставки офисов классов «В+» и «В-» в Москве



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

### Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы в конце 2014 года, составляют 9,5 - 11%, в среднем – 10,2%. Изменение за 2014 год – рост на +1,2%.

### Прогноз

Несмотря на стабилизацию и определенный рост российского рубля и цены на нефть, участники рынка офисной недвижимости по-прежнему весьма осторожны. К вводу в эксплуатацию в 2015 г. запланирован почти 1 млн. кв. м качественных офисных площадей, однако в текущих условиях девелоперы, вероятнее всего, будут корректировать сроки ввода объектов в эксплуатацию. Не ожидается замораживание строительства объектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца 2015 года, но при текущей конъюнктуре рынка собственники объектов, находящихся на начальной стадии строительства, а также на этапе проекта, будут приостанавливать их

реализацию. Стоит отметить, что в 2015 г. порядка 130 тыс. кв. м офисных площадей заявлено к вводу в эксплуатацию на территории Новой Москвы вблизи МКАД. Строительство ряда объектов в этом районе было анонсировано в 2012 г. после представления проекта расширения границ Москвы, однако с учетом текущего состояния рынка офисной недвижимости ожидается, что большинство из этих объектов будет введено в эксплуатацию без подписанных договоров аренды.

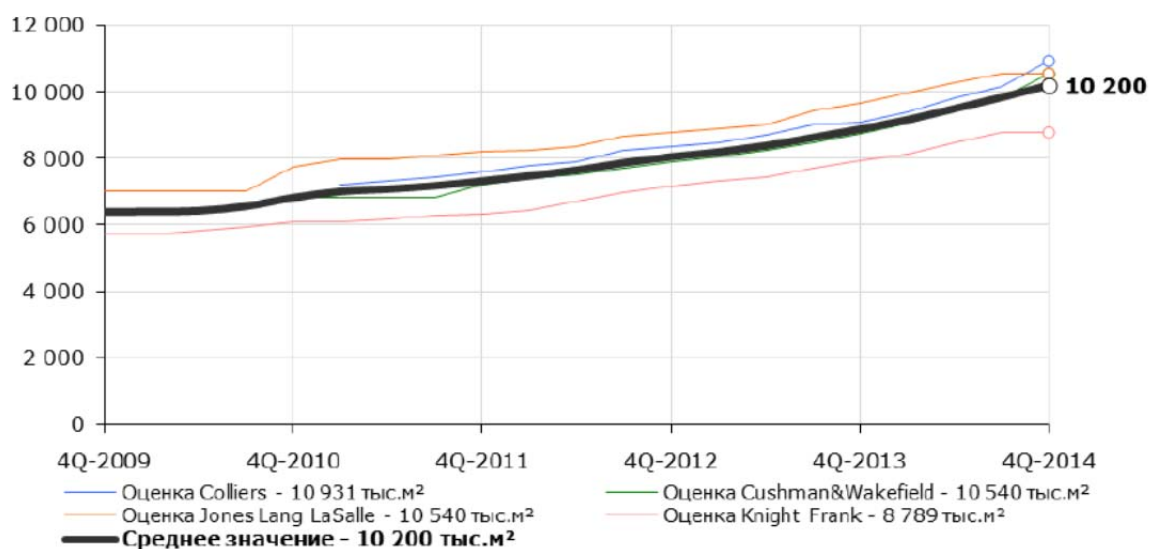
Схожая картина наблюдается в ММДЦ «Москва-Сити», где почти половина офисных площадей остается пустой, и в 2015 г. доля вакантных площадей в деловом районе продолжит увеличиваться: 200 тыс. кв. м, введенных в эксплуатацию в 2014 г., до конца 2015 г. ожидается завершение строительства еще 200 тыс. кв. м офисных площадей класса «А». В условиях нестабильного рынка объем сделок будет формироваться преимущественно за счет активности по пересмотру текущих условий договоров аренды, а объем чистого поглощения – оставаться на низком уровне. С учетом запланированного к вводу в эксплуатацию объема офисных площадей продолжится рост уровня вакантных площадей: по офисам класса А этот показатель по итогам 2015 г. может превысить уровень 35%.

#### 3.4. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

##### Предложение

На конец 2014 года, общие площади качественных складов классов в Московском регионе по различным оценкам составляют 8,8 – 10,9 млн. кв. м, среднее значение – 10,2 млн. кв. м.

##### Складские площади классов «А» и «В» в Москве



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

Цены предложения по складским помещениям в Московском регионе составляют 40 000 – 48 000 руб. /кв. м без учета НДС.

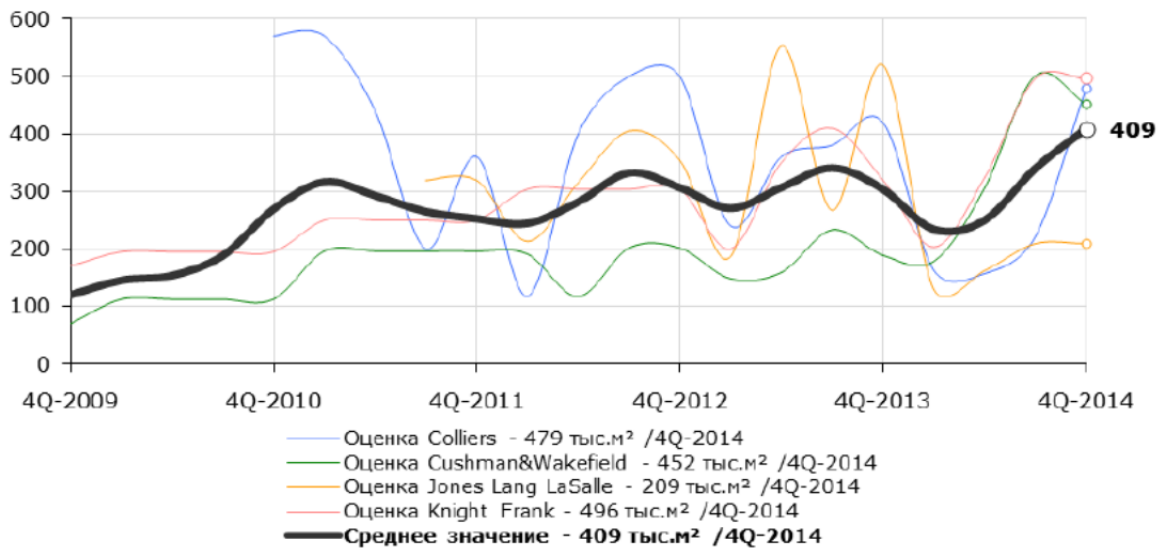
##### Спрос

Несмотря на сложную экономическую ситуацию в России и мире, в 2014 г. наблюдался активный спрос на объекты складской недвижимости. По оценкам



специалистов Colliers International, данная тенденция замедлится в 2015 году, т. к. увеличивается себестоимость таких проектов и уменьшается их ликвидность.

### Ежеквартальные объемы сделок по складам классов «А» и «В»



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

Доля вакантных (свободных) складских площадей в Москве за 4 квартал 2014 года, составляет 5,6%, показывая за 2014 год рост на +4%.

Увеличение доли вакантных площадей привело к сокращению дефицита складских помещений, который наблюдался несколько последних лет.

### Спрос и предложение качественных складов в Московском регионе



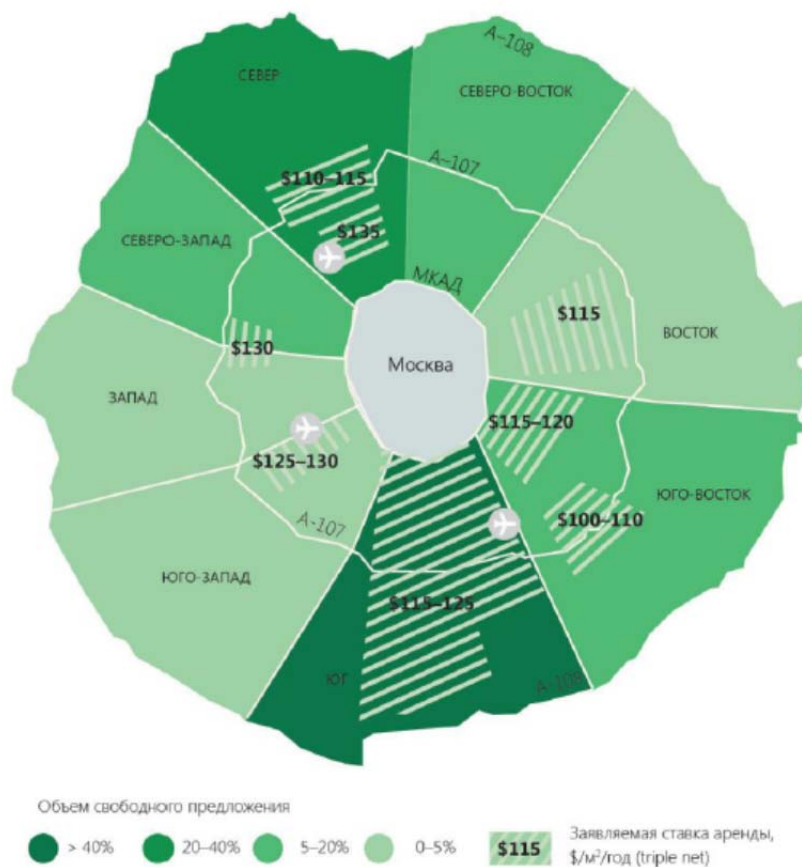
Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

На рынке качественной складской недвижимости Московского региона, на конец 2014 года, заметны значительное усиление конкуренции среди девелоперов и активная борьба за арендаторов. Девелоперы готовы идти на уступки, давать дополнительные скидки для удержания текущих и привлечения новых арендаторов. Особенно сложная конкурентная ситуация наблюдается на севере и юго-востоке Московской области в связи с большими объемами строительства новых качественных объектов.

## Арендные ставки

Средние арендные ставки на склады класса «А» за 2014 год снизились на -14% и составили ~120 долл. /кв. м/год. Средние арендные ставки на склады класса «В» за 2014 год снизились на -18,4% и составили ~103 долл./кв. м/год.

### Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям



Источник информации: (<http://www.konti.ru>)

## Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для качественной складской недвижимости на конец 2014 года, в Москве, составляют 11,3-13%, в среднем – 12%. Изменение за 2014 год: рост +1%.

## Прогноз

До конца текущего 2015 года прогнозируется ввод в эксплуатацию около 500 тыс. кв. м качественных складских площадей. Общий объем нового предложения по итогам 2015 года составит около 700–800 тыс. кв. м, что на 45% ниже рекордного значения 2014 г. и сопоставимо с объемами ввода 2013 г. Стоит отметить, что около 70% из заявленных проектов строится на южных направлениях (юг, юго-запад, юго-восток). В 2015 г. ожидается дальнейшее снижение спроса на складские помещения. Так, общий объем поглощения к концу 2015 года может составить порядка 550–600 тыс. кв. м, что на 20% ниже показателя 2014 г. Основной объем сделок по-прежнему будет приходиться на торговых операторов и компании, оперирующие в

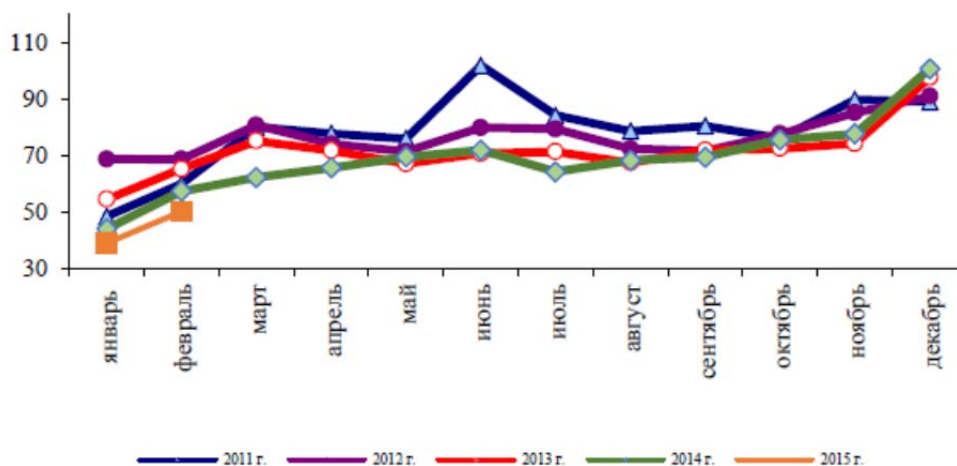
сфере логистических услуг. По итогам 2015 г. при отсутствии серьезных макроэкономических изменений арендные ставки с высокой долей вероятности будут оставаться на текущем уровне, а собственники складских площадей по-прежнему будут предлагать рублевые ставки аренды.

### 3.5. ОБЗОР РЫНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Индекс производства машин и оборудования в январе - феврале 2015 года по отношению к январю - февралю 2014 года составил 88,9%.

Указанная динамика обусловлена, в том числе, замедлением темпов роста платежеспособного спроса, вызванного снижением инвестиций в основной капитал в промышленности (в январе - феврале 2015 года на 6,4% по сравнению с уровнем января февраля 2014 года).

**Динамика производства машин и оборудования  
(декабрь 2008 г. - 100%)**



Источник информации: Министерство экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru>)

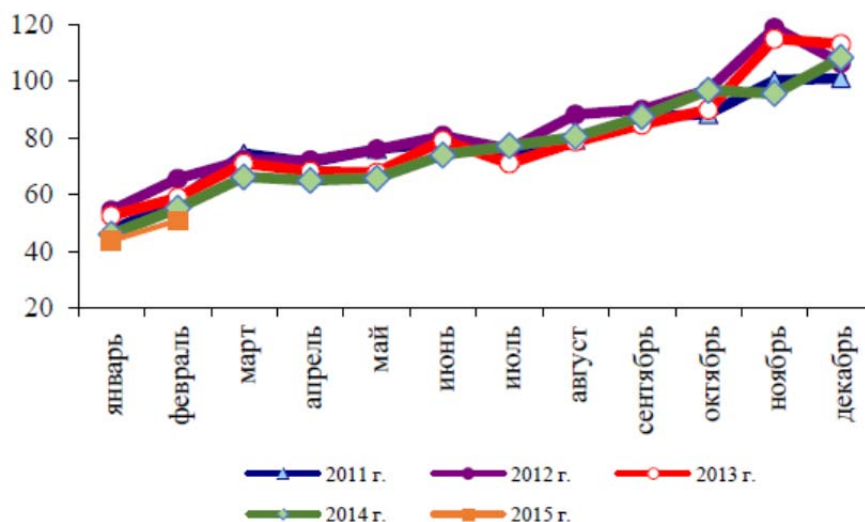
При этом в январе-феврале 2015 года по отношению к январю-февралю 2014 года производство механического оборудования увеличилось на 6,7%, что связано в основном с увеличением объемов производства отдельных видов продукции. Так, например, производство турбин на водяном паре и турбин паровых прочих в указанном периоде увеличилось в 50 раз, турбин газовых, кроме двигателей турбореактивных и турбовинтовых – на 32,4%. Необходимо отметить, что динамика производства механического оборудования характеризуется значительными колебаниями, связанными со спецификой производственного цикла.

При этом в январе-феврале 2015 года по отношению к январю-февралю 2014 года производство механического оборудования увеличилось на 6,7%, что связано в основном с увеличением объемов производства отдельных видов продукции. Так, например, производство турбин на водяном паре и турбин паровых прочих в указанном периоде увеличилось в 50 раз, турбин газовых, кроме двигателей турбореактивных и турбовинтовых – на 32,4%. Необходимо отметить, что динамика производства механического оборудования характеризуется значительными колебаниями, связанными со спецификой производственного цикла.

Сокращение объема работ при реализации строительных проектов (так, объем работ по виду деятельности «Строительство» в январе-феврале 2015 относительно соответствующего периода 2014 года сократился на 3,3%), а также неблагоприятная экономическая ситуация на рынке способствовали снижению объемов производства прочих машин и оборудования специального назначения в январе-феврале 2015 года по отношению к январю-февралю 2014 года на 20,8%. В частности, отмечается сокращение в январе-феврале 2015 года относительно января-февраля 2014 года объема производства сталеплавильного оборудования и литейных машин на 16,1 процента, экскаваторов – на 26,7%.

В январе-феврале 2015 года индекс производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования по отношению к уровню январю-февралю 2014 года составил 93,6%. Данная динамика обусловлена негативными тенденциями развития секторов-потребителей соответствующего оборудования, в том числе снижением платежеспособного спроса на комплектующие изделия и оборудование, необходимые для производства высокотехнологичной продукции. Так, в январе-феврале 2015 года по отношению к соответствующему периоду 2014 года объем производства электрических машин и электрооборудования сократился на 4,7%, офисного оборудования и вычислительной техники – на 42,1%, электронных компонентов, аппаратуры для радио, телевидения и связи – на 10,2%.

**Динамика производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования  
(декабрь 2008 г. - 100%)**



*Источник информации: Министерство экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru>)*

Вместе с тем увеличение платежеспособного спроса на приборы и инструменты навигационные, метеорологические, геодезические, геофизические и аппаратуру радиолокационную, радионавигационную и радиоаппаратуру дистанционного управления способствовало в январе-феврале 2015 г. относительно января-февраля 2014 г. увеличению на 35,0% и 78,4% соответственно объемов производства указанной группы товаров. В целом в январе-феврале 2015 г. по отношению к январю-февралю 2014 г. производство медицинских изделий, средств измерений, контроля, управления и

испытаний; оптических приборов, фото- и кинооборудования; часов увеличилось на 5%.

### 3.6. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщиком проведен анализ основных ценообразующих факторов на оборудование, на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы с использованием данных, представленных в открытых (общедоступных) источниках информации, а также на основании информации, полученной от представителей агентств недвижимости, работающих в анализируемом регионе.

Под ценообразующими факторами понимаются факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта.

Выводы по каждому из анализируемых сегментов рынка приведены в соответствующих разделах ниже:

#### *Рынок коммерческой недвижимости*

Как отмечают эксперты рынка, основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, как правило, выступают:

#### 1) Местоположение и транспортная доступность;

Инфраструктура в окружении объекта прямо влияет на его стоимость - чем выше транспортная доступность, наличие ж/д веток, тем выше стоимость объекта.

#### 2) Площадь объекта:

Площадь объекта оказывает значительное влияние на его стоимость. Предложение объектов коммерческого назначения на рынке ограничено, проведение полноценного анализа зависимости стоимости объекта от его площади невозможно.

#### 3) Техническое состояние объекта:

Анализ фактора «качество отделки» для сегмента производственно-складской недвижимости, по мнению участников рынка, не так важен, как, например, для сегмента офисной и торговой недвижимости. Влияние данного фактора на стоимость объекта производственно-складского назначения незначительно.

По мнению экспертов, определяющее значение имеет возможность размещения производства в здании без проведения значительного объема ремонтных работ. Шкалой для сравнения технического состояния объектов служит следующая градация помещений в зависимости от технического состояния: «Рабочее состояние», «Требуется проведение косметического ремонта», «Требуется проведение капитального ремонта». При этом, чем больше объем затрат на ремонт помещений, тем ниже стоимость объекта.

#### 4) Класс объекта:

В соответствии с приведенными на рынке классификациями, разделяющими помещения по классам, стоимость объектов более высокого класса отличается от стоимости объектов более низкого класса в разы.

*Технологическое оборудование*

К ценообразующим факторам на рынке технологического оборудования относят следующие факторы:

1) Уникальность оборудования – чем выше уникальность оборудования, тем выше стоимость затрат на приобретение оборудования по сравнению с оборудованием менее уникальным;

2) Возможность использования отдельно от производственного цикла в производстве, что влияет на ликвидность оборудования;

3) Физическое состояние напрямую влияет на стоимость оборудования бывшего в употреблении. Чем выше износ оборудования, тем меньше стоимость. Нерабочее оборудование, как правило, либо утилизируется, либо реализуется (используется) в качестве годных остатков (деталей).

4) Производительность (заданный заводом-изготовителем объем производимой продукции);

5) Сложность демонтажа и монтажа оборудования. В зависимости от сложности, монтаж специализированного оборудования может составлять до 40% от стоимости оборудования;

6) Производитель (завод-изготовитель). Стоимость аналогичного оборудования выпускаемого различными заводами-изготовителями может отличаться;

7) Сложность или простота в обслуживании оборудования;

8) и др.

### 3.7.Выводы

#### ***Макроэкономический обзор***

Данные за февраль 2015 года показали продолжение снижения экономической активности. Динамика ВВП (в годовом выражении к февралю 2014 года), по оценке Минэкономразвития России, снизилась на 2,3%. Произошел существенный спад инвестиций в основной капитал, строительства, оборота розничной торговли, снизились годовые темпы обрабатывающих производств. Положительное влияние на динамику ВВП в феврале 2015 года оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство.

По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов ВВП снизился на 0,5% против снижения на 1,1% в январе 2015 г. По большинству показателей отмечается замедление темпов снижения с устранением сезонности.

По промышленному производству в целом в феврале 2015 года снижение динамики с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,8% против - 1,7% в январе 2015 г. В обрабатывающих производствах в феврале 2015 г. отмечено сокращение на 0,9% против -2,1% в январе 2015 г.

### **Выводы по обзору коммерческой недвижимости**

Следует отметить, что операционные расходы и доля вакантных площадей коммерческой недвижимости составляет:

#### **Операционные расходы и доля вакантных площадей**

Наименование	Недозагрузка, %	Операционные расходы, руб. (без учета эксплуатационных расходов и без учета НДС)	Среднее значение операционных расходов, руб. (без учета эксплуатационных расходов и без учета НДС)
<b>Источник: Бюллетень RWAY, апрель 2015 (№241)</b>			
Офисные помещения	15,00%	3 000-7 000	5 000
Торговые помещения	-	4 000-12 000	8 000
Складские помещения	-	1 000-1 500	1 250
<b>Источник: ГК "Конти" (обзор рынка коммерческой недвижимости за 4 кв. 2014г.)</b>			
Офисные помещения	16,60%	-	-
Торговые помещения	5,00%	-	-
Складские помещения	5,60%	-	-

#### Торговая недвижимость

Объем ввода новых торговых центров в Москве достиг рекордных уровней – за 2014 г. введено 16 объектов, площадью 1,3 млн. кв. м.

Одновременно с этим, в условиях макроэкономической нестабильности и падения покупательской способности населения наблюдалось снижение спроса по многим сегментам рынка.

Доля вакантных (свободных) площадей за год выросла в 2 раза достигнув 5%, однако обеспеченность столичных жителей торговыми площадями по-прежнему значительно ниже, чем в крупных европейских городах.

Рост объема предложения и макроэкономические факторы привели к снижению арендных ставок в долларовом исчислении на 15-20%.

Значительные колебания курсов валют побудили торговых операторов к переходу на рублевые арендные ставки.

Запрашиваемые ставки аренды торговых помещений составили 6 000 – 165 000руб. /кв. м/в год без учета НДС и операционных расходов.

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы за 4 квартал 2014 года составляет 10,1%, показывая за 2014 год рост на +1% (процентных пункта).

Осуществляя прогноз на 2015 год, аналитики сходятся во мнении, что ситуация будет непростая: вместе со снижением доходов населения, снизятся доходы операторов, это негативно повлияет на спрос и на поток инвестиций в торговую недвижимость.

Диапазон запрашиваемых цен предложений торговых помещений 5 000-8 000 долл. США /кв. м без учета НДС.

Однако, при этом специалисты отмечают, что рынок качественной торговой недвижимости столицы еще не достиг насыщения и в долгосрочной перспективе продолжит развитие.



### Офисная недвижимость

Ввод новых офисных площадей в 2014 году составил около 1,5 млн. кв. м, что является рекордным уровнем за пять лет.

При этом наблюдается снижение уровня спроса, который находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации.

Высокие темпы ввода новых объектов и одновременное снижение спроса приводит к дисбалансу рынка, росту доли вакантных (свободных) площадей и усилению конкуренции.

Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве за 4 квартал 2014 г., составляет – 16,6%. Изменение за 2014 год: рост на +4,8%.

### **Наиболее типичные коммерческие условия на рынке офисной недвижимости Москвы. Март 2012 г.**

Класс БЦ	Диапазоны цен предложений, руб. / кв. м/ (без учета НДС)
"А"	180 000-500 000
"В" и "В+"	125 000-300 000
"С"	100 000-250 000

Источник: Бюллетень RWAY, апрель 2015 (№241)

Средние значения арендных ставок, номинированных в Долларах США составили в классе «А» – 680 долл. /кв. м/год (минус -18% за год), в классе «В+» – 424 долл. /кв. м/год (минус -22% за год), в классе «В-» – 352 долл. /кв. м/год (минус -20% за год)

По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы в конце 2014 года, составляют 9,5 - 11%, в среднем – 10,2%. Изменение за 2014 год – рост на +1,2%.

Прогнозируя развитие рынка, ведущие аналитики отмечают негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидая постепенное снижение основных показателей: общее сокращение инвестиций, снижение деловой активности, дальнейшее падение долларовых арендных ставок и переход участников рынка в рублевую зону.

### Складская недвижимость

Объем ввода новых качественных складских комплексов в 2014 году был рекордно высок – около 1,4 млн. кв. м.

Из-за большого объема нового строительства дефицит складских помещений снизился, и доля вакантных (свободных) площадей выросла.

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию в 2014 году, уровень спроса на объекты складской недвижимости был достаточно высок.

При этом заметно усиление конкуренции. Доля вакантных (свободных) складских площадей в Москве за 4 квартал 2014 года, составляет 5,6%, показывая за 2014 год рост на +4%.

Арендные ставки, номинированные в долларах, под влиянием колебаний курсов валют и динамики спроса снизились за год на 15-20% и составили 120 и 103 долл. /кв. м/год для классов «А» и «В» соответственно.

Цены предложения по складским помещениям в Московском регионе составляют 40 000 – 48 000 руб. /кв. м без учета НДС.

По прогнозам ведущих аналитиков рынок качественной складской недвижимости продолжит развитие, однако интенсивность этого процесса значительно уменьшится, под влиянием макроэкономической ситуации, снижением дефицита и усилением конкуренции.

### ***Машины и оборудование***

Индекс производства машин и оборудования в январе - феврале 2015 года по отношению к январю - февралю 2014 года составил 88,9%.

Указанная динамика обусловлена, в том числе, замедлением темпов роста платежеспособного спроса, вызванного снижением инвестиций в основной капитал в промышленности (в январе - феврале 2015 года на 6,4% по сравнению с уровнем января февраля 2014 года).

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ПОМЕЩЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 4.1. Сравнительный подход

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке, требования к проведению оценки» (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256) дано следующее определение сравнительного подхода.

*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.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости сравнительным подходом могут использоваться (в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611)):

- *Качественные методы оценки* (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы). При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- *Количественные методы оценки* (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы). При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.
- а также их сочетания.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по

ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### 4.1.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Объекты оценки расположены в Ярославском районе, Северо-Восточного административный округ г. Москвы. Первая линия Ярославского шоссе между ТТК и МКАД. Район с хорошо развитой инфраструктурой.

Оцениваемые помещения, расположены в двух строениях, которые представляют собой два отдельно стоящих здания: строение 1 и строение 3.

#### *Помещения*

В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования оцениваемых объектов, было установлено, что наиболее эффективным использованием помещений является:

#### **Распределение объектов недвижимого имущества на основные и вспомогательные помещения**

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>			
Торговое	1 этаж	2 499,70	2 499,70

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м
	2 этаж	2 615,90	5 770,30
	3 этаж	2 575,00	
	4 этаж	579,4	
	<b>Итого:</b>	<b>8 270,00</b>	<b>8 270,00</b>
Офисное	4 этаж	1 877,30	3 031,60
	5 этаж	577,4	
	6 этаж	576,9	
	<b>Итого:</b>	<b>3 031,60</b>	<b>3 031,60</b>
Складское	Подвал	1 462,60	1 462,60
	<b>Итого:</b>	<b>1 462,60</b>	<b>1 462,60</b>
Объекты инфраструктуры (Трансформаторная, пункт тепловой и венткамеры)	Подвал	251,80	0,00
	<b>Итого:</b>	<b>251,80</b>	<b>0,00</b>
<b>Итого, по строению 1:</b>		<b>13 016,00</b>	<b>12 764,20</b>
<b>Строение 3:</b>			
Офисное	1 этаж	78	232,6
	Антресоль 1	154,6	
	<b>Итого:</b>	<b>232,6</b>	<b>232,6</b>
Складское	подвал	223,4	223,4
	1 этаж	1 039,00	1 039,00
	<b>Итого:</b>	<b>1 262,4</b>	<b>1 262,4</b>
Объекты инфраструктуры (Помещения трансформаторной)	1 этаж	208,60	0,00
	<b>Итого:</b>	<b>208,60</b>	<b>0,00</b>
<b>Итого, по строению 3:</b>		<b>1 703,60</b>	<b>1 495,00</b>
<b>ВСЕГО:</b>		<b>14 719,60</b>	<b>14 259,20</b>

### Объекты инфраструктуры, относящиеся к оцениваемым объектам

№ п/п	Наименование
1	Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв .№ ОС000005
4	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006
5	Подстанция трансформаторная комплектная № 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007
6	Подстанция трансформаторная комплектная КТП
7	Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009

Стоимость оцениваемых помещений по сравнительному подходу определяется методом количественных корректировок.

Поскольку в ходе анализа рынка коммерческой недвижимости Московского региона Оценщиком не были найдены отдельно стоящие здания с аналогичным распределением площадей различного назначения, Оценщик считает целесообразным произвести расчет рыночной стоимости помещений каждого назначения отдельно.

#### *Сооружения*

Учитывая назначение, текущее использование (кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения), Оценщик пришел к выводу, что оптимальным с точки зрения наиболее эффективного использования и получения максимальной

продуктивности, является текущее использование в качестве объектов вспомогательного назначения.

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщиком было установлено, что на рынке, как правило, представлены предложения по продаже офисных, торговых и складских объектов, обеспеченных необходимой инфраструктурой (помещения трансформаторной, теплового пункта и часть помещений - венткамер, а также кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения). Предложения по продаже объектов инфраструктуры (помещения трансформаторной, теплового пункта и часть помещений - венткамер, а также кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения) в г. Москва не представлены на рынке. Согласно заданию на оценку предполагается определение рыночной стоимости зданий и сооружений по каждому элементу отдельно. Оценщик считает целесообразным очистить стоимость основных зданий от стоимости помещений трансформаторной подстанции, теплового пункта и часть помещений – венткамер, а также кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения. Однако необходимо отметить, что данное распределение является условным и реализация зданий в качестве самостоятельных объектов без объектов инфраструктуры, по указанной стоимости, нецелесообразна.

#### 4.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА МЕТОДОМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Метод количественных корректировок предусматривает следующие действия:

- Изучение рынка недвижимости и отбор выставляемых на продажу объектов-аналогов, которые наиболее схожи с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам (элементам сравнения);
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по элементам сравнения;
- Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым объектом-аналогом;
- Согласование скорректированных цен и определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Единицей сравнения для объектов является цена предложения за 1 кв. м полезной площади.

В связи с отсутствием информации о ценах реальных сделок введение корректировок на условия финансовых расчетов, условия продажи и время продажи не требуется.

Результаты проведенного поиска (найденные предложения) представлены в таблице ниже. Копии Интернет-страниц, послуживших основным источником информации, приведены в Приложении №5 к Отчету.

Оценщиком были выбраны следующие объекты-аналоги.

4.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**Описание сопоставимых объектов офисного назначения, расположенных в г. Москве**

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Сайт объявлений "НиЦ", <a href="http://realty.dmir.ru">http://realty.dmir.ru</a> , тел: +7963 712-09-52, Сергей	Сайт объявлений "НиЦ", <a href="http://realty.dmir.ru">http://realty.dmir.ru</a> , тел: +7925 879-38-88, Наталья	Сайт объявлений "Циан", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел: +7916 336-91-00, Иван
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Класс помещения	С	С	С
Местоположение	г. Москва, ул. Искры, 31С1	г. Москва, Енисейская ул., 2	г. Москва, Огородный проезд, 5с6
Округ	СВАО	СВАО	СВАО
Общая характеристика	Расположение блока: 5-й этаж - 452.8 кв. м; 6-й этаж - 453.5 кв. м; 7-й этаж - 646,3 кв. м. Наличие двух лифтов: грузовой и легковой, два пожарных выхода, оборудованных железными дверьми. Количество электроэнергии: единовременная – 35 кВт, разрешенная – 60 кВт. Высота потолков: 3 м. Возможно продажа поэтажно.	Офис недалеко от метро Свиблово, 11 комнат. Помещение полностью сдано в аренду, договора 11 месячные. Пропускная система. Здание 18-ти этажное. Лифт, все коммуникации.	Помещение с ремонтом. Коридорно-кабинетная планировка. Электрическая мощность - 9кВт. Есть телефон, интернет, выходы под кондиционеры. Здание 6-ти этажное.
Этаж	5, 6, 7 этажи	16 этаж	3 этаж
Техническое состояние помещения	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Стоимость предложения, за весь объект, руб. (без учета НДС)	98 707 127	26 000 000	11 016 949
Полезная площадь помещений, кв. м	1 553,00	465,00	175,00
<b>Стоимость предложения, за 1 кв. м., руб. (без учета НДС)</b>	<b>63 559</b>	<b>55 914</b>	<b>62 954</b>



### *Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

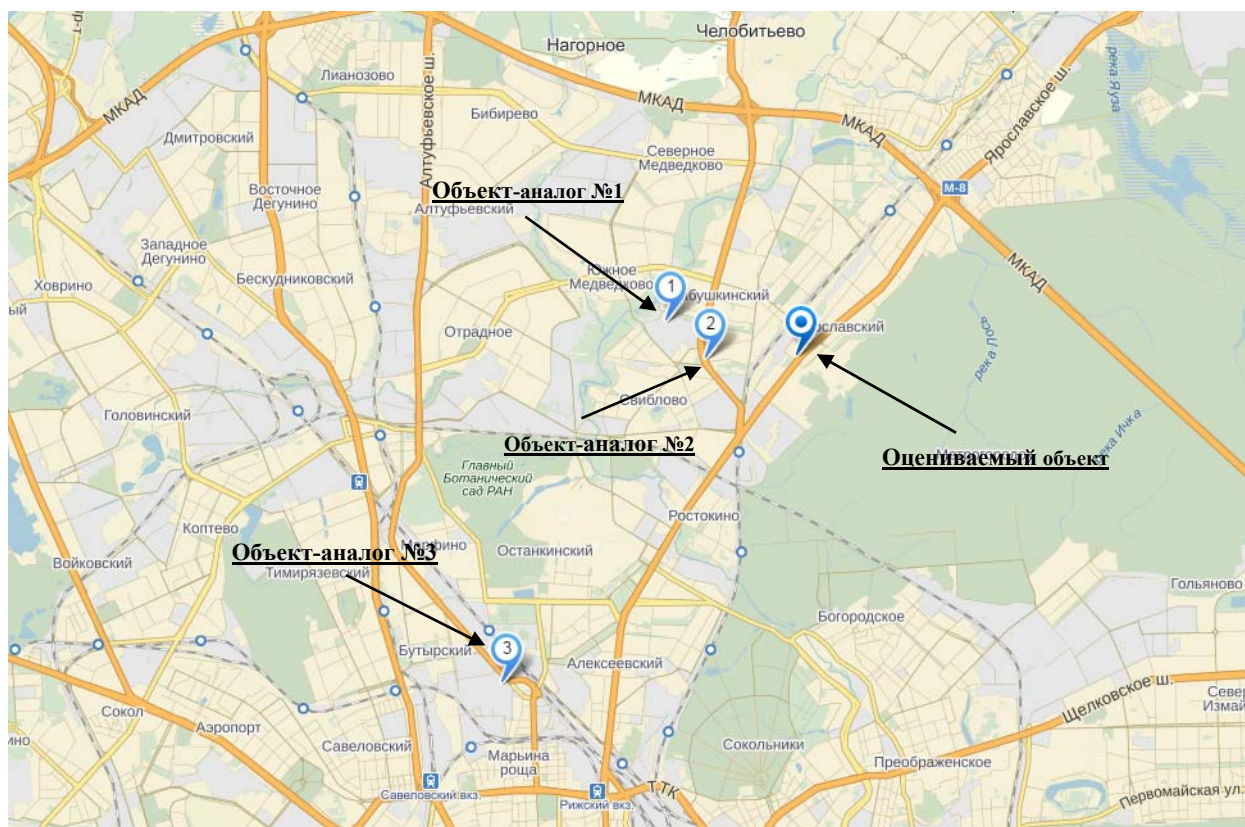
По данным аналитиков компании «Blackwood» (www.blackwood.ru, тел.: (495) 730-20-00), скидки на торг в Московском регионе в 2015 г. для недвижимости достигали по продаже до 15%, по аренде - до 8%.

По данным аналитиков компании «RWAY» (www.rway.ru, тел.: (495)933-55-03) в Московском регионе размер скидки на торг по продаже коммерческой недвижимости составляет в среднем 10-15%, по аренде 5-8%.

По данным аналитиков компании «Jones Lang LaSalle» (www.joneslanglasalle.ru, тел.: (495) 737-80-00), скидка на торг по коммерческой недвижимости в Московском регионе в 2015 г. составляет от 5% до 15%.

Учитывая состояние рынка недвижимости в регионе и полученную информацию о диапазоне типичных скидок на торг от представителей агентств недвижимости, Оценщик сочел целесообразным использовать скидку на торг в размере **10%**.

### *Корректировка на местоположение объекта*



*Источник информации: Яндекс карты (www.maps.yandex.ru)*

Оцениваемый объект расположен в СВАО г. Москвы. Сопоставимые объекты также расположены в СВАО г. Москвы на равной удаленности от станций метрополитена. На основании данной информации, Оценщик считает возможным отказаться от введения корректировки на местоположение.

### *Корректировка на передаваемые права*

Разница юридического статуса (набор прав) сопоставимых и оцениваемых объектов может повлиять на рыночную стоимость объекта.

Поскольку правовой статус по всем сопоставимым объектам одинаков – право собственности и соответствует оцениваемым объектам, введение корректировки на передаваемые права не требуется.

### *Корректировка на функциональное назначение объекта и классность*

При анализе наиболее эффективного использования было выявлено, что наилучшим и оптимальным с точки зрения потенциального использования и получения максимальной продуктивности является использование оцениваемых помещений в качестве офисных (данные по распределению площадей приведены в таблице ниже):

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>			
Офисное	4 этаж	1 877,30	3 031,60
	5 этаж	577,4	
	6 этаж	576,9	
	<b>Итого:</b>	<b>3 031,60</b>	<b>3 031,60</b>
<b>Строение 3:</b>			
Офисное	1 этаж	78	232,6
	Антресоль 1	154,6	
	<b>Итого:</b>	<b>232,6</b>	<b>232,6</b>

Функциональное назначение подобранных сопоставимых объектов – офисные помещения класса «С».

Поскольку функциональное назначение сопоставимых и оцениваемого объектов одинаково (офисные помещения класса «С»), введение корректировки на функциональное назначение объекта не требуется.

### *Корректировка на площадь*

Совокупная площадь оцениваемых офисных помещений составляет:

- **3 031,60 кв. м**, помещения расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **232,6 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3;

Площадь помещений может оказать влияние на стоимость объектов. Расчет корректировки на площадь производится исходя из соотношения рыночных цен аналогов различной площади или экспертно.

Объекты-аналоги №1, 2 и 3 имеют полезную площадь помещений 1 553 кв. м, 465 кв. м, и 175 кв. м. Поскольку площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов различны, Оценщик счел целесообразным ввести корректировку на площадь для данных объектов.

В расчетах с целью корректировки подобранных объектов-аналогов офисных помещений на площадь Оценщиком использовался «Справочник Оценщика

недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.), поскольку зависимость отражает не изменение цен на рынке коммерческой недвижимости, а взаимосвязь изменения цены в зависимости от площади помещения, полученную на основе статистического исследования.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены для низкокласных офисно-торговых помещений класса от их площади.

#### Корректировка на площадь

Площадь помещений сопоставимого объекта, кв. м	Группа площадей для объекта оценки			
	<100	100-300	300-1 000	>1 000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1 000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1 000	1,16	1,14	1,06	1,00

#### **Помещения площадью 3 031,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Оцениваемые помещения площадью 3 031,6 кв. м относятся к группе помещений с площадью >1 000 кв. м.

Объект-аналог №1 площадью 1 553 кв. м относится к группе помещений площадью >1 000 кв. м, как и объект оценки, корректировка не вводится

Объект-аналог №2 площадью 465 кв. м относятся к группе помещений площадью 300-1000 кв. м. Для данного объекта корректировка на площадь составляет 0,95, или -5%.

Объект-аналог №3 площадью 175 кв. м относятся к группе помещений площадью 100-300 кв. м. Для данного объекта корректировка на площадь составляет 0,88, или -12%.

#### **Помещения площадью 232,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Оцениваемые помещения площадью 232,6 кв. м относятся к группе помещений с площадью 100-300 кв. м.

Объект-аналог №1 площадью 1 553 кв. м относится к группе помещений площадью >1 000 кв. м. Для данного объекта корректировка на площадь составляет 1,14, или 14%.

Объект-аналог №2 площадью 465 кв. м относятся к группе помещений площадью 300-1000 кв. м. Для данного объекта корректировка на площадь составляет 1,08, или 8%.

Объект-аналог №3 площадью 175 кв. м относятся к группе помещений площадью 100-300 кв. м, как и объект оценки, корректировка не вводится.

*Корректировка на отдельную входную группу*

Подобранные объекты-аналоги имеют общую входную группу.

Оцениваемые офисные помещения представляют собой отдельные блоки, расположенные в торгово-офисном здании:

- **3 031,60 кв. м**, помещения расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1- имеют общую входную группу, введение корректировки не требуется;
- **232,6 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3 - имеют отдельную входную группу, необходимо введение корректировки.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов наличие отдельного входа для низкокласных офисно-торговых объектов, составляет 18 % или 1,18 (1/0,85) «обратная корректировка».

При определении рыночной стоимости оцениваемых офисных помещений площадью 232,6 кв. м для объектов-аналогов №1, №2 и №3 водится повышающая поправка на наличие отдельного входа в размере 18%.

При определении рыночной стоимости оцениваемых офисных помещений площадью 3 031,60 кв. м для объектов-аналогов №1, №2 и №3 не водится поправка на отсутствие отдельного входа.

*Корректировка на расположение помещения в здании (этаж)*

Подобранные объекты-аналоги расположены на 3, 5 – 7 и 16 этаже.

Оцениваемые офисные помещения расположены в здании на различных этажах:

- **3 031,60 кв. м**, помещения расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1, введение корректировки на этаж не требуется;
- **232,6 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3, необходимо введение корректировки на этаж.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов на этаж расположения для низкокласных офисно-торговых объектов:

Наименование	Показатель				
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86	0,80	0,93

При определении рыночной стоимости оцениваемых офисных помещений площадью 232,6 кв. м для объектов-аналогов №1, №2 и №3 водится повышающая поправка на расположение помещения в здании в размере 16% или 1,16 (1/0,86) «обратная корректировка».

При определении рыночной стоимости оцениваемых офисных помещений площадью 3 031,60 кв. м для объектов-аналогов №1, №2 и №3 не водится поправка на расположение помещения в здании.

*Корректировка на техническое состояние и уровень отделки помещений*

На основании осмотра оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые помещения находятся в рабочем состоянии и не требуют ремонтных работ.

Подобранные объекты – аналоги также находятся в рабочем состоянии. Поскольку техническое состояние сопоставимых и оцениваемых объектов одинаково, введение корректировки на техническое состояние (уровень отделки) не требуется.



**Расчет рыночной стоимости 1 кв. м офисного помещения, расположенного по адресу: Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1 и стр. 3**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Местоположение	г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и стр. 3	г. Москва, ул. Искры, 31С1	г. Москва, Енисейская ул., 2	г. Москва, Огородный проезд, 5сб
Стоимость предложения, за 1 кв. м (без учета НДС)		63 559	55 914	62 954
Корректировка на снижение цены в процессе торгов, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, за 1 кв. м (без учета НДС)		57 203	50 323	56 659
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Корректировка на местоположение объекта		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		57 203	50 323	56 659
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		57 203	50 323	56 659
Корректировка на функциональное назначение объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		57 203	50 323	56 659
Классность помещений	С	С	С	С
Корректировка на классность помещений, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		57 203	50 323	56 659
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки, %		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>57 203</b>	<b>50 323</b>	<b>56 659</b>
<b>Помещения площадью 3 031,60 кв. м, расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>				
Расположение помещения в здании (этаж)	4-6 этажи	5, 6, 7 этажи	16 этаж	3 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		57 203	50 323	56 659
Полезная площадь помещений, кв. м	3 031,60	1 553	465	175
Корректировка на площадь помещений, %		0%	-5%	-12%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		57 203	47 806	49 860
Наличие отдельной входной группы	нет	нет	нет	нет
Корректировка на отдельную входную группу, %		0%	0%	0%
<b>Итоговая скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>57 203</b>	<b>47 806</b>	<b>49 860</b>
<b>Помещения площадью 232,6 кв. м, расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>				
Расположение помещения в здании (этаж)	1 этаж и антресоль	5, 6, 7 этажи	16 этаж	3 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		16%	16%	16%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		66 515	58 515	65 882
Полезная площадь помещений, кв. м	232,6	1 553	465	175

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь помещений, %		14%	8%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		75 827	63 196	65 882
Наличие отдельной входной группы	да	нет	нет	нет
Корректировка на отдельную входную группу, %		18%	18%	18%
<b>Итоговая скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>89 209</b>	<b>74 348</b>	<b>77 508</b>
<b>Помещения площадью 3 031,60 кв. м, расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>				
Среднее арифметическое (мат. ожидание), руб. за 1 кв. м без учета НДС			51 623	
Среднеквадратическое отклонение (s), руб. за 1 кв. м без учета НДС			4 034	
<b>Помещения площадью 232,6 кв. м, расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>				
Среднее арифметическое (мат. ожидание), руб. за 1 кв. м без учета НДС			80 355	
Среднеквадратическое отклонение (s), руб. за 1 кв. м без учета НДС			6 392	



После определения среднеарифметического значения, необходимо произвести уточненный расчет среднего значения рассматриваемой статистической выборки. Для этого рассчитаем среднеквадратическое значение.

Средняя арифметическая (математическое ожидание) рассчитывается следующим образом:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n x_i / n$$

Среднеквадратическое отклонение ( $\sigma$ ) равно:

$$\sigma = \sqrt{\sum_{i=1}^n \frac{(x_i - \bar{x})^2}{n}}$$

Чем меньше значение  $\sigma$ , тем ближе все значения располагаются к своему математическому ожиданию и, соответственно, тем точнее полученные результаты. И наоборот, чем больше значение  $\sigma$ , тем больший «разброс» наблюдается в исходных данных. В интервале  $\bar{X} \pm \sigma$  должно находиться около 68% всех значений, в интервале  $\bar{X} \pm 2\sigma$  от математического ожидания около 95%, а в интервале  $\bar{X} \pm 3\sigma$  около 99%.

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 3 031,60 кв. м, расположенных на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	47 589	55 657	68,30%	1	33
$\bar{X} \pm 2\sigma$	43 556	59 691	95,45%	3	100
$\bar{X} \pm 3\sigma$	39 522	63 724	99,70%	3	100

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид, и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 4 034 / 51 623 = 0,0781 = 7,81\%$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x < 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 7,81\% < 33\%$ .

Рыночная стоимость оцениваемых офисных помещений площадью 3 031,60 кв. м, расположенных на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1, составляет: **51 623 руб. за 1 кв. м без учета НДС.**

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 232,6 кв. м, расположенных на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	73 963	86 747	68,30%	1	33
$\bar{X} \pm 2\sigma$	67 571	93 139	95,45%	3	100
$\bar{X} \pm 3\sigma$	61 179	99 531	99,70%	3	100

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид, и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 6\,392 / 80\,355 = 0,0795 = 7,95\%.$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x < 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 7,95\% < 33\%$ .

Рыночная стоимость оцениваемых офисных помещений площадью 232,6 кв. м, расположенных на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3, составляет: **80 355 руб. за 1 кв. м без учета НДС.**

## 4.1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**Описание сопоставимых объектов торгового назначения, расположенных в г. Москве**

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	База недвижимости "ЦИАН", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел.: (926)537-14-23, (925)060-60-54 Вадим	База недвижимости "ЦИАН", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел.: (964)563-32-63, Дарина	База недвижимости "ЦИАН", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел.: (903)798-64-58, Елена
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Местоположение	г. Москва, улица Молодцова, 21	г. Москва, улица Пришвина, 3	г. Москва, улица Мусоргского, 1Б
Округ	СВАО	СВАО	СВАО
Общая характеристика	Арендный бизнес - супермаркет «ДИКСИ». Центральные коммуникации. Рабочее состояние. Прекрасная транспортная доступность.	Прекрасная транспортная доступность обеспечивается близостью Алтуфьевского шоссе, улиц Бибиревская и Лескова, МКАД. Высота потолков - 3,1 метра. Арендатор – компания. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно Техничко-конструктивные особенности Деление Подвал 179 кв. м; 1-й этаж 221,8 кв. м; 2-й этаж 1 793,4 кв. м Центральные коммуникации Мощность 234 кВт Общая площадь 2194,2 кв. м Высота потолков 3,10 м.	Продажа в ТЦ "Мусоргский", Помещения общей площадью 466,1 кв. м. на 2 этаже с 2 входами (из Торгового центра и со двора). Хорошее состояние, высота потолка 3,70 метра, эл-во 25 кВт. На 1 этаже супермаркет "Пятерочка", Аптека, подвал - товары для дома, FIX price.
Техническое состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Этаж	1 этаж	подвал, 1 и 2 этажи	2 этаж
Полезная площадь помещения, кв. м	865,0	2 194,2	466,1
Стоимость предложения, за весь объект, руб. (без учета НДС)	101 694 678	246 991 525	45 000 000
<b>Стоимость предложения, за 1 кв. м, руб. (без учета НДС)</b>	<b>117 566</b>	<b>112 566</b>	<b>96 546</b>

### *Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

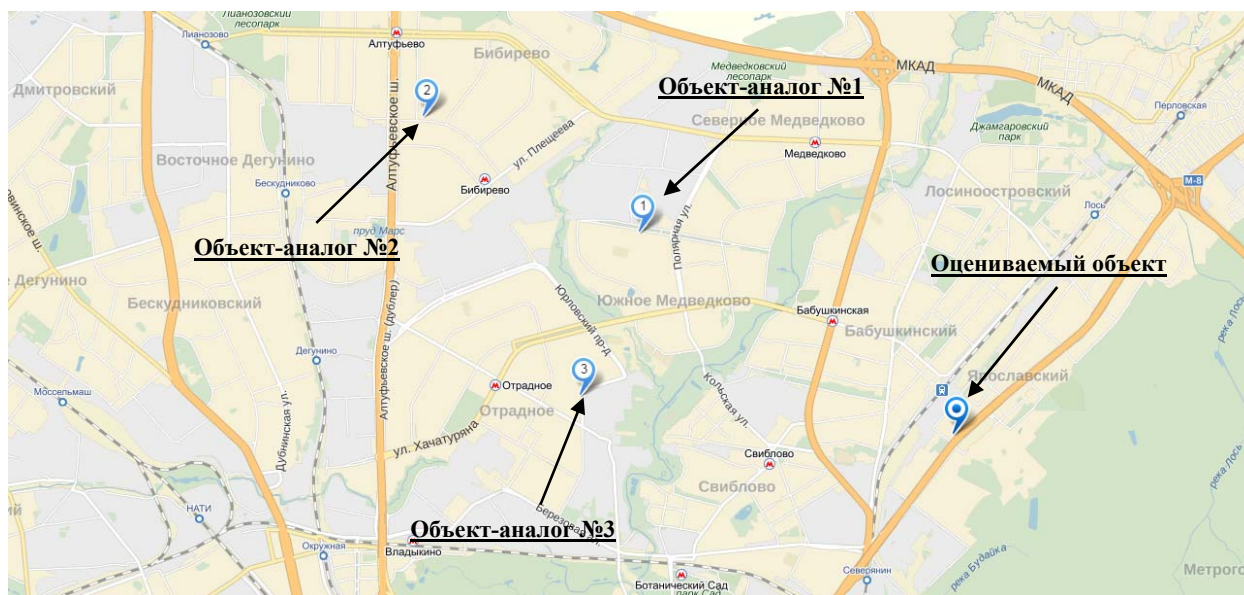
По данным аналитиков компании «Blackwood» (www.blackwood.ru, тел.: (495) 730-20-00), скидки на торг в Московском регионе в 2015 г. для недвижимости достигали по продаже до 15%, по аренде - до 8%.

По данным аналитиков компании «RWAY» (www.rway.ru, тел.: (495)933-55-03) в Московском регионе размер скидки на торг по продаже коммерческой недвижимости составляет в среднем 10-15%, по аренде 5-8%.

По данным аналитиков компании «Jones Lang LaSalle» (www.joneslanglasalle.ru, тел.: (495) 737-80-00), скидка на торг по коммерческой недвижимости в Московском регионе в 2015 г. составляет от 5% до 15%.

Учитывая состояние рынка недвижимости в регионе и полученную информацию о диапазоне типичных скидок на торг от представителей агентств недвижимости, Оценщик сочел целесообразным использовать скидку на торг в размере **10%**.

### *Корректировка на местоположение объекта*



*Источник информации: Яндекс карты (www.maps.yandex.ru)*

Оцениваемый объект расположен в СВАО г. Москвы с хорошим автомобильным и пешеходным трафиком. Сопоставимые объекты также расположены в СВАО г. Москвы с хорошим автомобильным и пешеходным потоком. На основании данной информации, Оценщик считает возможным отказаться от введения корректировки на местоположение.

### *Корректировка на передаваемые права*

Разница юридического статуса (набор прав) сопоставимых и оцениваемых объектов может повлиять на рыночную стоимость объекта.

Поскольку правовой статус по всем сопоставимым объектам одинаков – право собственности и соответствует оцениваемым объектам, введение корректировки на передаваемые права не требуется.

*Корректировка на функциональное назначение объекта и на классность*

При анализе наиболее эффективного использования было выявлено, что наилучшим и оптимальным с точки зрения потенциального использования и получения максимальной продуктивности является использование оцениваемых помещений в качестве торговых (данные по распределению площадей приведены в таблице ниже):

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>			
Торговое	1 этаж	2 499,70	2 499,70
	2 этаж	2 615,90	5 770,30
	3 этаж	2 575,00	
	4 этаж	579,4	
	<b>Итого:</b>	<b>8 270,00</b>	<b>8 270,00</b>

Функциональное назначение подобранных сопоставимых объектов – торговые помещения.

Поскольку функциональное назначение сопоставимых и оцениваемого объектов одинаково (торговые помещения), введение корректировки на функциональное назначение объекта не требуется.

Классификацию торговых помещений в общедоступных источниках Оценщику выявить не удалось. Корректировка на класс не вводится.

*Корректировка на площадь*

Совокупная площадь оцениваемых торговых помещений составляет 8 270 кв. м, в том числе:

- **2 499,7 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **5 770,3 кв. м**, помещения расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;

Площадь помещений может оказать влияние на стоимость объектов. Расчет корректировки на площадь производится исходя из соотношения рыночных цен аналогов различной площади или экспертно.

Объекты-аналоги №1, 2 и 3 имеют полезную площадь помещений 865 кв. м, 2 194,2 кв. м и 466,1 кв. м. Поскольку площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов различны, Оценщик счел целесообразным ввести корректировку на площадь для данных объектов.

В расчетах с целью корректировки подобранных объектов-аналогов торговых помещений на площадь Оценщиком использовался «Справочник Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.), поскольку зависимость отражает не изменение цен на рынке коммерческой недвижимости, а взаимосвязь изменения цены в зависимости от площади помещения, полученную на основе статистического исследования.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены для низкокласных офисно-торговых помещений класса от их площади.

### Корректировка на площадь

Площадь помещений сопоставимого объекта, кв. м	Группа площадей для объекта оценки			
	<100	100-300	300-1 000	>1 000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1 000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1 000	1,16	1,14	1,06	1,00

**Помещения совокупной площадью 8 270 кв. м (2 499,7 кв. м и 5 770,3 кв. м), расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Оцениваемые помещения совокупной площадью 8 270 кв. м. (2 499,7 кв. м и 5 770,3 кв. м) относятся к группе помещений с площадью >1 000 кв. м.

Объект-аналог №1 площадью 865 кв. м относится к группе помещений площадью 300-1000 кв. м. Для данного объекта корректировка на площадь составляет 0,95, или -5%.

Объект-аналог №2 площадью 2 194,2 кв. м относится к группе помещений площадью >1 000 кв. м, как и объекты оценки, корректировка не вводится.

Объект-аналог №3 площадью 466,1 кв. м относится к группе помещений площадью 300-1000 кв. м. Для данного объекта корректировка на площадь составляет 0,95, или -5%.

#### *Корректировка на отдельную входную группу*

Оцениваемые торговые помещения представляют собой отдельные торговые блоки, расположенные в торгово-офисном здании, имеют общую входную группу.

Объект-аналог №3 представляют собой отдельный торговый блок, расположенный в торгово-офисном здании, имеют общую входную группу, как и оцениваемые объекты. Корректировка на отдельную входную группу для объекта-аналога №3 не вводится.

Подобранные объекты-аналоги №1 и №2 имеет отдельный вход, необходимо введение корректировки.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов отсутствие отдельного входа для низкокласных офисно-торговых объектов, составляет 0,85 или -15 %.

При определении рыночной стоимости оцениваемых торговых помещений для объектов-аналогов №1 и №2 водится понижающая поправка на отсутствие отдельного входа в размере 15%.

#### *Корректировка на расположение помещения в здании (этаж)*

Оцениваемые торговые помещения расположены на нескольких уровнях:

- **2 499,7 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **5 770,3 кв. м**, помещения расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;

Подобранные объекты-аналоги расположены в подвале, на 1 и 2 этаже здания.

Анализ рынка показал, что стоимость торговых объектов, расположенных на 1 этаже существенно отличаются от помещений расположенных на 2, 3 и 4 этажах. При этом, помещения расположенные на 2, 3 и 4 этажах в рамках формата оцениваемого торгового здания не различается в зависимости от этажа.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов на этаж расположения для низкокласных офисно-торговых объектов:

Наименование	Показатель				
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Корректировка на этаж расположения, коэф.					
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73	0,60	0,80
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84	0,73	0,90
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86	0,80	0,93

**Помещения площадью 2 499,7 кв. м, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Объект-аналог №1 общей площадью 865 кв. м, расположен на 1 этаже, корректировка не требуется.

Объект-аналог №2 общей площадью 2 194,2 кв. м, расположен в подвале, на 1 и 2 этажах: площадь подвала составляет 179 кв. м, площадь 1 этажа составляет 221,8 кв. м, площадь 2 этажа составляет 1 793,4 кв. м.

Поправка на этаж будет вводиться для всего помещения, по формуле:

$1 / (\text{доля площади подвала} * \text{корректировка на подвал} + \text{доля площади 1 этажа} * \text{корректировка для первого этажа} + \text{доля площади 2-го этажа} * \text{корректировка на 2-ой этаж}) - 1$

Корректировка на подвал составляет: 0,71;

Корректировка на 1 этаж составляет: 1;

Корректировка на 2-ой этаж составляет: 0,86.

**Определение доли площади помещений на различных этажах к общей площади объекта аналога**

Этаж расположения	Площадь, кв. м	Доля помещений в общей площади
подвал	179	0,08
1 этаж	221,8	0,10
2 этаж	1 793,4	0,82
<b>Итого</b>	<b>2 194,2</b>	<b>1</b>



Поправка для оцениваемого объекта расположенного на 1-ом этаже будет составлять:  $1 / (0,08 * 0,71 + 0,10 * 1 + 0,82 * 0,86) - 1 = 16,02\%$ .

Объект-аналог №3 общей площадью 466,1 кв. м, расположен на 2 этаже. Корректировка для первого этажа рассчитывается как «обратная корректировка»:  $1/0,86-1 = 16\%$ .

**Помещения площадью 5 770,3 кв. м, расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Объект-аналог №1 общей площадью 865 кв. м, расположен на 1 этаже. Корректировка для 2, 3 и 4 этажей составляет: 0,86 или -14%.

Объект-аналог №2 общей площадью 2 194,2 кв. м, расположен в подвале на 1 и 2 этажах: площадь подвала составляет 179 кв. м, площадь 1 этажа составляет 221,8 кв. м, площадь 2 этажа составляет 1 793,4 кв. м.

Поправка на этаж будет вводиться для всего помещения.

Поправка на этаж будет вводиться для всего помещения, по формуле:

$1 / (\text{доля площади подвала} * \text{корректировка на подвал} + \text{доля площади 1 этажа} * \text{корректировка для первого этажа} + \text{доля площади 2-го этажа} * \text{корректировка на 2-ой этаж}) - 1$

Корректировка на подвал составляет: 0,71

Корректировка на 1 этаж составляет: 1,16 ( $1/0,86$ ) «обратная корректировка».

Корректировка на 2-ой этаж составляет: 1.

#### **Определение доли площади помещений на различных этажах к общей площади объекта аналога**

Этаж расположения	Площадь, кв. м	Доля помещений в общей площади
подвал	179	0,08
1 этаж	221,8	0,10
2 этаж	1 793,4	0,82
<b>Итого</b>	<b>2 194,2</b>	<b>1</b>

Где поправка для оцениваемого объекта расположенного на 2, 3 и 4 этажах будет составлять:  $1 / (0,08 * 0,71 * 1,16 + 0,10 * 1,16 + 0,82 * 1) - 1 = - 0,22\%$ .

Объект-аналог №3 общей площадью 466,1 кв. м, расположен на 2 этаже. Корректировка не требуется.

*Поправка на техническое состояние (уровень отделки).*

Согласно предоставленным данным, оцениваемые помещения находятся в рабочем состоянии и проведения ремонтных работ не требуют.

Подобранные объекты – аналоги также находятся в рабочем состоянии. Поскольку техническое состояние сопоставимых и оцениваемых объектов одинаково, введение корректировки на техническое состояние (уровень отделки) не требуется.

**Расчет рыночной стоимости 1 кв. м. торгового помещения, расположенного по адресу: Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение		Торговое помещение	Торговое здание	Торговое здание
Местоположение	г. Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1	г. Москва, улица Молодцова, 21	г. Москва, улица Пришвина, 3	г. Москва, улица Мусоргского, 1Б
Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		117 566	112 566	96 546
Корректировка на снижение цены в процессе торгов, %		-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб. (без учета НДС)		105 809	101 309	86 891
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. (без учета НДС)		105 809	101 309	86 891
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		105 809	101 309	86 891
Корректировка на функциональное назначение объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		105 809	101 309	86 891
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на техническое состояние помещений, %		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>105 809</b>	<b>101 309</b>	<b>86 891</b>
<b>Помещения площадью 2 499,7 кв. м, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>				
Расположение помещения в здании (этаж)	1 этаж	1 этаж	подвал, 1 и 2 этажи	2 этаж
Корректировка на расположение в здании (этаж), %		0%	16,02%	16%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		105 809	117 540	101 036
Полезная площадь помещения, кв. м	2 499,70	865,00	2 194,20	466,10
Корректировка на площадь объекта, %		-5%	0%	-5%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		100 519	117 540	95 984
Наличие отдельной входной группы	нет	да	да	нет

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на отдельную входную группу, %		-15%	-15%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>85 441</b>	<b>99 909</b>	<b>95 984</b>
<b>Помещения площадью 5 770,3 кв. м, расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>				
Расположение помещения в здании (этаж)	2, 3 и 4 этажи	1 этаж	подвал, 1 и 2 этажи	2 этаж
Корректировка на расположение в здании (этаж), %		-14,00%	-0,22%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		90 996	101 084	86 891
Полезная площадь помещения, кв. м	5 770,30	865,00	2 194,20	466,10
Корректировка на площадь объекта, %		-5%	0%	-5%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		86 446	101 084	82 547
Наличие отдельной входной группы	нет	да	да	нет
Корректировка на отдельную входную группу, %		-15%	-15%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>73 479</b>	<b>85 921</b>	<b>82 547</b>
<b>Помещения площадью 2 499,7 кв. м, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>				
Среднее арифметическое (мат. ожидание), руб. за 1 кв. м без учета НДС			93 778	
Среднеквадратическое отклонение (s), руб. за 1 кв. м без учета НДС			6 109	
<b>Помещения площадью 5 770,3 кв. м, расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>				
Среднее арифметическое (мат. ожидание), руб. за 1 кв. м без учета НДС			80 649	
Среднеквадратическое отклонение (s), руб. за 1 кв. м без учета НДС			5 254	

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 2 499,7 кв. м, расположенных на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	87 669	99 887	68,30%	1	33%
$\bar{X} \pm 2\sigma$	81 560	105 996	95,45%	3	100%
$\bar{X} \pm 3\sigma$	75 451	112 105	99,70%	3	100%

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид, и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 6\,109 / 93\,778 = 0,0651 = 6,51\%.$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x < 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,51\% < 33\%$ .

Рыночная стоимость оцениваемых торговых помещений площадью 2 499,7 кв. м, расположенных на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1, составляет: **93 778 руб. за 1 кв. м без учета НДС.**

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 5 770,3 кв. м, расположенных на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	75 396	85 903	68,30%	1	33%
$\bar{X} \pm 2\sigma$	70 142	91 156	95,45%	3	100%
$\bar{X} \pm 3\sigma$	64 888	96 410	99,70%	3	100%

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид, и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 5\,254 / 80\,649 = 0,0651 = 6,51\%.$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x < 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,51\% < 33\%$ .

Рыночная стоимость оцениваемых торговых помещений площадью 5 770,3 кв. м, расположенных на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1, составляет: **80 649 руб. за 1 кв. м без учета НДС.**

#### 4.1.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

##### Описание сопоставимых объектов складского назначения, расположенных в г. Москве

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Информационный сайт "Циан", www.cian.ru, тел: +7 926 747-73-35, Николай	Информационный сайт "Агентство.net", http://agentstvo.net/, тел: +7 (926) 994-20-95, Захарова Зинаида	Информационный сайт "Агентство.net", http://agentstvo.net/, тел: +7 (926) 994-20-95, Захарова Зинаида
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
Местоположение	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79АС15	г. Москва, ул. Полярная	г. Москва, Путевой проезд
Округ	СВАО	СВАО	СВАО
Общая характеристика	1-2 этажное. Высота 8-11 м Вид права: Собственность Земля под зданием, аренда 49 лет с 2001г. Категория земли: Земли промышленности. Охраняемая территория, заезд с Алтуфьевского ш. Технические характеристики Электричество 150 кВт. Отопление центральное. Канализация центральная.	Капитальное отапливаемое помещение под склад/производство на 2-х этажах. Площадь первого этажа-450 кв., второго-200 кв. м. Все коммуникации центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Земля под зданием и прилегающая территория. Отдельный въезд	Часть помещений в производственно-складском комплексе. Склады-6252 кв. м., высота потолков -6-7 м., полы-антипыль. Инженерные коммуникации-водопровод, канализация, теплоцентраль, автономная дизельная котельная Возможно продажа частями этажами от 1 200 кв. м. При продаже складского блока земельный участок будет предоставлен под зданием и прилегающей территорией, необходимой для эксплуатации здания.
Техническое состояние помещений	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Этаж	1-ый и 2-ой этаж	1-ый и 2-ой этаж	5-этажей
Полезная площадь помещения, кв. м	2 154,1	650,0	1 200 - 6 252,0
Стоимость предложения, за весь объект, руб. (без учета НДС)	84 745 763	26 271 186	266 239 831
<b>Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м. (без учета НДС)</b>	<b>39 342</b>	<b>40 417</b>	<b>42 585</b>

### *Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

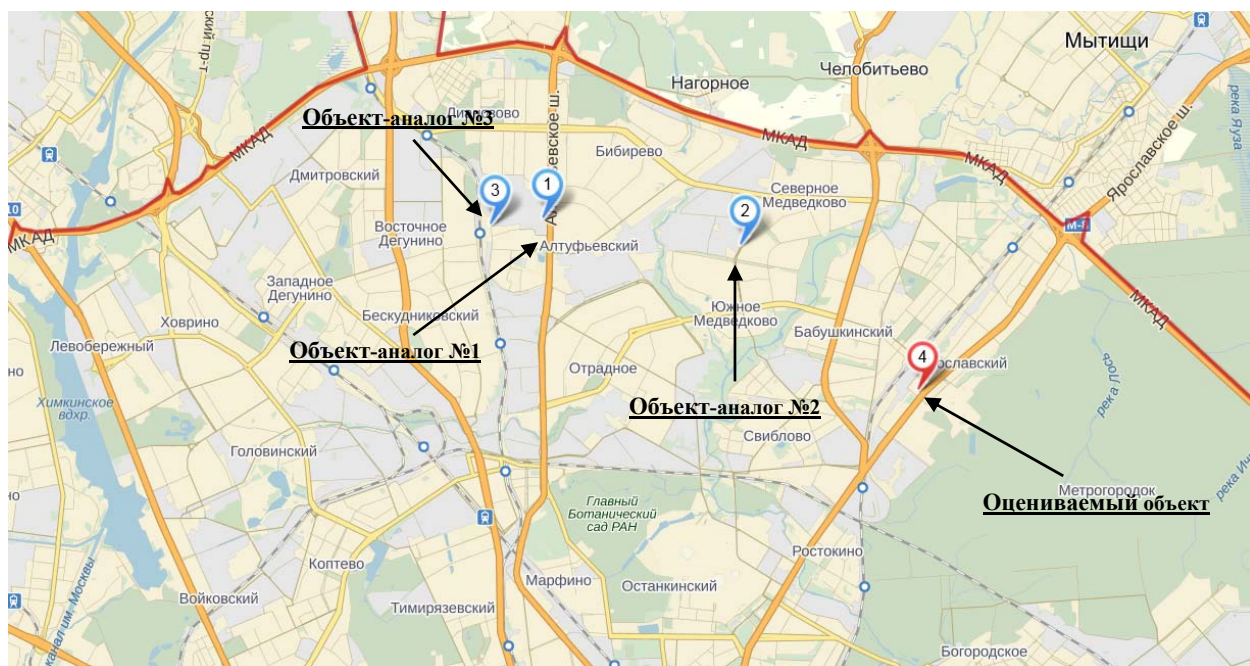
По данным аналитиков компании «Blackwood» (www.blackwood.ru, тел.: (495) 730-20-00), скидки на торг в Московском регионе в 2015 г. для недвижимости достигали по продаже до 15%, по аренде - до 8%.

По данным аналитиков компании «RWAY» (www.rway.ru, тел.: (495)933-55-03) в Московском регионе размер скидки на торг по продаже коммерческой недвижимости составляет в среднем 10-15%, по аренде 5-8%.

По данным аналитиков компании «Jones Lang LaSalle» (www.joneslanglasalle.ru, тел.: (495) 737-80-00), скидка на торг по коммерческой недвижимости в Московском регионе в 2015 г. составляет от 5% до 15%,.

Учитывая состояние рынка недвижимости в регионе и полученную информацию о диапазоне типичных скидок на торг от представителей агентств недвижимости, Оценщик сочел целесообразным использовать скидку на торг в размере **10%**.

### *Корректировка на местоположение объекта*



Источник информации: Яндекс карты (www.maps.yandex.ru)

Оцениваемый объект расположен в СВАО г. Москвы с хорошими подъездными путями. Сопоставимые объекты также расположены в СВАО г. Москвы и имеют хорошие подъездные пути. На основании данной информации, Оценщик считает возможным отказаться от введения корректировки на местоположение.

### *Корректировка на передаваемые права*

Разница юридического статуса (набор прав) объектов-аналогов и оцениваемых объектов может повлиять на рыночную стоимость объекта.



Поскольку правовой статус по всем объектам-аналогам одинаков – право собственности и соответствует оцениваемым объектам, введение корректировки на передаваемые права не требуется.

*Корректировка на функциональное назначение объекта и классность*

При анализе наиболее эффективного использования было выявлено, что наилучшим и оптимальным с точки зрения потенциального использования и получения максимальной продуктивности является использование оцениваемых помещений в качестве складских (данные по распределению площадей приведены в таблице ниже):

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>			
Складское	Подвал	1 462,60	1 462,60
	<b>Итого:</b>	<b>1 462,60</b>	<b>1 462,60</b>
<b>Строение 3:</b>			
Складское	подвал	223,4	223,4
	1 этаж	1 039,00	1 039,00
	<b>Итого:</b>	<b>1 262,4</b>	<b>1 262,4</b>

Функциональное назначение подобранных сопоставимых объектов – складские помещения класса «С».

Поскольку функциональное назначение сопоставимых и оцениваемого объектов одинаково (складские помещения класса «С»), введение корректировки на функциональное назначение объекта не требуется.

*Поправка на площадь*

Совокупная площадь оцениваемых складских помещений составляет:

- **1 462,6 кв. м**, помещения расположенные в подвальной части здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **1 262,40 кв. м (223,4 кв. м, и 1 039,0 кв. м)** помещения расположенные в подвальной части и на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3;

Площадь помещений может оказать влияние на стоимость объектов. Расчет корректировки на площадь производится исходя из соотношения рыночных цен аналогов различной площади или экспертно.

Объекты-аналоги №1, 2, 3, имеют полезную площадь помещений 2 154,1 кв. м., 650 кв. м. и от 1 200 - 6 252,0 кв. м. Поскольку площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов различны, Оценщик счел целесообразным ввести корректировку на площадь для данных объектов.

В расчетах с целью корректировки подобранных объектов-аналогов складских помещений на площадь Оценщиком использовался «Справочник Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.), поскольку зависимость отражает не изменение цен на рынке коммерческой недвижимости, а взаимосвязь



изменения цены в зависимости от площади помещения, полученную на основе статистического исследования.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены для складских помещений класса «С» от их площади.

#### **Корректировка на площадь**

Площадь помещений сопоставимого объекта, кв. м	Группа площадей для объекта оценки			
	<100	100-300	300-1 000	>1 000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1 000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1 000	1,28	1,25	1,10	1,00

**Помещения площадью 1 462,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Оцениваемые помещения площадью 1 462,6 кв. м относятся к группе помещений с площадью >1 000 кв. м.

Объект-аналог №1 площадью 2 154,1 кв. м относится к группе помещений площадью >1 000 кв. м, как и объект оценки, корректировка не вводится.

Объект-аналог №2 площадью 650 кв. м относятся к группе помещений площадью 300-1000 кв. м. Для данного объекта корректировка на площадь составляет 0,91 или -9%.

Объект-аналог №3 площадью 1 200 - 6 252,0 кв. м относятся к группе помещений площадью >1 000 кв. м, как и объект оценки, корректировка не вводится.

**Помещения совокупной площадью 1 262,40 кв. м (223,4 кв. м, и 1 039,0 кв. м), расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Оцениваемые помещения **совокупной площадью 1 262,40 кв. м (223,4 кв. м, и 1 039,0 кв. м)**, относятся к группе помещений с площадью >1 000 кв. м.

Объект-аналог №1 площадью 2 154,1 кв. м относится к группе помещений площадью >1 000 кв. м, как и объект оценки, корректировка не вводится.

Объект-аналог №2 площадью 650 кв. м относятся к группе помещений площадью 300-1000 кв. м. Для данного объекта корректировка на площадь составляет 0,91 или -9%.

Объект-аналог №3 площадью 1 200 - 6 252,0 кв. м относятся к группе помещений площадью >1 000 кв. м, как и объект оценки, корректировка не вводится.

#### *Корректировка на техническое состояние и уровень отделки помещений*

На основании проведенного осмотра Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые помещения находятся в рабочем состоянии, в помещениях выполнен качественный ремонт.

Объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии, в помещениях выполнен качественный ремонт. Введение корректировки не требуется.

*Корректировка на отдельную входную группу*

Оцениваемые помещения имеют отдельный вход. Поскольку объекты-аналоги также имеют отдельные входы, введение корректировки не требуется.

*Корректировка на расположение помещения в здании (этаж)*

Подобранные объекты-аналоги расположены на 1 и 2 этаже, а также на 1-4 этаже.

Оцениваемые офисные помещения расположены в здании на различных этажах:

- **1 462,6 кв. м**, помещения расположенные в подвальной части здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **223,4 кв. м**, помещения расположенные в подвальной части здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3;
- **1 039,0 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов на этаж расположения для низкокласных производственно-складских объектов:

Наименование	Показатель				
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Корректировка на этаж расположения, коэф.					
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,74	0,77	0,65	0,85

При определении рыночной стоимости оцениваемых складских помещений площадью 1 462,6 кв. м и площадью 223,4 кв. м, для объектов-аналогов №1, №2 и №3 вводится понижающая поправка на расположение помещения в здании в размере 25% или 0,75.

По данным представителей собственников объектов-аналогов №1, №2 и №3, помещения возможно приобрести этажами, причем стоимость за 1 кв. м помещения не зависит от расположения в здании с 1-го этажа по 2-ой или 4-ый этаж.

При определении рыночной стоимости оцениваемых складских помещений площадью 1 039,0 кв. м для объектов-аналогов №1, №2 и №3 не вводится поправка на расположение помещения в здании.

*Корректировка на техническое состояние и уровень отделки помещений*

На основании осмотра оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые помещения находятся в рабочем состоянии и не требуют ремонтных работ.

Подобранные объекты – аналоги также находятся в рабочем состоянии. Поскольку техническое состояние сопоставимых и оцениваемых объектов одинаково, введение корректировки на техническое состояние (уровень отделки) не требуется.

**Расчет рыночной стоимости 1 кв. м складского помещения, расположенного по адресу: Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1 и стр. 3**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1		
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Функциональное назначение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
Стоимость предложения, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		39 342	40 417	42 585
Корректировка на снижение цены в процессе торгов, %		-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб. (без учета НДС)		35 407	36 375	38 326
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. (без учета НДС)		35 407	36 375	38 326
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		35 407	36 375	38 326
Корректировка на функциональное назначение объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		35 407	36 375	38 326
Классность помещений	С	С	С	С
Корректировка на класс помещений, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		35 407	36 375	38 326
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки, %		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>35 407</b>	<b>36 375</b>	<b>38 326</b>
<b>Помещения площадью 1 039,0 кв. м, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>				
Расположение помещения в здании (этаж)	1 этаж	1-ый и 2-ой этаж	1-ый и 2-ой этаж	1-4 этажи
Корректировка на расположение в здании (этаж), %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		35 407	36 375	38 326
Полезная площадь помещения, кв. м	1 039,00	2 154,1	650,0	6 252,0
Корректировка на площадь объекта, %		0%	-9%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		35 407	33 102	38 326
Наличие отдельной входной группы	да	да	да	да
Корректировка на отдельную входную группу, %		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>35 407</b>	<b>33 102</b>	<b>38 326</b>
<b>Помещения площадью 1 462,6 кв. м, расположенные в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>				
Расположение помещения в здании (этаж)	подвал	1-ый и 2-ой этаж	1-ый и 2-ой этаж	1-4 этажи
Корректировка на расположение в здании (этаж), %		-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		26 556	27 282	28 745
Полезная площадь помещения, кв. м	1 462,60	2 154,1	650,0	6 252,0
Корректировка на площадь объекта, %		0%	-9%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		26 556	24 826	28 745

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1		
Наличие отдельной входной группы	да	да	да	да
Корректировка на отдельную входную группу, %		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>26 556</b>	<b>24 826</b>	<b>28 745</b>
<b>Помещения площадью 223,4 кв. м, расположенные в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>				
Расположение помещения в здании (этаж)	подвал	1-ый и 2-ой этаж	1-ый и 2-ой этаж	1-4 этажи
Корректировка на расположение в здании (этаж), %		-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		26 556	27 282	28 745
Полезная площадь помещения, кв. м	223,40	2 154,1	650,0	6 252,0
Корректировка на площадь объекта, %		0%	-9%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		26 556	24 826	28 745
Наличие отдельной входной группы	да	да	да	да
Корректировка на отдельную входную группу, %		0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>26 556</b>	<b>24 826</b>	<b>28 745</b>
<b>Помещения площадью 1 039,0 кв. м, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>				
<b>Среднее арифметическое (мат. ожидание), руб. за 1 кв. м без учета НДС</b>			<b>35 612</b>	
<b>Среднеквадратическое отклонение (s), руб. за 1 кв. м без учета НДС</b>			<b>2 138</b>	
<b>Помещения площадью 1 462,6 кв. м, расположенные в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>				
<b>Среднее арифметическое (мат. ожидание), руб. за 1 кв. м без учета НДС</b>			<b>26 709</b>	
<b>Среднеквадратическое отклонение (s), руб. за 1 кв. м без учета НДС</b>			<b>1 603</b>	
<b>Помещения площадью 223,4 кв. м, расположенные в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>				
<b>Среднее арифметическое (мат. ожидание), руб. за 1 кв. м без учета НДС</b>			<b>26 709</b>	
<b>Среднеквадратическое отклонение (s), руб. за 1 кв. м без учета НДС</b>			<b>1 603</b>	

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 1 039,0 кв. м, расположенных на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	33 474	37 750	68,30%	1	33
$\bar{X} \pm 2\sigma$	31 336	39 887	95,45%	3	100
$\bar{X} \pm 3\sigma$	29 198	42 025	99,70%	3	100

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид, и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 2\,138 / 35\,612 = 0,0600 = 6,00\%.$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x < 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,00\% < 33\%$ .

Рыночная стоимость оцениваемых складских помещений площадью 1 039,0 кв. м, расположенных на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3, составляет: **35 612 руб. за 1 кв. м без учета НДС.**

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 1 462,6 кв. м, расположенных в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	25 105	28 312	68,30%	1	33
$\bar{X} \pm 2\sigma$	23 502	29 916	95,45%	3	100
$\bar{X} \pm 3\sigma$	21 899	31 519	99,70%	3	100

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид, и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 1\,603 / 26\,709 = 0,0600 = 6,00\%.$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x < 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,00\% < 33\%$ .

Рыночная стоимость оцениваемых складских помещений площадью 1 462,6 кв. м, расположенных в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1, составляет: **26 709 руб. за 1 кв. м без учета НДС.**

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 223,4 кв. м, расположенных в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	25 105	28 312	68,30%	1	33
$\bar{X} \pm 2\sigma$	23 502	29 916	95,45%	3	100
$\bar{X} \pm 3\sigma$	21 899	31 519	99,70%	3	100

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид, и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 1\,603 / 26\,709 = 0,0600 = 6,00\%.$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x < 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,00\% < 33\%$ .

Рыночная стоимость оцениваемых складских помещений площадью 223,4 кв. м, расположенных в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3, составляет: **26 709 руб. за 1 кв. м без учета НДС.**

## Расчет рыночной стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Полезная площадь, кв. м	Рыночная стоимость руб. за 1 кв. без учета НДС	Рыночная стоимость руб. без учета НДС
<b>Помещения общей площадью 13 016,0 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>					
Торговое	1 этаж	2 499,70	2 499,70	93 778	234 417 069
	2 этаж	2 615,90	5 770,30	80 649	465 369 789
	3 этаж	2 575,00			
	4 этаж	579,4			
	<b>Итого:</b>	<b>8 270,00</b>	<b>8 270,00</b>		<b>699 786 858</b>
Офисное	4 этаж	1 877,30	3 031,60	51 623	156 500 404
	5 этаж	577,4			
	6 этаж	576,9			
	<b>Итого:</b>	<b>3 031,60</b>	<b>3 031,60</b>		<b>156 500 404</b>
Складское	Подвал	1 462,60	1 462,60	26 709	39 064 370
	<b>Итого:</b>	<b>1 462,60</b>	<b>1 462,60</b>		<b>39 064 370</b>
Объекты инфраструктуры (Трансформаторная, пункт тепловой и венткамеры)	Подвал	251,80	0,00	0,00	объекты инфраструктуры
	<b>Итого:</b>	<b>251,80</b>	<b>0,00</b>		
<b>Итого, по строению 1:</b>		<b>13 016,00</b>	<b>12 764,20</b>		<b>895 351 632</b>
<b>Помещения общей площадью 1 703,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>					
Офисное	1 этаж	78	232,6	80 355	18 690 573
	Антресоль 1	154,6			
	<b>Итого:</b>	<b>232,6</b>			
Складское	подвал	223,4	223,4	26 709	5 966 758
	1 этаж	1 039,00	1 039,00	35 612	37 000 666
	<b>Итого:</b>	<b>1 262,40</b>	<b>1 262,40</b>		<b>42 967 423</b>
Объекты инфраструктуры (Помещения трансформаторной)	1 этаж	208,60	0,00	0,00	объекты инфраструктуры
	<b>Итого:</b>	<b>208,60</b>	<b>0,00</b>		
<b>Итого, по строению 3:</b>		<b>1 703,60</b>	<b>1 495,00</b>		<b>61 657 997</b>
<b>ВСЕГО</b>		<b>14 719,60</b>	<b>14 259,20</b>		<b>957 009 628</b>



Согласно заданию на оценку, являющемуся Приложением №1А к дополнительному соглашению №1 от «27» апреля 2015 г. к Договору на оказание услуг по оценке №13/04/15-44 от 13 апреля 2015 г., предполагается определение рыночной стоимости каждой единицы оцениваемого имущества. Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, оценщиком было установлено, что на рынке, как правило, представлены предложения по продаже торговых, офисных и складских помещений, обеспеченных необходимой инфраструктурой. Таким образом, в полученную рыночную стоимость помещений площадью 13 016,0 кв. м и 1 703,6 кв. м включена и стоимость сооружений и оборудования, которые являются объектами инфраструктуры.

Руководствуясь требованиями задания на оценку к Договору № 13/04/15-44 на проведение оценки от 13 апреля 2015 года необходимо распределить полученную рыночную стоимость по объектно.

В разделе 4.2.1. «Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов» приведен расчет рыночной стоимости сооружений и в разделе 5.3. «Затратный подход» приведен расчет рыночной стоимости движимого имущества.

Стоимость данных объектов составляет 9 169 963 руб. без учета НДС, в том числе:

- Сооружения – 8 593 210 без учета НДС.
- Движимое имущество (без учета Компьютера, инв.№ОС00001) – 576 752 без учета НДС.

Выделение стоимости объектов инфраструктуры осуществлялось на основании доли рыночной стоимости объекта недвижимости в общей рыночной стоимости.

Расчет приведен в таблице ниже.

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых помещений**

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная по сравнительному подходу, руб. без учета НДС	Доля в рыночной стоимости, %	Рыночная стоимость оцениваемых объектов инфраструктуры, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость оцениваемых объектов инфраструктуры, руб. без учета НДС	Итого, рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без учета НДС
1	Помещения общей площадью 13 016,0 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1	13 016,00	895 351 632	93,56%	9 169 963	8 579 162	886 772 470
2	Помещения общей площадью 1 703,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3	1 703,60	61 657 997	6,44%		590 800	61 067 196
<b>Итого</b>		<b>14 719,60</b>	<b>957 009 628</b>	<b>1</b>	<b>9 169 963</b>	<b>9 169 963</b>	<b>947 839 666</b>

Рыночная стоимость помещений общей площадью 13 016,00 кв. м и 1 703,60 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д.19 стр. 1 и стр. 3, полученная с применением методов сравнительного подхода, составляет: **947 839 666 руб. без учета НДС.**

#### 4.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке, требования к проведению оценки» (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256) дано следующее определение доходного подхода.

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться (в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611)):

- *Методом прямой капитализации*, метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- *Методом дисконтирования денежных потоков*, метод 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.
- *Методом капитализации по расчетным моделям*, метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ, деятельность по сдаче нежилых помещений в аренду трактуется как предпринимательская деятельность. Этот вопрос разъясняется в

письме Минфина №03-05-01-05/229 от 12 октября 2006 года (О порядке обложения налогом на доходы физических лиц доходов от сдачи в аренду нежилого помещения).

Наиболее распространенной практикой управления недвижимостью является привлечение юридических лиц различной организационно-правовой формы с общей системой налогообложения, поскольку деятельность организаций в рамках УСН ограничена размерами получаемого дохода и может быть невозможна для средних и крупных объектов.

Построение денежных потоков осуществляется с учетом того, что управление коммерческой недвижимостью осуществляется юридическим лицом.

#### 4.2.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Объекты оценки расположены в Ярославском районе, Северо-Восточного административный округ г. Москвы. Первая линия Ярославского шоссе между ТТК и МКАД. Район с хорошо развитой инфраструктурой.

Оцениваемые помещения, расположены в двух строениях, которые представляют собой два отдельно стоящих здания: строение 1 и строение 3.

В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования оцениваемых объектов, было установлено, что наиболее эффективным использованием помещений является:

#### Распределение объектов недвижимого имущества на основные и вспомогательные и арендопригодные помещения (объекты инфраструктуры)

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>					
Торговое	1 этаж	2 499,70	227,2	2 272,50	2 272,50
	2 этаж	2 615,90	174,1	2 441,80	5 360,20
	3 этаж	2 575,00	183,7	2 391,30	
	4 этаж	579,4	52,3	527,1	
	<b>Итого:</b>	<b>8 270,00</b>	<b>637,30</b>	<b>7 632,70</b>	<b>7 632,70</b>
Офисное	4 этаж	1 877,30	556,8	1 320,50	2 208,10
	5 этаж	577,4	99,6	477,80	
	6 этаж	576,9	167,1	409,80	
	<b>Итого:</b>	<b>3 031,60</b>	<b>823,50</b>	<b>2 208,10</b>	<b>2 208,10</b>
Складское	Подвал	1 462,60	472,3	990,30	990,30
	<b>Итого:</b>	<b>1 462,60</b>	<b>472,30</b>	<b>990,30</b>	<b>990,30</b>
Объекты инфраструктуры (Трансформаторная, пункт тепловой и венткамеры)	Подвал	251,80	251,80	0,00	0,00
	<b>Итого:</b>	<b>251,80</b>	<b>251,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Итого, по строению 1:</b>		<b>13 016,00</b>	<b>2 184,90</b>	<b>10 831,10</b>	<b>10 831,10</b>
<b>Строение 3:</b>					
Офисное	1 этаж	78	2,1	75,9	216,7
	Антресоль 1	154,6	13,8	140,8	
	<b>Итого:</b>	<b>232,6</b>	<b>15,9</b>	<b>216,7</b>	<b>216,7</b>
Складское	подвал	223,4	14,5	208,9	208,9
	1 этаж	1 039,00	75,9	963,1	963,10
	<b>Итого:</b>	<b>1 262,4</b>	<b>90,4</b>	<b>1 172,0</b>	<b>1 172,0</b>
Объекты	1 этаж	208,60	208,60	0,00	0,00

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
инфраструктуры (Помещения трансформаторной)	<b>Итого:</b>	<b>208,60</b>	<b>208,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Итого, по строению 3:</b>		<b>1 703,60</b>	<b>314,90</b>	<b>1 388,70</b>	<b>1 388,70</b>
<b>ВСЕГО:</b>		<b>14 719,60</b>	<b>2 499,80</b>	<b>12 219,80</b>	<b>12 219,80</b>

### Объекты инфраструктуры, относящиеся к оцениваемым объектам

№ п/п	Наименование
1	Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв. № ОС000005
4	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006
5	Подстанция трансформаторная комплектная № 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007
6	Подстанция трансформаторная комплектная КТП
7	Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009

Рассчитаем рыночную стоимость объекта методом капитализации.

Оценщик считает целесообразным произвести расчет рыночной стоимости помещений каждого назначения отдельно.

#### Сооружения

Учитывая назначение, текущее использование (кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения), Оценщик пришел к выводу, что оптимальным с точки зрения наиболее эффективного использования и получения максимальной продуктивности, является текущее использование в качестве объектов вспомогательного назначения.

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, Оценщиком было установлено, что на рынке, как правило, представлены в аренду офисные, торговые и складские объекты, обеспеченные необходимой инфраструктурой (помещения трансформаторной, теплового пункта и часть помещений - венткамер, а также кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения). Предложения по аренде объектов инфраструктуры (кабельные линии высокого напряжения и низкого напряжения) в г. Москва не представлены на рынке. Согласно заданию на оценку предполагается определение рыночной стоимости зданий и сооружений по каждому элементу отдельно. Оценщик считает целесообразным очистить стоимость основных зданий от стоимости кабельных линии высокого напряжения и низкого напряжения. Однако необходимо отметить, что данное распределение является условным и реализация зданий в качестве самостоятельных объектов без объектов инфраструктуры, по указанной стоимости, нецелесообразна.

#### 4.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Рыночная стоимость объекта по доходному подходу методом прямой капитализации рассчитывается в следующей последовательности:

- Изучение рынка недвижимости и отбор выставляемых в аренду объектов-аналогов, которые наиболее схожи с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам (элементам сравнения);
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по элементам сравнения;
- Внесение поправок к аренде с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым объектом-аналогом;
- Согласование скорректированных арендных ставок и определение рыночной арендной ставки для оцениваемого объекта.
- Определение потенциального валового дохода (ПВД). Потенциальный валовый доход – это максимальный доход, который может приносить оцениваемый объект при 100% загрузке без учета расходов и потерь.  $ПВД = \text{площадь объекта} * \text{средняя ставка аренды для помещения соответствующего назначения}$ .
- Определение возможных потерь от недозагрузки помещения. Необходимо определить коэффициент загрузки помещений. Коэффициент загрузки помещений будет спрогнозирован ниже.
- Определение и прогноз действительного валового дохода (ДВД).  
$$ДВД = ПВД * (1 - \text{коэффициент недозагрузки}) = ПВД * K_{загр}$$
- Определение эксплуатационных расходов, необходимых для функционирования оцениваемых объектов.
- Определение и прогноз чистого операционного дохода (ЧОД).  
 $ЧОД = ДВД - \text{расходы по эксплуатации здания}$
- Определение ставки капитализации.
- Рыночная стоимость объекта = ЧОД скорректированный на налог на прибыль / Ставка капитализации.
- В случае необходимости корректировка полученной рыночной стоимости объекта в рабочем состоянии на величину затрат на проведение ремонта.

При проведении анализа рынка недвижимости, Оценщик не обнаружил информацию в открытых источниках о совершенных сделках аренды объектов-аналогов, поэтому расчет арендных ставок для оцениваемых объектов основывается на ставках предложения с учетом корректировок.

Как правило, в оценочной практике при определении рыночных ставок аренды выделяют следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Результаты проведенного поиска (найденные предложения) представлены в таблицах ниже. Копии Интернет-страниц, послуживших основным источником информации, приведены в Приложении №5 к Отчету.

Единицей сравнения для объектов является ставка аренды за 1 кв. м полезной (арендопригодной) площади.

В связи с отсутствием информации о ценах реальных сделок введение корректировок на условия финансовых расчетов, условия продажи и время продажи не требуется.



**Описание сопоставимых помещений офисного назначения, предлагаемых в аренду в г. Москве**

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации	Информационный сайт "Авито", www.avito.ru, тел. +7 (495) 220 49 10, Николай	Информационный сайт "Авито", www.avito.ru, тел. +7 (495) 363-55-05, Наталья	Информационный сайт "Mega-realty", www.mega-realty.ru., тел. +7 495 213-87-54, Нина	Информационный сайт "Авито", www.avito.ru, тел. +7 (926) 087-06-43, Леонид	Информационный сайт "Rentavik", www.rentavik.ru, тел. 8-495-768-4744, Черкасов Роман
Передаваемое право	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Местоположение	г. Москва, ул. Уржумская, 4	г. Москва, ул. Бажова	г. Москва, Кольская ул.	г. Москва, ул. Звездный бульвар д.21 стр.1	г. Москва, проезд Серебрякова, 6с3
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Общая характеристика	Офисный блок в административном здании. Рабочее состояние, отдельного входа нет.	Ремонт, планировка кабинетно-коридорная, все коммуникации, охрана. Отдельного входа нет.	Офисное помещение, 1 этаж целиком, стандартная офисная отделка, охрана, отдельного входа нет.	Офисный блок на 7 этаже административного здания, с ремонтом, планировка кабинетная, все коммуникации, охрана. Отдельного входа нет.	Офисно-производственное здание, на закрытой охраняемой территории, хороший ремонт, потолки 3.2 м до перекрытия, с/у. Вентиляция: приточно-вытяжная Кондиционирование: центральное Отдельного входа нет.
Классность помещений	С	С	С	С	С
Общая площадь помещения, кв. м	515,0	400,0	500,0	673,2	545,0
Арендопригодная площадь помещения, кв. м	515,0	335,0	450,0	548,2	519,0
Расположение помещения в здании (этаж)	3 этаж	2 этаж	1 этаж	7 этаж	3 этаж
Операционные и эксплуатационные расходы	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Стоимость аренды, руб. /в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов кроме эксплуатационных)	7 416 000	4 067 797	7 200 000	7 758 915	6 466 102

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
расходов)					
<b>Стоимость аренды, за 1 кв. м арендопригодной площади/в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов кроме эксплуатационных расходов)</b>	<b>14 400</b>	<b>12 143</b>	<b>16 000</b>	<b>14 153</b>	<b>12 459</b>

### *Корректировка на отсутствие эксплуатационных расходов в ставке аренды*

В ходе сбора информации об объектах-аналогах было установлено, что в ставку арендной платы объектов-аналогов включены операционные расходы без учета эксплуатационных расходов.

Потенциальный валовый доход будет определен с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов. Операционные расходы (без учета эксплуатационных расходов) будут учтены при расчете чистого операционного дохода. Корректировка на эксплуатационные / операционные расходы не требуется.

### *Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

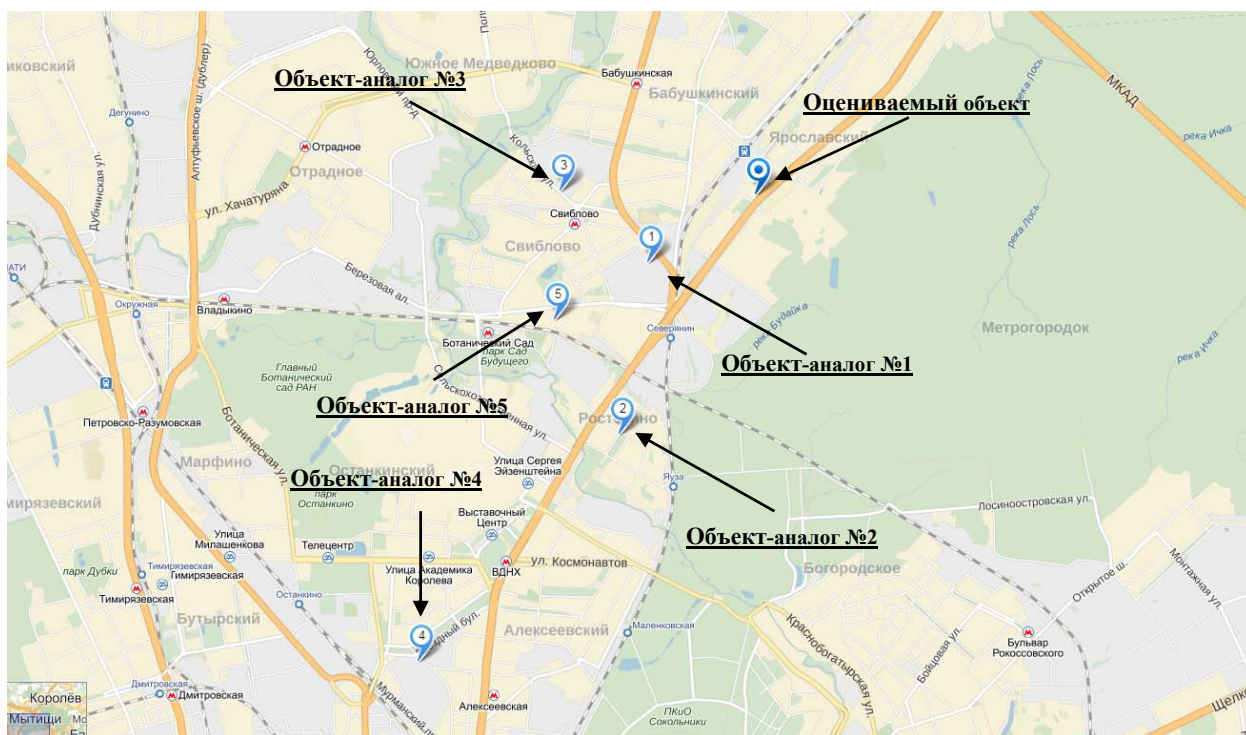
По данным аналитиков компании «Blackwood» (www.blackwood.ru, тел.: (495) 730-20-00), скидки на торг по аренде в Московском регионе в 2015 г. для недвижимости достигали до 8%.

По данным аналитиков компании «RWAY» (www.rway.ru, тел.: (495)933-55-03) в Московском регионе размер скидки на торг по аренде коммерческой недвижимости составляет в среднем 5-8%.

По данным аналитиков компании «Jones Lang LaSalle» (www.joneslanglasalle.ru, тел.: (495) 737-80-00), скидка на торг по коммерческой недвижимости в Московском регионе в 2015 г. составляет от 5% до 15%.

Учитывая состояние рынка недвижимости в регионе и полученную информацию о диапазоне типичных скидок на торг от представителей агентств недвижимости, Оценщик счел целесообразным использовать скидку на торг в размере **5%**.

### *Корректировка на местоположение объекта*



Источник информации: Яндекс карты ([www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru))

Оцениваемый объект расположен в СВАО г. Москвы. Сопоставимые объекты также расположены в СВАО г. Москвы на равной удаленности от станций метрополитена. На основании данной информации, Оценщик считает возможным отказаться от введения корректировки на местоположение.

#### *Корректировка на передаваемые права*

Разница юридического статуса (набор прав) объектов-аналогов и оцениваемых объектов может повлиять на рыночную стоимость объекта.

Поскольку правовой статус по всем объектам-аналогам одинаков и соответствует оцениваемому объекту (право краткосрочной аренды), введение корректировки на передаваемые права не требуется.

#### *Корректировка на функциональное назначение объекта и классность*

При анализе наиболее эффективного использования было выявлено, что наилучшим и оптимальным с точки зрения потенциального использования и получения максимальной продуктивности является использование оцениваемых помещений в качестве офисных (данные по распределению площадей приведены в таблице ниже):

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>					
Офисное	4 этаж	1 877,30	556,8	1 320,50	2 208,10
	5 этаж	577,4	99,6	477,80	
	6 этаж	576,9	167,1	409,80	
	<b>Итого:</b>	<b>3 031,60</b>	<b>823,50</b>	<b>2 208,10</b>	<b>2 208,10</b>
<b>Строение 3:</b>					
Офисное	1 этаж	78	2,1	75,9	216,7
	Антресоль 1	154,6	13,8	140,8	
	<b>Итого:</b>	<b>232,6</b>	<b>15,9</b>	<b>216,7</b>	<b>216,7</b>

Функциональное назначение подобранных объектов-аналогов – офисные помещения класса «С».

Поскольку функциональное назначение сопоставимых и оцениваемого объектов одинаково (офисные помещения класса «С»), введение корректировки на функциональное назначение объекта не требуется.

#### *Корректировка на площадь*

Совокупная арендопригодная площадь оцениваемых офисных помещений составляет:

- **2 208,10 кв. м**, помещения расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **216,7 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3;

Площадь помещений может оказать влияние на стоимость объектов. Расчет корректировки на площадь производится исходя из соотношения рыночных цен аналогов различной площади или экспертно.

Объекты-аналоги №1, 2, 3, 4 и 5 имеют арендопригодную площадь помещений 515 кв. м, 335 кв. м, 450 кв. м, 548,2 кв. м и 519 кв. м. Поскольку площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов различны, Оценщик счел целесообразным ввести корректировку на площадь для данных объектов.

В расчетах с целью корректировки подобранных объектов-аналогов офисных помещений на площадь Оценщиком использовался «Справочник Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.), поскольку зависимость отражает не изменение цен на рынке коммерческой недвижимости, а взаимосвязь изменения цены в зависимости от площади помещения, полученную на основе статистического исследования.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены для низкокласных офисно-торговых помещений класса от их площади.

#### **Корректировка на площадь**

Площадь помещений сопоставимого объекта, кв. м	Группа площадей для объекта оценки			
	<100	100-300	300-1 000	>1 000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1 000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1 000	1,16	1,14	1,06	1,00

#### **Помещения площадью 2 208,10 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Оцениваемые помещения площадью 2 208,10 кв. м относятся к группе помещений с площадью >1 000 кв. м.

Объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 и №5 площадью 515 кв. м, 335 кв. м, 450 кв. м, 548,2 кв. м и 519 кв. м относятся к группе помещений площадью 300-1000 кв. м. Для данных объектов корректировка на площадь составляет 0,95, или -5%.

#### **Помещения площадью 216,7 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Оцениваемые помещения площадью 216,7 кв. м относятся к группе помещений с площадью 100-300 кв. м.

Объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 и №5 площадью 515 кв. м, 335 кв. м, 450 кв. м, 548,2 кв. м и 519 кв. м относятся к группе помещений площадью 300-1000 кв. м. Для данных объектов корректировка на площадь составляет 1,08, или 8%.

*Корректировка на отдельную входную группу*

Подобранные объекты-аналоги имеют общую входную группу.

Оцениваемые офисные помещения представляют собой отдельные блоки, расположенные в торгово-офисном здании:

- **2 208,10 кв. м**, помещения расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1- имеют общую входную группу, введение корректировки не требуется;
- **216,7 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3 - имеют отдельную входную группу, необходимо введение корректировки.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов наличие отдельного входа для низкокласных офисно-торговых объектов, составляет 16 % или 1,16 (1/0,86) «обратная корректировка».

При определении рыночной стоимости оцениваемых офисных помещений площадью 216,7 кв. м для объектов-аналогов №1, №2, №3, №4 и №5 вводится повышающая поправка на наличие отдельного входа в размере 16%.

При определении рыночной стоимости оцениваемых офисных помещений площадью 2 208,10 кв. м для объектов-аналогов №1, №2, №3, №4 и №5 не вводится поправка на отсутствие отдельного входа.

*Корректировка на расположение помещения в здании (этаж)*

Подобранные объекты-аналоги расположены на 1, 2, 3 и 7 этаже.

Оцениваемые офисные помещения расположены в здании на различных этажах:

- **2 208,10 кв. м**, помещения расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **216,7 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов на этаж расположения для низкокласных офисно-торговых объектов:

Наименование	Показатель				
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Корректировка на этаж расположения, коэф.					
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87	0,80	0,93

При определении рыночной стоимости оцениваемых офисных помещений площадью 2 208,1 кв. м для объекта-аналога №3 вводится понижающая поправка на этаж в размере -14% или 0,86. Для объектов-аналогов №1, №2, №4 и №5 корректировка не вводится, так как помещения расположены выше 1-го этажа, как и объект оценки.

При определении рыночной стоимости оцениваемых офисных помещений площадью 216,7 кв. м для объектов-аналогов №1, №2, №4 и №5 вводится повышающая поправка на этаж в размере 16% или 1,16 (1/0,86) «обратная корректировка». Для объекта-аналога №3 корректировка не вводится, так как помещения расположены на 1-ом этаже, как и объект оценки.

*Корректировка на техническое состояние и уровень отделки помещений*

На основании осмотра оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые помещения находятся в рабочем состоянии и не требуют ремонтных работ.

Подобранные объекты – аналоги также находятся в рабочем состоянии. Поскольку техническое состояние сопоставимых и оцениваемых объектов одинаково, введение корректировки на техническое состояние (уровень отделки) не требуется.



**Определение рыночной арендной ставки офисных помещений, расположенных по адресу: Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1 и стр. 3**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемое право	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Местоположение	Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1 и стр. 3	г. Москва, ул. Уржумская, 4	г. Москва, ул. Бажова	г. Москва, Кольская ул.	г. Москва, ул. Звездный бульвар д.21 стр.1	г. Москва, проезд Серебрякова, бс3
Стоимость аренды, за 1 кв. м арендопригодной площади/в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов кроме эксплуатационных расходов)		14 400	12 143	16 000	14 153	12 459
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		14 400	12 143	16 000	14 153	12 459
Корректировка на снижение цены в процессе торгов, %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		13 680	11 536	15 200	13 446	11 836
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		13 680	11 536	15 200	13 446	11 836
Корректировка на функциональное назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		13 680	11 536	15 200	13 446	11 836
Классность помещений	С	С	С	С	С	С
Корректировка на классность помещений, %		0,00%	0,00%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		13 680	11 536	15 200	13 446	11 836
Техническое состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на состояние помещений и уровень отделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		13 680	11 536	15 200	13 446	11 836
Корректировка на отсутствие эксплуатационных расходов, %		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>13 680</b>	<b>11 536</b>	<b>15 200</b>	<b>13 446</b>	<b>11 836</b>
<b>Помещения площадью 2 208,10 кв. м, расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>						
Расположение помещения в здании (этаж)	4-6 этажи	3 этаж	2 этаж	1 этаж	7 этаж	3 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		0%	0%	-14%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		13 680	11 536	13 072	13 446	11 836
Арендопригодная площадь помещения, кв. м	2 208,10	515,0	335,0	450,0	548,2	519,0
Корректировка на площадь помещений, %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		12 996	10 959	12 418	12 773	11 244
Наличие отдельной входной группы	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на отдельную входную группу, %		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>12 996</b>	<b>10 959</b>	<b>12 418</b>	<b>12 773</b>	<b>11 244</b>
<b>Помещения площадью 216,7 кв. м, расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>						
Расположение помещения в здании (этаж)	1 этаж и антресоль	3 этаж	2 этаж	1 этаж	7 этаж	3 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		16%	16%	0%	16%	16%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		15 907	13 413	15 200	15 635	13 763
Арендопригодная площадь помещения, кв. м	216,7	515,0	335,0	450,0	548,2	519,0
Корректировка на площадь помещений, %		8%	8%	8%	8%	8%
Скорректированная стоимость, руб. за 1		17 180	14 486	16 416	16 885	14 864

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
кв. м (без учета НДС)						
Наличие отдельной входной группы	да	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на отдельную входную группу, %		16%	16%	16%	16%	16%
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>19 976</b>	<b>16 845</b>	<b>19 088</b>	<b>19 634</b>	<b>17 283</b>
<b>Помещения площадью 2 208,10 кв. м, расположенные на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>						
Рыночная ставка аренды, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)				12 078		
Среднеквадратическое отклонение, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)				823		
<b>Помещения площадью 216,7 кв. м, расположенные на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>						
Рыночная ставка аренды, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)				18 565		
Среднеквадратическое отклонение, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)				1 266		

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью  
2 208,1 кв. м, расположенных на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва,  
Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	11 255	12 902	68,30%	2	40%
$\bar{X} \pm 2\sigma$	10 431	13 725	95,45%	5	100%
$\bar{X} \pm 3\sigma$	9 608	14 549	99,70%	5	100%

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 823 / 12\,078 = 0,0682 = 6,82\%$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x \leq 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,82\% < 33\%$ .

Таким образом, рыночная величина ставки аренды офисных помещений полезной площадью 2 208,1 кв. м, расположенных на 4, 5 и 6 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1, составляет: **12 078 руб.** за 1 кв. м. в год без учета НДС с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов.

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 216,7 кв.  
м, расположенных на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва,  
Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	17 300	19 831	68,30%	2	40%
$\bar{X} \pm 2\sigma$	16 034	21 097	95,45%	5	100%
$\bar{X} \pm 3\sigma$	14 768	22 363	99,70%	5	100%

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 1\,266 / 18\,565 = 0,0682 = 6,82\%$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x \leq 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,82\% < 33\%$ .

Таким образом, рыночная величина ставки аренды офисных помещений полезной площадью 216,7 кв. м, расположенных на 1 этаже и антресоли 1 этажа в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3, составляет: **18 565 руб.** за 1 кв. м. в год без учета НДС с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов.

**Описание сопоставимых помещений торгового назначения, предлагаемых в аренду в г. Москве**

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации	Информационный сайт "ЦИАН", www.cian.ru, тел.+7 800 555-91-44, Татьяна	Информационный сайт "ЦИАН", www.cian.ru, тел.+7 967 140-58-63, Сергей	Информационный сайт "ЦИАН", www.cian.ru, тел.: +7 926 537-14-23, +7 926 205 19 81, Евгений	Информационный сайт "ЦИАН", www.cian.ru, тел.: +7 925 517-45-64, Виталий	Информационный сайт "ЦИАН", www.cian.ru, тел.: +7 909 956-42-25, Роман
Передаваемое право	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Функциональное назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Местоположение	г. Москва, ул. Плещеева	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, м. Владыкино	г. Москва, Изумрудная улица, 20	г. Москва, проезд Дежнева	г. Москва, ул. Игарский проезд
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Общая характеристика	Торговая площадь в 3-ех этажном торговом здании. Отличная транспортная развязка, высокий пешеходный трафик, жилой массив, два отдельных входа, 2-ой этаж. Свободная планировка (есть возможность установить перегородки), высота потолков 3 м. Помещение в отличном состоянии, сделан косметический ремонт, оснащено всеми необходимыми коммуникациями: приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование помещения.	Удобные подъездные пути, высокий пешеходный трафик. Первый этаж 4-ех этажного административного здания. Два отдельных входа. Свободная планировка, ремонт. Высота потолков 3,5 метра. Проведена приточно-вытяжная вентиляция.	Зона погрузки-разгрузки есть. Парковка. Можно арендовать частями. Интенсивный трафик, густонаселенный район, торговая площадь со свежим хорошим ремонтом. Отдельный вход.	Интенсивный трафик, густонаселенный район, торговая площадь с свежим хорошим ремонтом. Три отдельных входа	Помещение со всеми коммуникациями, имеется отдельный вход, высота потолков около 4 м. рабочее состояние.
Классность помещений	С	С	С	С	С
Общая площадь помещения, кв. м	280,0	638,0	550,0	300,0	337,0
Арендопригодная площадь, кв. м	254,0	604,0	525,0	288,0	304,0
Расположение помещения в здании (этаж)	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Операционные и эксплуатационные расходы	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов
Техническое состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
помещений, уровень отделки					
Стоимость аренды, руб. /в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов кроме эксплуатационных расходов)	4 800 040	10 800 064	11 186 441	6 000 000	6 000 285
<b>Стоимость аренды, за 1 кв. м арендопригодной площади/в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов кроме эксплуатационных расходов)</b>	<b>18 898</b>	<b>17 881</b>	<b>21 308</b>	<b>20 833</b>	<b>19 738</b>

### *Корректировка на отсутствие эксплуатационных расходов в ставке аренды*

В ходе сбора информации об объектах-аналогах было установлено, что в ставку арендной платы объектов-аналогов включены операционные расходы без учета эксплуатационных расходов.

Потенциальный валовый доход будет определен с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов. Операционные расходы (без учета эксплуатационных расходов) будут учтены при расчете чистого операционного дохода. Корректировка на эксплуатационные / операционные расходы не требуется.

### *Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

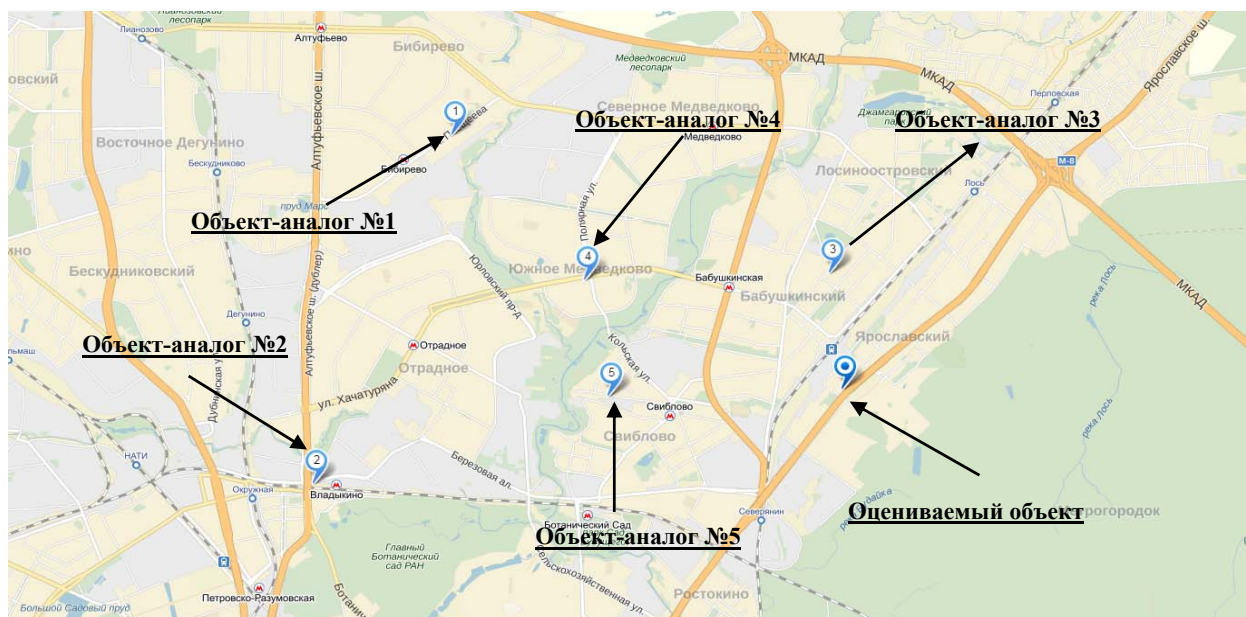
По данным аналитиков компании «Blackwood» ([www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru), тел.: (495) 730-20-00), скидки на торг по аренде в Московском регионе в 2015 г. для недвижимости достигали до 8%.

По данным аналитиков компании «RWAY» ([www.rway.ru](http://www.rway.ru), тел.: (495)933-55-03) в Московском регионе размер скидки на торг по аренде коммерческой недвижимости составляет в среднем 5-8%.

По данным аналитиков компании «Jones Lang LaSalle» ([www.joneslanglasalle.ru](http://www.joneslanglasalle.ru), тел.: (495) 737-80-00), скидка на торг по коммерческой недвижимости в Московском регионе в 2015 г. составляет от 5% до 15%.

Учитывая состояние рынка недвижимости в регионе и полученную информацию о диапазоне типичных скидок на торг от представителей агентств недвижимости, Оценщик счел целесообразным использовать скидку на торг в размере **5%**.

### *Корректировка на местоположение объекта*



Источник информации: Яндекс карты ([www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru))



Оцениваемый объект расположен в СВАО г. Москвы с хорошим автомобильным и пешеходным трафиком. Сопоставимые объекты также расположены в СВАО г. Москвы с хорошим автомобильным и пешеходным потоком. На основании данной информации, Оценщик считает возможным отказаться от введения корректировки на местоположение.

*Корректировка на передаваемые права*

Разница юридического статуса (набор прав) объектов-аналогов и оцениваемых объектов может повлиять на рыночную стоимость объекта.

Поскольку правовой статус по всем объектам-аналогам одинаков и соответствует оцениваемому объекту (право краткосрочной аренды), введение корректировки на передаваемые права не требуется.

*Корректировка на функциональное назначение объекта и классность*

При анализе наиболее эффективного использования было выявлено, что наилучшим и оптимальным с точки зрения потенциального использования и получения максимальной продуктивности является использование оцениваемых помещений в качестве торговых (данные по распределению площадей приведены в таблице ниже):

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>					
Торговое	1 этаж	2 499,70	227,2	2 272,50	2 272,50
	2 этаж	2 615,90	174,1	2 441,80	5 360,20
	3 этаж	2 575,00	183,7	2 391,30	
	4 этаж	579,4	52,3	527,1	
<b>Итого:</b>		<b>8 270,00</b>	<b>637,30</b>	<b>7 632,70</b>	<b>7 632,70</b>

Функциональное назначение подобранных объектов-аналогов – торговые помещения.

Поскольку функциональное назначение сопоставимых и оцениваемого объектов одинаково (торговые помещения), введение корректировки на функциональное назначение объекта не требуется.

Классификацию торговых помещений в общедоступных источниках Оценщику выявить не удалось. Корректировка на класс не вводится.

*Корректировка на площадь*

Совокупная арендопригодная площадь оцениваемых торговых помещений составляет 7 632,70 кв. м, в том числе:

- **2 272,5 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **5 360,2 кв. м**, помещения расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1.

Площадь помещений может оказать влияние на стоимость объектов. Расчет корректировки на площадь производится исходя из соотношения рыночных цен аналогов различной площади или экспертно.

Объекты-аналоги №1, 2, 3, 4 и 5 имеют арендопригодную площадь помещений 254 кв. м, 604 кв. м, 525 кв. м, 288 кв. м и 304 кв. м. Поскольку площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов различны, Оценщик счел целесообразным ввести корректировку на площадь для данных объектов.

В расчетах с целью корректировки подобранных объектов-аналогов офисных помещений на площадь Оценщиком использовался «Справочник Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.), поскольку зависимость отражает не изменение цен на рынке коммерческой недвижимости, а взаимосвязь изменения цены в зависимости от площади помещения, полученную на основе статистического исследования.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены для низкокласных офисно-торговых помещений класса от их площади.

#### Корректировка на площадь

Площадь помещений сопоставимого объекта, кв. м	Группа площадей для объекта оценки			
	<100	100-300	300-1 000	>1 000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1 000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1 000	1,16	1,14	1,06	1,00

**Помещения арендопригодной площадью 7 632,70 кв. м (2 272,5 кв. м и 5 360,2 кв. м), расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Оцениваемые помещения площадью 7 632,70 кв. м (2 272,5 кв. м и 5 360,2 кв. м) относятся к группе помещений с площадью >1 000 кв. м.

Объекты-аналоги №1 и №4 площадью 254 кв. м и 288 кв. м относятся к группе помещений площадью 100-300 кв. м. Для данных объектов корректировка на площадь составляет 0,88 или -12%.

Объекты-аналоги №2, №3 и №5 площадью 604 кв. м, 525 кв. м и 304 кв. м относятся к группе помещений площадью 300-1000 кв. м. Для данных объектов корректировка на площадь составляет 0,95 или -5%.

#### *Корректировка на отдельную входную группу*

Подобранные объекты-аналоги имеют отдельные входы.

Оцениваемые торговые помещения представляют собой отдельные блоки, расположенные в торгово-офисном здании:

- **2 272,5 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 - имеют общую входную группу, необходимо введение корректировки;

- **5 360,2 кв. м**, помещения расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 - имеют общую входную группу, необходимо введение корректировки

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов наличие отдельного входа для низкокласных офисно-торговых объектов, составляет -14 % или 0,86.

*Корректировка на расположение помещения в здании (этаж)*

Подобранные объекты-аналоги №2, №3, №4 и №5 расположены на 1 этаже. Объект-аналог №1 расположен на 2-ом этаже здания.

Оцениваемые торговые помещения расположены в здании на различных этажах:

- **2 272,5 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **5 360,2 кв. м**, помещения расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов на этаж расположения для низкокласных офисно-торговых объектов:

Наименование	Показатель				
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87	0,80	0,93

**Помещения площадью 2 272,5 кв. м, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Объект-аналог №1 расположен на 2 этаже, водится повышающая поправка на этаж в размере 16% или 1,16 (1/0,86) «обратная корректировка».

Объекты-аналоги №2, №3, №4 и №5 расположены на 1-ом этаже здания, как и объект оценки, корректировка не требуется.

**Помещения площадью 5 360,2 кв. м, расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Объект-аналог №1 расположен на 2 этаже, как и объект оценки, корректировка не требуется.

Объекты-аналоги №2, №3, №4 и №5 расположены на 1-ом этаже здания, водится поправка на этаж в размере 14% или 0,86.

*Корректировка на техническое состояние и уровень отделки помещений*

На основании осмотра оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые помещения находятся в рабочем состоянии и не требуют ремонтных работ.

Подобранные объекты – аналоги также находятся в рабочем состоянии. Поскольку техническое состояние сопоставимых и оцениваемых объектов одинаково, введение корректировки на техническое состояние (уровень отделки) не требуется.

**Определение рыночной арендной ставки торговых помещений, расположенных по адресу: Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1**

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемое право	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Функциональное назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Местоположение	Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1 и стр. 3	г. Москва, ул. Плещеева	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, м. Владыкино	г. Москва, Изумрудная улица, 20	г. Москва, проезд Дежнева	г. Москва, ул. Игарский проезд
Стоимость аренды, за 1 кв. м арендопригодной площади/в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов кроме эксплуатационных расходов)		18 898	17 881	21 308	20 833	19 738
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		18 898	17 881	21 308	20 833	19 738
Корректировка на снижение цены в процессе торгов, %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		17 953	16 987	20 242	19 792	18 751
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		17 953	16 987	20 242	19 792	18 751
Корректировка на функциональное назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		17 953	16 987	20 242	19 792	18 751
Корректировка на состояние помещений и уровень отделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		17 953	16 987	20 242	19 792	18 751
Корректировка на отсутствие		0%	0%	0%	0%	0%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
эксплуатационных расходов, %						
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>17 953</b>	<b>16 987</b>	<b>20 242</b>	<b>19 792</b>	<b>18 751</b>
<b>Помещения площадью 2 272,5 кв. м, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>						
Расположение помещения в здании (этаж)	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		16%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		20 875	16 987	20 242	19 792	18 751
Арендопригодная площадь, кв. м	2 272,50	254,0	604,0	525,0	288,0	304,0
Корректировка на площадь помещений, %		-12%	-5%	-5%	-12%	-5%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		18 370	16 138	19 230	17 417	17 813
Наличие отдельной входной группы	нет	да	да	да	да	да
Корректировка на отдельную входную группу, %		-14%	-14%	-14%	-14%	-14%
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>15 799</b>	<b>13 878</b>	<b>16 538</b>	<b>14 978</b>	<b>15 319</b>
<b>Помещения площадью 5 360,2 кв. м, расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>						
Расположение помещения в здании (этаж)	2, 3 и 4 этажи	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		0%	-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		17 953	14 609	17 408	17 021	16 126
Арендопригодная площадь, кв. м	5 360,20	254,0	604,0	525,0	288,0	304,0
Корректировка на площадь помещений, %		-12%	-5%	-5%	-12%	-5%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		15 799	13 878	16 538	14 978	15 319
Наличие отдельной входной группы	нет	да	да	да	да	да
Корректировка на отдельную входную группу, %		-14%	-14%	-14%	-14%	-14%
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>13 587</b>	<b>11 935</b>	<b>14 223</b>	<b>12 881</b>	<b>13 175</b>

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Помещения площадью 2 272,5 кв. м, расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>						
Рыночная ставка аренды, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)				15 302		
Среднеквадратическое отклонение, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)				884		
<b>Помещения площадью 5 360,2 кв. м, расположенные на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>						
Рыночная ставка аренды, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)				13 160		
Среднеквадратическое отклонение, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)				760		



**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью  
2 272,5 кв. м, расположенных на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское  
шоссе, д. 19, стр. 1**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	14 419	16 186	68,30%	3	60%
$\bar{X} \pm 2\sigma$	13 535	17 070	95,45%	5	100%
$\bar{X} \pm 3\sigma$	13 535	17 070	99,70%	5	100%

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 884 / 15\,302 = 0,0578 = 5,78\%.$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x \leq 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 5,78\% < 33\%$ .

Таким образом, рыночная величина ставки аренды торговых помещений полезной площадью 2 272,5 кв. м, расположенных на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1, составляет: **15 302 руб.** за 1 кв. м. в год без учета НДС с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов.

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью  
5 360,2 кв. м, расположенных на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва,  
Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	12 400	13 920	68,30%	3	60%
$\bar{X} \pm 2\sigma$	11 640	14 680	95,45%	5	100%
$\bar{X} \pm 3\sigma$	10 880	15 440	99,70%	5	100%

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 760 / 13\,160 = 0,0578 = 5,78\%.$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x \leq 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 5,78\% < 33\%$ .

Таким образом, рыночная величина ставки аренды торговых помещений полезной площадью 5 360,2 кв. м, расположенных на 2, 3 и 4 этажах в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1, составляет: **13 160 руб.** за 1 кв. м. в год без учета НДС с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов.

**Описание сопоставимых помещений складского назначения, предлагаемых в аренду в г. Москве**

Характеристики	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	Информационный сайт "ЦИАН", www.cian.ru, тел.: +7 916 044-81-47, Марина Викторовна	Информационный сайт "ЦИАН", www.cian.ru, тел.: +7 916 044-81- 47, Марина Викторовна	Информационный сайт "ЦИАН", www.cian.ru, тел.: +7 495 777-30-17 , +7 903 161-55-49, Леонид	Информационный сайт "ЦИАН", www.cian.ru, тел.: +7 495 213-80-14, Владислав
Передаваемое право	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Функциональное назначение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
Местоположение	г. Москва, Сельскохозяйственная ул.	г. Москва, Широкаяя ул.	г. Москва, Уржумская ул.	г. Москва, Сигнальный проезд, 16
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Общая характеристика	Складское помещение, отапливаемое, с наливными полами, высота потолка 6 метров, наличие пандуса. Удобный подъезд еврофур, газелей. Наличие систем пожаротушения.	Складское помещение, ровные полы, высота потолков 4.65, помещение отапливаемое, сухое. Имеется пандус. Грузовые лифты 5 тонн, новые. Территория огороженная, охраняемая.	Складское помещение. Полы - антипыль, отапливаемый, охрана, есть санузел	Круглосуточно охраняемая территория. Складское помещение 600 кв. м. Высота потолка 5.0 метра. Светлое, отапливаемое помещение. Бетонное покрытие пола. Удобный пандус, для грузового автотранспорта.
Классность помещений	С	С	С	С
Общая площадь помещения, кв. м	400,0	500,0	430,0	600,0
Арендопригодная площадь, кв. м.	400,0	500,0	425,5	600,0
Расположение помещения в здании (этаж)	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Операционные и эксплуатационные расходы	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов	Включены операционные расходы, кроме эксплуатационных расходов
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Стоимость аренды, руб. /в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов кроме эксплуатационных расходов)	2 203 390	2 372 881	2 405 085	3 050 847
<b>Стоимость аренды, за 1 кв. м арендопригодной площади/в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов кроме эксплуатационных расходов)</b>	<b>5 508</b>	<b>4 746</b>	<b>5 652</b>	<b>5 085</b>

### *Корректировка на отсутствие эксплуатационных расходов в ставке аренды*

В ходе сбора информации об объектах-аналогах было установлено, что в ставку арендной платы объектов-аналогов включены операционные расходы без учета эксплуатационных расходов.

Потенциальный валовый доход будет определен с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов. Операционные расходы (без учета эксплуатационных расходов) будут учтены при расчете чистого операционного дохода. Корректировка на эксплуатационные / операционные расходы не требуется.

### *Корректировка на снижение цены в процессе торгов*

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

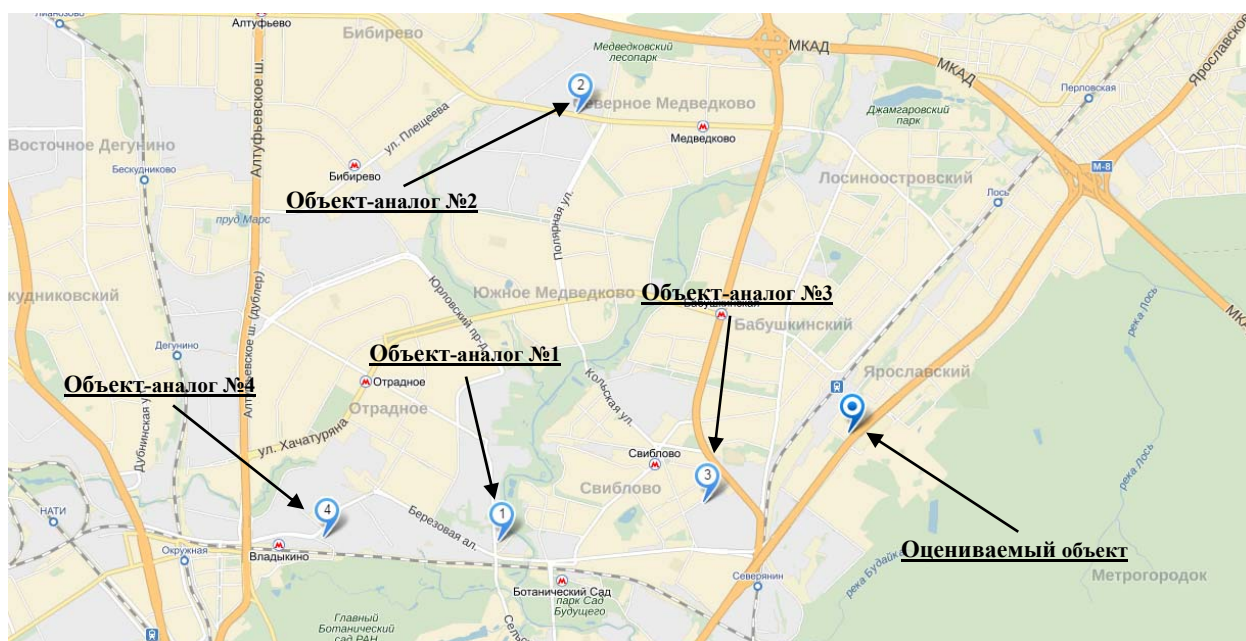
По данным аналитиков компании «Blackwood» ([www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru), тел.: (495) 730-20-00), скидки на торг по аренде в Московском регионе в 2015 г. для недвижимости достигали до 8%.

По данным аналитиков компании «RWAY» ([www.rway.ru](http://www.rway.ru), тел.: (495)933-55-03) в Московском регионе размер скидки на торг по аренде коммерческой недвижимости составляет в среднем 5-8%.

По данным аналитиков компании «Jones Lang LaSalle» ([www.joneslanglasalle.ru](http://www.joneslanglasalle.ru), тел.: (495) 737-80-00), скидка на торг по коммерческой недвижимости в Московском регионе в 2015 г. составляет от 5% до 15%.

Учитывая состояние рынка недвижимости в регионе и полученную информацию о диапазоне типичных скидок на торг от представителей агентств недвижимости, Оценщик счел целесообразным использовать скидку на торг в размере **5%**.

### *Корректировка на местоположение объекта*



Источник информации: Яндекс карты ([www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru))

Оцениваемый объект расположен в СВАО г. Москвы с хорошими подъездными путями. Сопоставимые объекты также расположены в СВАО г. Москвы и имеют хорошие подъездные пути. На основании данной информации, Оценщик считает возможным отказаться от введения корректировки на местоположение.

*Корректировка на передаваемые права*

Разница юридического статуса (набор прав) объектов-аналогов и оцениваемых объектов может повлиять на рыночную стоимость объекта.

Поскольку правовой статус по всем объектам-аналогам одинаков и соответствует оцениваемому объекту (право краткосрочной аренды), введение корректировки на передаваемые права не требуется.

*Корректировка на функциональное назначение объекта и классность*

При анализе наиболее эффективного использования было выявлено, что наилучшим и оптимальным с точки зрения потенциального использования и получения максимальной продуктивности является использование оцениваемых помещений в качестве складских (данные по распределению площадей приведены в таблице ниже):

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м	Вспомогательная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
<b>Строение 1:</b>					
Складское	Подвал	1 462,60	472,3	990,30	990,30
	<b>Итого:</b>	<b>1 462,60</b>	<b>472,30</b>	<b>990,30</b>	<b>990,30</b>
<b>Строение 3:</b>					
Складское	подвал	223,4	14,5	208,9	208,9
	1 этаж	1 039,00	75,9	963,1	963,10
	<b>Итого:</b>	<b>1 262,4</b>	<b>90,4</b>	<b>1 172,0</b>	<b>1 172,0</b>

Функциональное назначение подобранных объектов-аналогов – складские помещения класса «С».

Поскольку функциональное назначение сопоставимых и оцениваемого объектов одинаково (офисные помещения класса «С»), введение корректировки на функциональное назначение объекта не требуется.

*Корректировка на площадь*

Совокупная арендопригодная площадь оцениваемых складских помещений составляет:

- **990,3 кв. м**, помещения расположенные в подвальной части здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **1 172,0 кв. м (208,9 кв. м и 963,1 кв. м)**, помещения расположенные в подвальной части и на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3;

Площадь помещений может оказать влияние на стоимость объектов. Расчет корректировки на площадь производится исходя из соотношения рыночных цен аналогов различной площади или экспертно.

Объекты-аналоги №1, 2, 3, и 4 имеют арендопригодную площадь помещений 400 кв. м, 500 кв. м, 425,5 кв. м и 600 кв. м. Поскольку площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов различны, Оценщик счел целесообразным ввести корректировку на площадь для данных объектов.

В расчетах с целью корректировки подобранных объектов-аналогов офисных помещений на площадь Оценщиком использовался «Справочник Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.), поскольку зависимость отражает не изменение цен на рынке коммерческой недвижимости, а взаимосвязь изменения цены в зависимости от площади помещения, полученную на основе статистического исследования.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены для складских помещений класса «С» от их площади.

#### Корректировка на площадь

Площадь помещений сопоставимого объекта, кв. м	Группа площадей для объекта оценки			
	<100	100-300	300-1 000	>1 000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1 000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1 000	1,25	1,22	1,09	1,00

**Помещения площадью 990,3 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Оцениваемые помещения площадью 990,3 кв. м относятся к группе помещений с площадью 300-1000 кв. м.

Объекты-аналоги №1, 2, 3, и 4 имеют арендопригодную площадь помещений 400 кв. м, 500 кв. м, 425,5 кв. м и 600 кв. м, относится к группе помещений площадью 300-1000 кв. м, как и объект оценки, корректировка не вводится.

**Помещения совокупной площадью 1 172,0 кв. м (208,9 кв. м и 963,1 кв. м), помещения расположенные в подвальной части и на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3;**

Оцениваемые помещения совокупной площадью 1 172,0 кв. м (208,9 кв. м и 963,1 кв. м), относятся к группе помещений с площадью >1 000 кв. м.

Объекты-аналоги №1, 2, 3, и 4 имеют арендопригодную площадь помещений 400 кв. м, 500 кв. м, 425,5 кв. м и 600 кв. м, относится к группе помещений площадью 300-1000 кв. м, корректировка на площадь составляет 0,92 или - 8%.

#### *Корректировка на отдельную входную группу*

Оцениваемые помещения имеют отдельный вход. Поскольку объекты-аналоги также имеют отдельные входы, введение корректировки не требуется.

*Корректировка на расположение помещения в здании (этаж)*

Подобранные объекты-аналоги расположены на 1 и 2 этаже.

Оцениваемые складские помещения расположены в здании на различных этажах:

- **990,3 кв. м**, помещения расположенные в подвальной части здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1;
- **208,9 кв. м**, помещения расположенные в подвальной части здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3;
- **963,1 кв. м**, помещения расположенные на 1 этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3.

По данным «Справочника Оценщика недвижимости» (Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода) под редакцией Лейфера Л. А. (ПЦФКО, Нижний Новгород, 2014г.) приведены интервалы значений коллективной экспертной оценки поправочных коэффициентов на этаж расположения для низкокласных производственно-складских объектов:

Наименование	Показатель				
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Корректировка на этаж расположения, коэф.					
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,74	0,77	0,60	0,85

При определении рыночной стоимости оцениваемых складских помещений расположенных в подвале, площадью 990,30 кв. м и площадью 208,9 кв. м, для объектов-аналогов №1, №2, №3 и №4 водится понижающая поправка на расположение помещения в здании в размере 25% или 0,75.

При определении рыночной стоимости оцениваемых складских помещений расположенных на 1-ом этаже, площадью 963,1 кв. м для объектов-аналогов №1, №2, №3 и №4 не водится поправка на расположение помещения в здании.

*Корректировка на техническое состояние и уровень отделки помещений*

На основании осмотра оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемые помещения находятся в рабочем состоянии и не требуют ремонтных работ.

Подобранные объекты – аналоги также находятся в рабочем состоянии. Поскольку техническое состояние сопоставимых и оцениваемых объектов одинаково, введение корректировки на техническое состояние (уровень отделки) не требуется.



**Определение рыночной арендной ставки складских помещений, расположенных по адресу: Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1 и стр. 3**

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемое право	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды	Право краткосрочной аренды
Функциональное назначение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
Местоположение	Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1 и стр. 3	г. Москва, Сельскохозяйственная ул.	г. Москва, Широкая ул.	г. Москва, Уржумская ул.	г. Москва, Сигнальный проезд, 16
Стоимость аренды, за 1 кв. м арендопригодной площади/в год (без учета НДС, с учетом операционных расходов кроме эксплуатационных расходов)		5 508	4 746	5 652	5 085
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		5 508	4 746	5 652	5 085
Корректировка на снижение цены в процессе торгов, %		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		5 233	4 508	5 370	4 831
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО
Корректировка на местоположение объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		5 233	4 508	5 370	4 831
Корректировка на функциональное назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		5 233	4 508	5 370	4 831
Классность помещений	С	С	С	С	С
Корректировка на классность помещений, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		5 233	4 508	5 370	4 831
Техническое состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние помещений и уровень отделки, %		0%	0%	0%	0%
Классность помещений		5 233	4 508	5 370	4 831
Корректировка на отсутствие эксплуатационных расходов, %		0%	0%	0%	0%



Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>5 233</b>	<b>4 508</b>	<b>5 370</b>	<b>4 831</b>
<b>Помещения площадью 990,3 кв. м, расположенные в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>					
Расположение помещения в здании (этаж)	подвал	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		3 925	3 381	4 027	3 623
Арендопригодная площадь, кв. м	990,30	400,0	500,0	425,5	600,0
Корректировка на площадь помещений, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		3 925	3 381	4 027	3 623
Наличие отдельной входной группы	да	да	да	да	да
Корректировка на отдельную входную группу, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>3 925</b>	<b>3 381</b>	<b>4 027</b>	<b>3 623</b>
<b>Помещения площадью 208,9 кв. м, расположенные в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>					
Расположение помещения в здании (этаж)	подвал	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		3 925	3 381	4 027	3 623
Арендопригодная площадь, кв. м	208,90	400,0	500,0	425,5	600,0
Корректировка на площадь помещений, %		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		3 611	3 111	3 705	3 333
Наличие отдельной входной группы	да	да	да	да	да
Корректировка на отдельную входную группу, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>3 611</b>	<b>3 111</b>	<b>3 705</b>	<b>3 333</b>
<b>Помещения площадью 963,1 кв. м, расположенные на первом этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>					
Расположение помещения в здании (этаж)	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		5 233	4 508	5 370	4 831
Арендопригодная площадь, кв. м	963,10	400,0	500,0	425,5	600,0
Корректировка на площадь помещений, %		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)		4 814	4 148	4 940	4 444
Наличие отдельной входной группы	да	да	да	да	да

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на отдельную входную группу, %		0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, руб. за 1 кв. м (без учета НДС)</b>		<b>4 814</b>	<b>4 148</b>	<b>4 940</b>	<b>4 444</b>
<b>Помещения площадью 990,3 кв. м, расположенные в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>					
Рыночная ставка аренды, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)			3 739		
Среднеквадратическое отклонение, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)			254		
<b>Помещения площадью 208,9 кв. м, расположенные в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>					
Рыночная ставка аренды, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)			3 440		
Среднеквадратическое отклонение, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)			234		
<b>Помещения площадью 963,1 кв. м, расположенные на первом этаже в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>					
Рыночная ставка аренды, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)			4 587		
Среднеквадратическое отклонение, руб. за 1 кв. м/год (без учета НДС, без учета операционных расходов)			312		

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 990,3 кв. м, расположенных в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	3 485	3 994	68,30%	2	50%
$\bar{X} \pm 2\sigma$	3 230	4 248	95,45%	4	100%
$\bar{X} \pm 3\sigma$	2 976	4 503	99,70%	4	100%

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 254 / 3\,739 = 0,0681 = 6,81\%$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x \leq 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,81\% < 33\%$ .

Таким образом, рыночная величина ставки аренды складских помещений полезной площадью 990,30 кв. м, расположенных в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1, составляет: **3 739 руб.** за 1 кв. м. в год без учета НДС с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов.

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 208,9 кв. м, расположенных в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	3 206	3 674	68,30%	2	50%
$\bar{X} \pm 2\sigma$	2 972	3 908	95,45%	4	100%
$\bar{X} \pm 3\sigma$	2 738	4 142	99,70%	4	100%

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 234 / 3\,440 = 0,0681 = 6,81\%$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x \leq 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,81\% < 33\%$ .

Таким образом, рыночная величина ставки аренды складских помещений полезной площадью 208,9 кв. м, расположенных в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3, составляет: **3 440 руб.** за 1 кв. м. в год без учета НДС с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов.

**Проверка нормальности распределения данных для помещений площадью 963,1 кв. м, расположенных в подвале здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Допуск	Доверительный интервал		Нормальное распределение	Количество	Доля, %
	MINIMUM	MAXIMUM			
$\bar{X} \pm 1\sigma$	4 274	4 899	68,30%	2	50%
$\bar{X} \pm 2\sigma$	3 962	5 211	95,45%	4	100%
$\bar{X} \pm 3\sigma$	3 650	5 523	99,70%	4	100%

Таким образом, при допуске  $2\sigma$  распределение данных имеет нормальный вид и все значения ряда попадают в доверительный интервал. Отбраковка аномальных значений признаков не требуется.

Кроме того, коэффициент вариации для нашей совокупности равен:

$$V_x = \sigma_x / \bar{x} = 312 / 4\,587 = 0,0681 = 6,81\%$$

Совокупность считается однородной, если  $V_x \leq 33\%$ , следовательно, можно говорить, что наша совокупность однородна, так как  $V_x = 6,81\% < 33\%$ .

Таким образом, рыночная величина ставки аренды складских помещений полезной площадью 963,1 кв. м, расположенных на 1 этаже здания по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3, составляет: **4 587 руб.** за 1 кв. м. в год без учета НДС с учетом операционных расходов без учета эксплуатационных расходов.

## ПРОГНОЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАСЧЕТА ЧОД

### *Вакантные площади*

По данным российской инвестиционно-строительной компании ГК «Конти» доля вакантных площадей в Московском регионе в 2014 году составила:

- значение вакантных торговых площадей – 5 %;
- значение вакантных офисных площадей – 16,6 %;
- значение вакантных складских площадей – 5,6 %.

### *Операционные расходы*

*Эксплуатационные расходы* – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Как правило, *операционные расходы* включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имуществом (налоги, земельные платежи, страховые). Однако некоторые девелоперы не различают понятия операционные расходы и эксплуатационные расходы.

### **Состав операционных расходов**

<b>Операционные расходы</b>	
<b>Коммунальные расходы</b>	• Электричество
	• Вода
	• Газ, тепло
	• Телефон
	• Услуги ДЕЗов
<b>Ремонт и обслуживание</b>	• Ремонт и обслуживание: Кондиционирование и вентиляция
	Лифтовое хозяйство
	Территория
	Автостоянка
	Система пожарной безопасности
	Электросети
	Тепловые сети, водоснабжение, канализация
	Здание
	• Озеленение территории
	• Интерьер внутри здания, озеленение, декорирование к праздникам
	• Расходы по зарплате и налогам технического персонала УК
	• Прочие расходы
	<b>Расходы на охрану</b>
• Услуги охраны	
<b>Расходы по уборке</b>	• Уборка мест общего пользования и офисных помещений
	• Уборка прилегающей территории
	• Расходные материалы на уборку
	• Мытье окон и фасадов
	• Вывоз снега
	• Вывоз мусора
	• Дератизация, дезинсекция
• Экология	
<b>Вознаграждение УК</b>	
<b>Расходы на содержание офиса управления на</b>	• Расходы по зарплате и налогам сотрудников офиса управления УК
	• Канцелярские товары, обслуживание офисной техники

<b>Операционные расходы</b>	
<b>объекте</b>	• Оборудование для офиса
	• Телекоммуникационные расходы
	• Аренда и операционные расходы офиса управления
	• Представительские расходы
	• Прочие административные расходы
<b>Налоги</b>	• Налог на имущество по арендуемым объектам
	• Земельный налог/ аренда земельного участка
	• Прочие налоги
	• Страхование
<b>Коммерческие расходы</b>	• Маркетинговые расходы
	• Комиссионные расходы за подбор арендаторов

Поскольку рыночная ставка аренды включает в себя величину операционных расходов (без учета эксплуатационных расходов), требуется корректировка величины ЧОД на операционные расходы (без учета эксплуатационных расходов).

По данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №241, рублевые ставки операционных расходов, помимо эксплуатационных расходов составляют:

- для торговых площадей – 4 - 12 тыс. руб./кв. м/год (без учета НДС), что в среднем составляет 8 000 руб./кв. м/год (без учета НДС).
- для офисных площадей – 3 - 7 тыс. руб./кв. м/год (без учета НДС), что в среднем составляет 5 000 руб./кв. м/год (без учета НДС).
- для складских площадей – 1 – 1,5 тыс. руб./кв. м/год (без учета НДС), что в среднем составляет 1 250 руб./кв. м/год (без учета НДС).

Величина операционных расходов (без учета эксплуатационных расходов) по объектам инфраструктуры (помещения трансформаторной подстанции, теплового пункта и вент камер) площадью 251,8 кв. м и 208,60 кв. м будет учтена при расчете складских помещений.

#### 4.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Так как оцениваемый объект представляет собой офисные помещения, Оценщик счел целесообразным использовать для расчетов рыночной стоимости оцениваемых помещений ставку капитализации для торговых, офисных и складских помещений. Учитывая предложения по продаже / аренде торговых, офисных и складских помещений в г. Москве, у Оценщика есть возможность произвести расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции. Ниже приведены данные по ставкам капитализации для торговых, офисных и складских помещений в г. Москве, полученных методом рыночной экстракции (с использованием ограниченного числа пар - сопоставимых объектов).

#### **Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции**

Для определения величины коэффициента капитализации объектов применяется метод рыночной экстракции. Расчет осуществляется следующим образом:

- Выбираются не менее трех объектов, принадлежащих к тому же сегменту рынка, что и объекты оценки при наиболее эффективном использовании;
- По каждому из подобных объектов должна быть известна: цена продажи/цена предложения и фактическая/предлагаемая ставка арендной платы без учета НДС

(Копии Интернет-страниц, послуживших основным источником информации, приведены в Приложении №5 к Отчету);

- Оценщик проводит расчет чистого операционного дохода по каждому из подобных объектов исходя из проведенного анализа сегмента рынка;
- По отношению к каждому из выбранных для расчета коэффициента капитализации подобных объектов применяются типичные для сегмента рынка (торговые, офисные и складские помещения). По данным российской инвестиционно-строительной компании ГК «Конти» доля вакантных площадей в Московском регионе в 2014 году составила:
  - значение вакантных торговых площадей – 5 %;
  - значение вакантных офисных площадей – 16,6 %;
  - значение вакантных складских площадей – 5,6 %.
- Ставки аренды подобранных сопоставимых объектов для расчета ставки капитализации включают в себя операционные расходы (без учета эксплуатационных расходов). Необходимо выполнить корректировку на величину операционных расходов. По данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №241, рублевые ставки операционных расходов, помимо эксплуатационных расходов составляют:
  - для торговых площадей – 4 - 12 тыс. руб./кв. м/год (без учета НДС), что в среднем составляет 8 000 руб./кв. м/год (без учета НДС).
  - для офисных площадей – 3 - 7 тыс. руб./кв. м/год (без учета НДС), что в среднем составляет 5 000 руб./кв. м/год (без учета НДС).
  - для складских площадей – 1 – 1,5 тыс. руб./кв. м/год (без учета НДС), что в среднем составляет 1 250 руб./кв. м/год (без учета НДС).
- Определяется среднее значение коэффициента капитализации.



**Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции для торговых помещений**

№	Функциональное назначение	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Стоимость аренды, руб. за 1 кв. м год (без учета НДС) с операционных расходов (без учета эксплуатационных расходов)	Средние эксплуатационных расходы, руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС)	Средний уровень недозагрузки помещения, %	Чистый операционный доход (ЧОД) от сдачи в аренду руб. за 1 кв. м (без учета НДС)	Стоимость 1 кв. м., руб. за 1 кв. м. (без учета НДС)	Ставка капитализации, %	Источник информации
1	Торговое помещение	г. Москва, Солнечногорская улица, 22К2, САО	276,0	13 559	8 000	5,00%	4 881	-	5,30%	База недвижимости "ЦИАН", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел.: 7 495 989-98-69, Самир (8968-931-38-90)
	Торговое помещение		276,0	-	-	-	-	92 115		
2	Торговое помещение	г. Москва, Самаркандский бульвар, 17К4, ЮВАО	217,1	16 582	8 000	5,00%	7 753	-	5,61%	База недвижимости "ЦИАН", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел.: +7 495 507-88-70, Елена
	Торговое помещение		217,1	-	-	-	-	138 185		
3	Торговое помещение	г. Москва, бульвар Генерала Карбышева, 7К1, СЗАО	115,0	15 652	8 000	5,00%	6 870	-	5,45%	База недвижимости "ЦИАН", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел.: +7 495 989-98-69
	Торговое помещение		115,0	-	-	-	-	126 087		
4	Торговое помещение	г. Москва, Волгоградский проспект, 62, ЮВАО	1 103,0	20 000	8 000	5,00%	11 000	-	6,74%	База недвижимости "ЦИАН", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел.:+7 916 737-25-81 База недвижимости "ЦИАН", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел.:+7 926 586-78-88
	Торговое помещение		1 103,0	-	-	-	-	163 191		
5	Торговое помещение	г. Москва, СЗАО, Сосновая аллея д.6	283,7	16 919	8 000	5,00%	8 073	-	5,09%	База недвижимости "ЦИАН", <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> , тел.:+7 965 332-54-50
	Торговое помещение		283,7	-	-	-	-	158 618		
<b>Среднее значение ставки капитализации, %</b>									<b>5,64%</b>	

Таким образом, ставка капитализации, полученная методом рыночной экстракции, для торговых помещений, составляет **5,64%**.

### Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции для офисных помещений

№	Функциональное назначение	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Стоимость аренды, руб. за 1 кв. м год (без учета НДС) с операционных расходов (без учета эксплуатационных расходов)	Средние эксплуатационных расходы, руб. за 1 кв. м в год без учета НДС)	Средний уровень незагрузки помещения, %	Чистый операционный доход (ЧОД) от сдачи в аренду руб. за 1 кв. м (без учета НДС)	Стоимость 1 кв. м., руб. за 1 кв. м. (без учета НДС)	Ставка капитализации, %	Источник информации
1	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, САО, Маршала Жукова проспект.	280,0	14 400	5 000	16,60%	7 010	-	5,84%	Информационный сайт "Mega-realty", www.mega-realty.ru, тел.+7 495 213-87-54, Нина
	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, САО, Магистральная 4-я улица 5к1	250,0	-	-	-	-	120 000		Информационный сайт "БИБОСС", www.beboss.ru, тел. +7 (495) 401-72-12, Алена
2	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, ЦАО, Бакунинская улица, 73к1	498,0	14 500	5 000	16,60%	7 093	-	6,21%	Информационный сайт "Циан", www.cian.ru, тел. +7 968 030-62-11, Сергей
	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, ЦАО, Малая Семеновская ул.	556,0	-	-	-	-	114 209		Информационный сайт "Mega-realty", www.mega-realty.ru, тел.+7 495 213-87-54, Нина
3	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, ЮВАО, Нижегородская ул.	400,0	10 932	5 000	16,60%	4 117	-	6,58%	Информационный сайт "Mega-realty", www.mega-realty.ru, тел.+7 495 213-87-54, Нина
	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, ЮВАО, Энтузиастов 2-я ул.	363,0	-	-	-	-	62 564		Информационный сайт "Mega-realty", www.mega-realty.ru, тел.+7 495 213-87-54, Нина
4	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, ЮВАО, Шоссе Энтузиастов ул.	113,0	9 746	5 000	16,60%	3 128	-	5,68%	Информационный сайт "Mega-realty", www.mega-realty.ru, тел.+7 495 213-87-54, Нина
	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, ЮВАО, 2-я улица Энтузиастов, 5к41	142,0	-	-	-	-	55 085		Информационный сайт "Циан", www.cian.ru, тел.+7 925 000-85-74, +7 495 532-31-39, Екатерина
5	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, ЮВАО, Шоссе Энтузиастов ул.	658,0	11 017	5 000	16,60%	4 188	-	6,16%	Информационный сайт "Mega-realty", www.mega-realty.ru, тел.+7 495 213-87-54, Нина
	Офисное помещение класса «С»	г. Москва, ЮВАО, 1-я Энтузиастов	658,0	-	-	-	-	68 000		Информационный сайт "Недвижимость и Цены", www.realty.dmir.ru, тел.+7 (926) 206-50-86, +7 (926) 245-03-20 Александр
<b>Среднее значение ставки капитализации, %</b>									<b>6,09%</b>	

Таким образом, ставка капитализации, полученная методом рыночной экстракции, для офисных помещений, составляет **6,09%**.

**Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции для складских помещений**

№	Функциональное назначение	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Стоимость аренды, руб. за 1 кв. м год (без учета НДС) с операционных расходов (без учета эксплуатационных расходов)	Средние эксплуатационных расходы, руб. за 1 кв. м в год без учета НДС	Средний уровень незагрузки помещения, %	Чистый операционный доход (ЧОД) от сдачи в аренду руб. за 1 кв. м (без учета НДС)	Стоимость 1 кв. м., руб. за 1 кв. м. (без учета НДС)	Ставка капитализации, %	Источник информации
1	Складские помещения класса «С»	г. Москва, ЮВАО, Южнопортовая улица, 19С1	2 637,0	6 000	1 250	5,60%	4 414	-	8,31%	Информационный сайт "Циан", www.cian.ru, тел. +7 903 219-34-34, Роман
	Складские помещения класса «С»		2 637,0	-	-	-	-	53 091		
2	Складские помещения класса «С»	г. Москва, ВАО, Вольная ул.	740,0	5 508	1 250	5,60%	3 950	-	7,18%	Информационный сайт "Циан", www.cian.ru, тел. +7 926 756-03-08 , +7 495 722-26-05, Александр
	Складские помещения класса «С»	г. Москва, ВАО, Байкальская ул.	1 000,0	-	-	-	-	55 000		
3	Складские помещения класса «С»	г. Москва, ЮВАО, Карачаровская 3-я ул.	1 100,0	5 085	1 250	5,60%	3 550	-	7,77%	Информационный сайт "Mega-realty", www.mega-realty.ru, тел.+7 495 213-87-54, Нина
	Складские помещения класса «С»	г. Москва, ЮВАО, 2-я улица Энтузиастов, 5	1 000,0	-	-	-	-	45 679		
4	Складские помещения класса «С»	г. Москва, ЮВАО, ул. Буракова д.27	134,0	4 661	1 250	5,60%	3 150	-	7,68%	Информационный сайт "Авито", www.avito.ru, тел. +7 926 010 79-41, Анастасия
	Складские помещения класса «С»	г. Москва, ЮВАО, 1-я улица Энтузиастов	177,0	-	-	-	-	41 017		
5	Складские помещения класса «С»	г. Москва, СЗАО, Строительный проезд	540,0	5 085	1 250	5,60%	3 550	-	7,64%	Информационный сайт "Mega-realty", www.mega-realty.ru, тел.+7 495 213-87-54, Нина
	Складские помещения класса «С»	г. Москва, СЗАО, Волоколамское шоссе	700,0	-	-	-	-	46 468		
<b>Среднее значение ставки капитализации, %</b>									<b>7,72%</b>	

Таким образом, ставка капитализации, полученная методом рыночной экстракции, для складских помещений, составляет **7,72%**.

#### 4.2.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ

##### Расчет рыночной стоимости торговых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1

Показатель	Значение
Общая площадь торговых помещений, кв. м	8 270,0
<b>Помещения на 1-ом этаже</b>	
Арендопригодная площадь помещений, кв. м.	2 272,5
Годовая арендная плата, руб./кв. м. (без учета НДС)	15 302
<b>Помещения на 2, 3 и 4 этажах</b>	
Арендопригодная площадь помещений, кв. м.	5 360,2
Годовая арендная плата, руб./кв. м. (без учета НДС)	13 160
<b>ПВД (без учета НДС), руб.</b>	<b>105 315 898</b>
Коэффициент недозагрузки, %	5,0%
ДВД (без учета НДС), руб.	100 050 103
Расходы (без учета НДС), руб./кв. м	8 000
ЧОД (без учета НДС), руб.	33 890 103
Ставка капитализации, %	5,64%
<b>Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.</b>	<b>601 134 011</b>

##### Расчет рыночной стоимости офисных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1

Показатель	Значение
Общая площадь офисных помещений, кв. м	3 031,6
<b>Помещения на 4, 5 и 6 этажах</b>	
Арендопригодная площадь помещений, кв. м.	2 208,1
Годовая арендная плата, руб./кв. м. (без учета НДС)	12 078
<b>ПВД (без учета НДС), руб.</b>	<b>26 669 734</b>
Коэффициент недозагрузки, %	16,6%
ДВД (без учета НДС), руб.	22 242 558
Расходы (без учета НДС), руб./кв. м.	5 000
ЧОД (без учета НДС), руб.	7 084 558
Ставка капитализации, %	6,09%
<b>Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.</b>	<b>116 252 693</b>

##### Расчет рыночной стоимости складских помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1

Показатель	Значение
Общая площадь складских помещений с учетом объектов инфраструктуры, кв. м	1 714,4
<b>Помещения, расположенные в подвале</b>	
Арендопригодная площадь помещений, кв. м.	990,3
Годовая арендная плата, руб./кв. м. (без учета НДС)	3 739
<b>ПВД (без учета НДС), руб.</b>	<b>3 702 816</b>
Коэффициент недозагрузки, %	5,6%
ДВД (без учета НДС), руб.	3 495 458
Расходы (без учета НДС), руб./кв. м.	1 250
ЧОД (без учета НДС), руб.	1 352 458
Ставка капитализации, %	7,72%
<b>Рыночная стоимость (без учета НДС),</b>	<b>17 524 850</b>

**Расчет рыночной стоимости офисных помещений, расположенных по адресу:  
г. Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.3**

Показатель	Значение
Общая площадь офисных помещений, кв. м	232,6
<b>Помещения 1-го этажа и антресоли 1-го этажа</b>	
Арендопригодная площадь помещений, кв. м.	216,7
Годовая арендная плата, руб./кв. м. (без учета НДС)	18 565
<b>ПВД (без учета НДС), руб.</b>	<b>4 023 112</b>
Коэффициент недозагрузки, %	16,6%
ДВД (без учета НДС), руб.	3 355 275
Расходы (без учета НДС), руб./кв. м	5 000
ЧОД (без учета НДС), руб.	2 192 275
Ставка капитализации, %	6,09%
<b>Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.</b>	<b>35 973 719</b>

**Расчет рыночной стоимости складских помещений, расположенных по адресу:  
г. Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.3**

Показатель	Значение
Общая площадь складских помещений с учетом объектов инфраструктуры, кв. м	1 471,0
<b>Помещения 1-го этажа</b>	
Арендопригодная площадь помещений, кв. м.	963,1
Годовая арендная плата, руб./кв. м. (без учета НДС)	4 587
<b>Помещения в подвале</b>	
Арендопригодная площадь помещений, кв. м.	208,9
Годовая арендная плата, руб./кв. м. (без учета НДС)	3 440
<b>ПВД (без учета НДС), руб.</b>	<b>5 135 973</b>
Коэффициент недозагрузки, %	5,6%
ДВД (без учета НДС), руб.	4 848 358
Расходы (без учета НДС), руб./кв. м	1 250
ЧОД (без учета НДС), руб.	3 009 608
Ставка капитализации, %	7,72%
<b>Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.</b>	<b>38 997 820</b>

**Рыночная стоимость оцениваемых объектов, полученная по доходному подходу**

Назначение помещения	Расположение в здании	Общая площадь, кв. м.	Вспомогательная площадь, кв. м.	Арендопригодная площадь, кв. м.	Арендопригодная площадь, кв. м.	Рыночная стоимость руб. без учета НДС
<b>Помещения общей площадью 13 016,0 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1</b>						
Торговое	1 этаж	2 499,70	227,2	2 272,50	2 272,50	601 134 011
	2 этаж	2 615,90	174,1	2 441,80	5 360,20	
	3 этаж	2 575,00	183,7	2 391,30		
	4 этаж	579,4	52,3	527,1		
	<b>Итого:</b>	<b>8 270,00</b>	<b>637,30</b>	<b>7 632,70</b>	<b>7 632,70</b>	<b>601 134 011</b>
Офисное	4 этаж	1 877,30	556,8	1 320,50	2 208,10	116 252 693
	5 этаж	577,4	99,6	477,80		
	6 этаж	576,9	167,1	409,80		
	<b>Итого:</b>	<b>3 031,60</b>	<b>823,50</b>	<b>2 208,10</b>	<b>2 208,10</b>	<b>116 252 693</b>
Складское	Подвал	1 462,60	472,3	990,30	990,30	17 524 850
	<b>Итого:</b>	<b>1 462,60</b>	<b>472,30</b>	<b>990,30</b>	<b>990,30</b>	<b>17 524 850</b>
Объекты инфраструктуры (Трансформаторная, тепловая и венткамеры) пункт	Подвал	251,80	251,80	0,00	0,00	объекты инфраструктуры
	<b>Итого:</b>	<b>251,80</b>	<b>251,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Итого, по строению 1:</b>		<b>13 016,00</b>	<b>2 184,90</b>	<b>10 831,10</b>	<b>10 831,10</b>	<b>734 911 554</b>
<b>Помещения общей площадью 1 703,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3</b>						
Офисное	1 этаж	78	2,1	75,9	216,7	35 973 719
	Антресоль 1	154,6	13,8	140,8		
	<b>Итого:</b>	<b>232,6</b>	<b>15,9</b>	<b>216,7</b>	<b>216,7</b>	
Складское	подвал	223,4	14,5	208,9	208,9	38 997 820
	1 этаж	1 039,00	75,9	963,1	963,10	
	<b>Итого:</b>	<b>1 262,4</b>	<b>90,4</b>	<b>1 172,0</b>	<b>1 172,0</b>	
Объекты инфраструктуры (Помещения трансформаторной)	1 этаж	208,60	208,60	0,00	0,00	объекты инфраструктуры
	<b>Итого:</b>	<b>208,60</b>	<b>208,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Итого, по строению 3:</b>		<b>1 703,60</b>	<b>314,90</b>	<b>1 388,70</b>	<b>1 388,70</b>	<b>74 971 539</b>
<b>ВСЕГО:</b>		<b>14 719,60</b>	<b>2 499,80</b>	<b>12 219,80</b>	<b>12 219,80</b>	<b>809 883 094</b>

Согласно заданию на оценку, являющемуся Приложением №1А к дополнительному соглашению №1 от «27» апреля 2015 г. к Договору на оказание услуг по оценке №13/04/15-44 от 13 апреля 2015 г., предполагается определение рыночной стоимости каждой единицы оцениваемого имущества. Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, оценщиком было установлено, что на рынке, как правило, предложение торговых, офисных и складских помещений предлагаемых в аренду, обеспечены необходимой инфраструктурой. Таким образом, в полученную рыночную стоимость помещений площадью 13 016,0 кв. м и 1 703,6 кв. м включена и стоимость сооружений и оборудования, которые являются объектами инфраструктуры.

Руководствуясь требованиями задания на оценку к Договору № 13/04/15-44 на проведение оценки от 13 апреля 2015 года необходимо распределить полученную рыночную стоимость по объектно.

В разделе 4.2.1. «Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов» приведен расчет рыночной стоимости сооружений и в разделе 5.3. «Затратный подход» приведен расчет рыночной стоимости движимого имущества.

Стоимость данных объектов составляет 9 169 963 руб. без учета НДС, в том числе:

- Сооружения – 8 593 210 без учета НДС.
- Движимое имущество (без учета Компьютера, инв.№ОС00001) – 576 752 без учета НДС.

Выделение стоимости объектов инфраструктуры осуществлялось на основании доли рыночной стоимости объекта недвижимости в общей рыночной стоимости.

Расчет приведен в таблице ниже.



### Расчет рыночной стоимости оцениваемых помещений

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная по доходному подходу, руб. без учета НДС	Доля в рыночной стоимости, %	Рыночная стоимость оцениваемых объектов инфраструктуры, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость оцениваемых объектов инфраструктуры, руб. без учета НДС	Итого, рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без учета НДС
1	Помещения общей площадью 13 016,0 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1	13 016,00	734 911 554	90,74%	9 169 963	8 321 092	726 590 463
2	Помещения общей площадью 1 703,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3	1 703,60	74 971 539	9,26%		848 871	74 122 668
<b>Итого</b>		<b>14 719,60</b>	<b>809 883 094</b>	<b>1</b>	<b>9 169 963</b>	<b>9 169 963</b>	<b>800 713 131</b>

Рыночная стоимость помещений общей площадью 13 016,00 кв. м и 1 703,60 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д.19 стр. 1 и стр. 3, полученная с применением методов доходного подхода, составляет: **800 713 131 руб. без учета НДС.**

#### 4.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке, требования к проведению оценки» (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256) дано следующее определение затратного подхода.

*Затратный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611)):

- Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.
- Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.
- Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

- определение прибыли предпринимателя на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- определение износа и устареваний (величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний, при этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости);
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу рассчитывается по формуле:

$R_{нс} = (ЗВ/ЗЗ - И) + З$ , где

$R_{нс}$  – рыночная стоимость объекта;

$ЗВ/ЗЗ$  – затраты на воспроизводство/замещение объекта;

$И$  – износ объекта;

$З$  – стоимость права на земельный участок под объектом оценки.

Расчет рыночной стоимости затрат на создание зданий и сооружений может быть произведен следующими методами:

- *Метод сравнительной единицы* (или метод удельной единицы), при котором скорректированная стоимость выбранной для расчета недвижимости единицы измерения (кв. м., куб. м. и др.) умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Удельная стоимость единицы недвижимости определяется по сборникам, таким как УПВС, БУПС, Ко-Инвест или на основании рыночных данных.
- *Поэлементный метод* расчета стоимости объекта недвижимости заключается в определении удельной стоимости единицы измерения объекта, исходя из поэлементных затрат (затраты на материалы, рабочую силу, затраты на производство земляных работ, монтажных, отделочных и т.д.)
- *Сметный метод* расчета стоимости объекта недвижимости заключается в составлении объектных и сводных смет строительства объекта.

- *Индексный метод* оценки заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения затрат на создание объекта на соответствующий индекс, отражающий изменение цен.

### **Отказ от применения затратного подхода для оцениваемых помещений площадью 13 016 кв. м и 1 703,6 кв. м**

Кризисные явления в экономике, снижение деловой активности, недостатки финансирования, банкротство предприятий, безусловно, оказывают влияние на рынок коммерческой недвижимости и способствуют падению спроса и последующего снижения цены на объекты недвижимости. В рамках затратного подхода данное явление учитывается с помощью внешнего износа. Однако на момент оценки в открытых источниках информации отсутствуют аналитические и статистические данные, позволяющие количественно оценить внешний износ, в связи с чем, определение внешнего износа Оценщиком не представляется возможным.

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, изучив предложения по продаже и аренде аналогичных помещений в Северо-Восточном административном округе, Оценщик пришел к выводу, что стоимость оцениваемых помещений может быть рассчитана с применением сравнительного и доходного подхода, которые в наибольшей степени отражают сложившуюся рыночную ситуацию и позволяют рассчитать рыночную стоимость объекта оценки.

Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода при оценке коммерческой недвижимости.

#### **4.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ**

В качестве метода расчета рыночной стоимости затрат на создание оцениваемых объектов был выбран метод сравнительной единицы.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в переводе стоимости строительства 1 ед. изм. (кв. м, п. м, куб. м и пр.) объекта, аналогично оцениваемому, из уровня цен базового года с последующим пересчетом в цены текущего периода, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику СМР и материалов.

#### **Расчет стоимости затрат на воспроизводство с использованием Сборников УПВС**

В качестве источников информации используются сведения о конструктивных элементах объектов недвижимого имущества из:

- документов, предоставленных Заказчиком;
- усредненных стоимостных показателей из сборников УПВС;
- коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства, приведенных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ №90 (2015г).

Выбор сборника и таблицы производился, ориентируясь на более близкий по характеристикам объект - аналог по отношению к оцениваемому объекту.

*УПВС (сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений)*

Затраты на воспроизводство (ЗНВ) при использовании УПВС (сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений) рассчитываются по следующей формуле:

$$\text{ЗНВ} = V(S, L) * C_{\text{ед.1969}} * I_{1984/1969} * I_{01.01.2015/1984} * I_{01.04.2015/01.01.2015} * I_{27.04.2015/01.04.2015} * I_{\text{рег.}} * I_{\text{тер.}} * P, \text{ где}$$

- $V(S, L)$  – Объем (площадь, протяженность) оцениваемого объекта;
- $C_{\text{ед.1969}}$  – стоимость единицы измерения в базовых ценах на 1969 г. (источник информации: сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), разработанные в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 7 апреля 1969 г. №252 и методическими указаниями Госстроя СССР от 23 апреля 1969 г.);
- $I_{1984/1969}$  – индекс перехода цен 1969 г. к уровню 1984 г. (источник информации: Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»);
- $I_{01.01.2015/1984}$  – индекс перехода цен от уровня 1984 г. к уровню цен 01.01.2015 г. для Московской области (источник информации: межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» «КО-ИНВЕСТ» №90);
- $I_{01.04.2015/01.01.2015}$  – индекс перехода цен от 01.01.2015 г. к уровню цен на 01.04.2015 г. (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» «КО-ИНВЕСТ» №90);
- $I_{27.04.2015/01.04.2015}$  – индекс перехода цен от 27.04.2015 г. к уровню цен на 01.04.2015 г. (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» «КО-ИНВЕСТ» №90);
- $I_{\text{рег.}}$  – индекс перехода цен для г. Москва, указанных для Московской области (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» «КО-ИНВЕСТ» №90);
- $I_{\text{тер.}}$  – территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»);
- $P$  – прибыль инвестора.

### **Определение прибыли инвестора (застройщика)**

Под прибылью инвестора подразумевается доход на капитал, вложенный в реализацию инвестиционного проекта по строительству недвижимого имущества, с учетом всех видов рисков, который несет инвестор (или группа инвесторов), не зависимо от формы осуществления инвестиций (собственные или заемные средства)<sup>10</sup>.

*Оцениваемые кабельные линии представляют собой объекты инфраструктуры, предназначенные для обеспечения электроэнергией офисно-торгового и складского комплекса, расположенные по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и 3.*

В ходе анализа рынка Оценщик не выявил информацию о прибыли инвестора при строительстве объектов инфраструктуры.

В исследовании Лейфера Л. А. «Справочник оценщика недвижимости» (Том 2, текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода) приведена прибыль предпринимателя для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов, равная 21%, для активного рынка.

Поскольку оцениваемые объекты инфраструктуры предназначены для нормального функционирования оцениваемого офисно-торгового и складского комплекса, Оценщик счел целесообразным в расчетах использовать прибыль предпринимателя, равную 21%.

### **Поправка на климатический район для сборника УПВС**

Согласно Приложению №2 «Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов» к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), разработанным в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 7 апреля 1969 г. №252 и методическими указаниями Госстроя СССР от 23 апреля 1969 г., Воронежская область относится к 1 территориальному поясу II климатическому району.

Восстановительная стоимость сборников УПВС определена для II климатического района, поправка на климатический район не требуется.

---

<sup>10</sup> В литературе также используются термины – прибыль предпринимателя, прибыль девелопера, прибыль застройщика и т.п. (Ермаченков С.Г. «Расчет прибыли инвестора и физического износа при оценке стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода»).

**Расчет затрат на воспроизводство при использовании УПВС (сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений)**

№п/п	Наименование	Конструктивные элементы	Протяженность, м	КС	Территориальный пояс, климатический район	Источник справочной информации о стоимости замещения (УПВС)	Стоимость единицы измерения в базовых ценах 1969 г., руб.	Поправочный коэффициент для П климатического р-на	Индекс перехода к ценам на 1984 г. по сравнению с ценами на 1969 г.	Индекс перехода к ценам на 01.01.2015 г. по сравнению с ценами на 1984 г.	Индекс перехода к ценам на 01.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.01.2015 г.	Индекс перехода к ценам на 27.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.04.2015 г.	Территориальный коэффициент	Региональный коэффициент	Прибыль инвестора	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
1	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) подземный до 2-х метров	2 000	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №204	8,70	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	5 995 277
	<b>Итого</b>															<b>5 995 277</b>
2	Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009	1) АСП-3х120 + 1х50 8шт глубина 120см, L-110м каждый с шинопроводом.КТП-1 на электрощитовую №1.	880	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №204	8,70	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	2 637 922
		2)Кабель (телеметрия) бронированный 2шт глубина 120см, L-120м каждый с КТП-1 на электрощитовую №1.	240	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №204	8,70	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	719 433
		3)ВВГ-4х150 2шт воздушка, L-150 каждый с КТП-1 на электрощитовую №1	300	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	7,50	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	775 251
		4)АВВГ-4х120 4шт глубина 120см, L-20м каждый с шинопроводом, с КТП-1 на щиты КТП-1.	80	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	6,70	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	184 682
		5)ВВГ-4х120 2шт глубина 120см, L-20м каждый с шинопроводом, с КТП-1 на щиты КТП-1	40	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	6,70	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	92 341
		6)АВВГ-4х95 2шт глубина	50	КС-	1,П	Сборник	6,00	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	103 367



№п/п	Наименование	Конструктивные элементы	Протяженность, м	КС	Территориальный пояс, климатический район	Источник справочной информации о стоимости замещения (УПВС)	Стоимость единицы измерения в базовых ценах 1969 г, руб.	Поправочный коэффициент для П климатического р-на	Индекс перехода к ценам на 1984 г. по сравнению с ценами на 1969 г.	Индекс перехода к ценам на 01.01.2015 г. по сравнению с ценами на 1984 г.	Индекс перехода к ценам на 01.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.01.2015 г.	Индекс перехода к ценам на 27.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.04.2015 г.	Территориальный коэффициент	Региональный коэффициент	Прибыль инвестора	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
		120см, L-25м каждый с шинопроводом, с КТП-1 на конденсаторную установку КТП-2 ТИП 2		14		№5, часть IV, раздел 2, Таблица №174										
		1)ВВГ-5х70 2шт глубина 130см, L-15м каждый, с КТП-2по КТП-2	30	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	4,94	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	51 063
		2)ВВГ-4х120 4шт глубина 130см, L-15м каждый с шинопроводом, с КТП-2 по КТП-2	60	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	6,70	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	138 512
		3)АВВГ-4х95 4шт глубина 130см, L-20м каждый, с ШП-КТП-2 по КТП-2 (щиты)	80	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	6,00	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	165 387
		4)АВВГ-4х95 4 шт воздушка с шинопроводом, L-20м с КТП-2 на конденсаторную установку КТП-2.	20	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	6,00	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	41 347
		5)ВВГ-5х35 3 шт, L-180м от электрощитовой №1 до ЦС (Зэтажа)	540	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	4,16	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	774 011
		6)ВВГ-5х35 1шт, L-180м от электрощитовой №1 до ЦС (подвал)	180	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	4,16	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	258 004
		7)ВВГ-5х35 1шт, L-160м	160	КС-	1,П	Сборник	4,16	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	229 337

№п/п	Наименование	Конструктивные элементы	Протяженность, м	КС	Территориальный пояс, климатический район	Источник справочной информации о стоимости замещения (УПВС)	Стоимость единицы измерения в базовых ценах 1969 г, руб.	Поправочный коэффициент для П климатического р-на	Индекс перехода к ценам на 1984 г. по сравнению с ценами на 1969 г.	Индекс перехода к ценам на 01.01.2015 г. по сравнению с ценами на 1984 г.	Индекс перехода к ценам на 01.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.01.2015 г.	Индекс перехода к ценам на 27.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.04.2015 г.	Территориальный коэффициент	Региональный коэффициент	Прибыль инвестора	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
		от электрощитовой №1 до ЩС ЦТП		14		№5, часть IV, раздел 2, Таблица №174										
		8)ВВГ-5х35 4шт, L-80м от электрощитовой №1 до ЩС (1,2,3,4 этажи)	320	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	4,16	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	458 673
		9)АПВ-4х35 2шт, L-210м от электрощитовой №1 до ЩС (5,6 этажи)	420	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №175	5,15	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	745 275
		10)АПВ-4-10 2шт, L-40м от электрощитовой №1 до лифт пасс	80	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №175	4,07	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	112 187
		11)АПВ-4х16 2шт, L-40м от электрощитовой №1 до лифт груз.1 тонна	80	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №175	4,07	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	112 187
		12)ВВГ-5х35 1шт, L-180м от электрощитовой №1 до лифт груз.3 тонны	180	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	4,16	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	258 004
		13)АПВ-4х35 2шт, L-50м от электрощитовой №1 до машинного отд. корпус №1 3 этаж	100	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №175	5,15	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	177 446
		14)АВВГ-4х35 2шт глубина 130см, L-150м с КТП-2 на ЩС (бомбоубежище)	300	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	5,15	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	532 339

№п/п	Наименование	Конструктивные элементы	Протяженность, м	КС	Территориальный пояс, климатический район	Источник справочной информации о стоимости замещения (УПВС)	Стоимость единицы измерения в базовых ценах 1969 г, руб.	Поправочный коэффициент для П климатического р-на	Индекс перехода к ценам на 1984 г. по сравнению с ценами на 1969 г.	Индекс перехода к ценам на 01.01.2015 г. по сравнению с ценами на 1984 г.	Индекс перехода к ценам на 01.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.01.2015 г.	Индекс перехода к ценам на 27.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.04.2015 г.	Территориальный коэффициент	Региональный коэффициент	Прибыль инвестора	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
		15)ВВГ-5х4, L-70м с КТП-2на ЩС(повысительные насосы)	70	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	3,74	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	90 205
		16)ВВГ-5х16 1шт, L-50м воздушка с КТП на ангар	50	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №175	4,07	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	70 117
		17)АВВГ-4х70 2шт глубина 130см, L-180м с КТП-2 на фирма "Ассоль"	260	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	4,94	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	442 548
		18)АВВГ-4х35 глубина 130см, L-140м с КТП-1 до ЩС (бомбоубежище)	140	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	5,15	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	248 425
		19)ВВГ-5х10 1шт глубина 130см, L-90м с КТП-1 на электрощитовая №2	90	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №175	4,07	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	126 211
		Абонеты корпус №1: 1)НУМ-3х25 L-15800м.	15 800	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	3,90	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	21 231 551
		2)НУМ-3х15 L-4050м.	4 050	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2, Таблица №174	4,07	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	5 679 492
		3)НУМ-5х6 L-400м.	400	КС-14	1,П	Сборник №5, часть IV, раздел 2,	3,74	1,00	1,170	169,521	1,005	1,006	1,000	1,421	1,210	515 456

№п/п	Наименование	Конструктивные элементы	Протяженность, м	КС	Территориальный пояс, климатический район	Источник справочной информации о стоимости замещения (УПВС)	Стоимость единицы измерения в базовых ценах 1969 г, руб.	Поправочный коэффициент для П климатического р-на	Индекс перехода к ценам на 1984 г. по сравнению с ценами на 1969 г.	Индекс перехода к ценам на 01.01.2015 г. по сравнению с ценами на 1984 г.	Индекс перехода к ценам на 01.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.01.2015 г.	Индекс перехода к ценам на 27.04.2015 г. по сравнению с ценами на 01.04.2015 г.	Территориальный коэффициент	Региональный коэффициент	Прибыль инвестора	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС
						Таблица №174										
	<b>Итого</b>															<b>36 970 773</b>
	<b>Всего</b>															<b>42 966 050</b>

### **Расчет физического износа оцениваемых объектов методом срока службы**

Износ оцениваемых сооружений определялся методом эффективного возраста (методом срока жизни). При использовании данного метода применяются следующие термины и определения.

Срок службы (экономический срок службы,  $V_{сс}$ ) – период времени от даты ввода в эксплуатацию до даты изъятия объекта из эксплуатации (или полный ресурс наработки).

Остающийся срок службы ( $V_о$ ) – предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или оставшаяся наработка).

Хронологический (фактический) возраст ( $V_x$ ) – количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка).

Эффективный возраст ( $V_э$ ) – разница между сроком службы и остающимся сроком службы ( $V_э = V_{сс} - V_о$ ).

Коэффициент физического износа ( $K_{физ}$ ) для объектов с различным фактическим возрастом определяется по-разному:

- для сравнительно новых объектов при нормальных условиях эксплуатации коэффициент физического износа определяется по формуле:  $K_{физ} = V_x / V_{сс} * 100$ ;
- для более старых объектов:  $K_{физ} = V_э / V_{сс} * 100$ ;
- для объектов, использующихся больше срока экономической жизни и продолжающих эксплуатироваться:  $K_{физ} = (V_x - V_о) / V_x * 100$ , где  $V_о$  – остающийся срок службы, определенный экспертным путем.

Расчет износа для оцениваемых сооружений производился методом эффективного возраста, исходя из данных о дате (года) постройки / ввода в эксплуатацию, предоставленных Заказчиком.

Так как информация о дате постройки оцениваемого объекта представлена только годом, Оценщик счел допустимым рассчитать износ исходя из предположения, что объекты оценки были построены в середине года, т.е. на 01 июля указанного года

Физический износ был определен по следующей формуле:

$$K_{физ} = V_x / V_{сс} * 100$$

Нормативный срок службы определен согласно «Методических рекомендаций по оценке рыночной стоимости объектов федерального аэродромного имущества и величины арендной платы за их использование» от 2010 года. Утвержден протоколом заседания Национального Совета по оценочной деятельности от 12 октября 2010 года<sup>11</sup>, а также на основе учебного издания «Типология зданий и сооружений» (авторы: И.А.Синянский, Н.И.Манешина).

---

<sup>11</sup> [http://www.agaa.ru/normativ\\_docs/old/imush/docs/rek/](http://www.agaa.ru/normativ_docs/old/imush/docs/rek/)

### Расчет физического износа методом срока службы

№ п/п	Наименование	Дата постройки	Дата оценки	Назначенный срок службы, лет	Фактический срок службы, лет	Физический износ, %	Совокупный износ, %
1	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006	01.07.1986	27.04.2015	30	28,84	80,00%	80,00%
2	Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009	01.07.1986	27.04.2015	30	28,84	80,00%	80,00%

#### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Поскольку оцениваемый объект соответствует своему функциональному назначению, в данном случае функциональный износ равен 0%.

#### Экономическое устаревание

Экономическое устаревание обусловлено местоположением объекта и сопровождается снижением дохода в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении, настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

В связи с отсутствием внешних факторов, которые могли бы повлиять на стоимость недвижимости, износ принимается равным 0%

#### *Расчет общей величины накопленного износа*

Величина общего накопленного износа определяется по формуле:

$$И_{общ.} = 1 - (1 - И_{физ.}) * (1 - И_{функц.}) * (1 - И_{экон.}), \text{ где}$$

- И<sub>физ.</sub> - физический износ, %;
- И<sub>функц.</sub> - функциональное устаревание, % ;
- И<sub>экон.</sub> - экономическое устаревание, %.

Так как величина экономического и функционального устаревания принимается равной 0%, при расчетах их значение не учитывалось, и формула расчета величины общего накопленного износа преобразуется:

$$И_{общ.} = 1 - (1 - И_{физ.})$$

**Расчет рыночной стоимости кабельных линий без учета прав на земельный участок**

№ п/п	Наименование	Затраты на воспроизводство, руб. без учета НДС	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006	5 995 277	80,00%	1 199 055
2	Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009	36 970 773	80,00%	7 394 155
	<b>Итого</b>	<b>42 966 050</b>		<b>8 593 210</b>

Согласно Приложению №1А к дополнительному соглашению №1 от «27» апреля 2015 г. к договору на оказание услуг по оценке №13/04/15-44 от 13 апреля 2015 г., земельный участок, на котором расположены кабельные линии, не является отдельным объектом оценки.

Заказчиком не была предоставлена информация о земельном участке, на котором расположены кабельные линии, поэтому рыночная стоимость кабельных линий рассчитывалась без учета стоимости прав на земельный участок.

Таким образом, рыночная стоимость кабельной линии ВН инв. № ОС000006 и кабельной линии НН инв. № ОС000009 с применением затратного подхода, по состоянию на 27 апреля 2015 года составляет: **8 593 210 руб. без учета НДС.**



#### 4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

**Согласование результатов для помещения общей площадью 13 016,0 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и помещения общей площадью 1 703,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3**

Оцениваемое недвижимое имущество рассчитано с применением сравнительного и доходного подходов.

Для согласования результатов можно применить метод анализа иерархий (МАИ). МАИ является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели-определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными методами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на перевернутое дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии - китайские ящики - растут в размерах от нижних, внутренних уровней, к внешним, более крупным совокупностям. Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(j, i) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j, i) = 1/b$ .

При сравнении элементов А и Б в основном ставятся следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив - какая из них наиболее вероятна.

Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Сравнительно длительная, даже при условии применения ЭВМ, процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть  $A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов,  $w_1...w_n$  - соотносятся следующим образом:

$$\begin{array}{c}
 \begin{array}{c} A_1 \quad \cdot \quad \cdot \quad \cdot \quad A_n \\
 A_1 \left[ \begin{array}{cccc}
 1 & & & w_1/w_n \\
 \cdot & & & \\
 \cdot & & & \\
 \cdot & & & \\
 A_n \left[ \begin{array}{cc}
 w_n/w_1 & 1
 \end{array} \right.
 \end{array}
 \end{array}$$

Оценка компонент вектора приоритетов происходит по схеме:

$$\begin{array}{c}
 \begin{array}{c} A_1 \quad A_2 \quad \cdot \quad \cdot \quad \cdot \\
 A_1 \left[ \begin{array}{cccc}
 1 & w_1/w_2 & \cdot & w_1/w_n \\
 A_2 \left[ \begin{array}{cc}
 \cdot & 1 \\
 \cdot & \\
 \cdot & \\
 A_n \left[ \begin{array}{cc}
 w_n/w_1 & 1
 \end{array} \right.
 \end{array} \right.
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 X_1 = (1 * (w_1/w_2) * (w_1/w_n))^{1/n} \rightarrow BEC (A_1) = X_1 / SUMMA \\
 + ..... \\
 + ..... \\
 X_n = ((w_n/w_1) * ... * 1)^{1/n} \\
 \hline
 SUMMA \rightarrow BEC (A_n) = X_n / SUMMA
 \end{array}$$

Метод позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной,  $a(i, k) = a(i, j) a(j, k)$ ) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся при построении иерархии.

Приоритеты синтезируются начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Критериями согласования выберем:

1. Местоположение объекта оценки

2. Действительные намерения покупателя и продавца
3. Выгоды от покупки именно такого объекта
4. Тип, качество, обширность данных, на основе которых производилась оценка
5. Способность учесть конъюнктурные колебания

Наиболее важными критериями согласования являются местоположение объекта оценки, так как местоположение объекта оценки на прямую влияет на стоимость недвижимого имущества и действительные намерения покупателя и продавца (покупка недвижимого имущества для целей: перепродажи, сдачи в аренду или собственного использования) являются определяющими при согласовании стоимости объекта недвижимости, поэтому данным критериям присвоен большой вес. Выгоды от покупки именно такого объекта и тип, качество и обширность данных, использованных при оценке, имеют практически одинаковую важность. Поэтому Оценщик присвоил данным критериям одинаковый вес.

Критерий	1	2	3	4	5	Вес
1	1	1	2	2	4	0,31
2	1	1	2	2	4	0,31
3	1/2	1/2	1	1	2	0,15
4	1/2	1/2	1	1	2	0,15
5	1/4	1/4	½	1/2	1	0,08

#### Согласование для доходного и сравнительного подходов

Сравниваем результаты для помещений, к которым применены сравнительный (С) и доходный (Д) подходы:

- Местоположение объекта оценки

Данный критерий в равной степени учитывается при использовании доходного и сравнительного подходов при подборе аналогов, поэтому подходам присваивается равный вес.

	Д	С	Вес
Д	1	1,00	0,50
С	1,0	1	0,50

- Действительные намерения покупателя и продавца

При приобретении недвижимого имущества потенциального инвестора в первую очередь интересует величина дохода, которую возможно получить от приобретенного объекта. Сравнительный подход отражает доходы инвестора, но в меньшей степени, поэтому данному подходу присвоен меньший вес.

	Д	С	Вес
Д	1	2,0	0,67
С	0,5	1	0,33

- Выгоды от покупки именно такого объекта

Выгода от покупки объектов недвижимости в большей степени отражается при применении сравнительного подхода.

	Д	С	Вес
Д	1	0,2	0,17
С	5,0	1	0,83

- Тип, качество, обширность данных, на основе которых производилась оценка

Качество, тип и обширность данных, использованных в Сравнительном и Доходном подходах, по мнению Оценщика, являются достаточными и актуальными для проведения оценки в равной степени.

	Д	С	Вес
Д	1	1,0	0,50
С	1,0	1	0,50

- Способность учесть конъюнктурные колебания

В Сравнительном и Доходном подходах представлена информация по предложениям коммерческой недвижимости из открытых источников, актуальная на дату оценки. Поскольку конъюнктурные изменения на рынке недвижимости в равной степени влияют как на участников рынка продажи, так и на условия аренды коммерческой недвижимости, Оценщик предполагает, что изменения ситуации на рынке недвижимости отражаются в доходном и сравнительном подходах в равной степени.

	Д	С	Вес
Д	1	1,00	0,50
С	1,0	1	0,50

Определяем итоговое значение весов каждого подхода

	1	2	3	4	5	Вес
	0,31	0,31	0,15	0,15	0,08	
Д	0,50	0,67	0,17	0,50	0,50	0,5
С	0,50	0,33	0,83	0,50	0,50	0,5

#### Корректировка результатов

Подход	Вес
Доходный	0,5
Сравнительный	0,5

#### Согласование результатов для кабельной линии ВН, инв. № ОС000006 и кабельной линии НН, инв. № ОС000009

Поскольку стоимость здания трансформаторной подстанции определена только с использованием методов затратного подхода, данному подходу присваивается вес 100%.

## 4.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

На основании предоставленной информации и произведенных расчетов сделано заключение о том, что итоговая величина рыночной стоимости по состоянию на 27 апреля 2015 года составляет:

№ п/п	Основное средство	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещения общей площадью 13 016,0 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1	13 016,0	886 772 470	50%	726 590 463	50%	Не применялся	0%	806 681 466
2	Помещения общей площадью 1 703,6 кв. м, расположенные в здании по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 3	1 703,6	61 067 196	50%	74 122 668	50%	Не применялся	0%	67 594 932
	<b>Итого</b>	<b>14 719,6</b>	<b>947 839 666</b>		<b>800 713 131</b>		<b>0</b>		<b>874 276 399</b>
3	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006		Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 199 055	100%	1 199 055
4	Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009		Не применялся	0%	Не применялся	0%	7 394 155	100%	7 394 155
	<b>Итого</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>8 593 210</b>		<b>8 593 210</b>
	<b>ВСЕГО</b>		<b>947 839 666</b>		<b>800 713 131</b>		<b>8 593 210</b>		<b>882 869 609</b>

**882 869 609 (Восемьсот восемьдесят два миллиона восемьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот девять) рублей без учета НДС.**

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 5.1. Доходный подход

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность имущества генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Для оценки стоимости объектов, приносящих доход, применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта. Метод капитализации применяется, когда от эксплуатации объекта в течение длительного срока получают одинаковые величины дохода. Метод дисконтирования используется, когда ожидаемый денежный поток по годам неравномерен.

#### **Отказ от применения доходного подхода**

Несмотря на предпочтительность доходного метода, необходимо учитывать естественные ограничения его применения. Доходный метод обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество, затем необходимо знать историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных). В связи с этим, а также принимая во внимание отсутствие информации в открытых источниках по аренде машин и оборудования, схожих по техническим характеристикам, доходный подход в оценке объектов движимого имущества не применялся.

## 5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к транспортным средствам, машинам и оборудованию заключается в том, что для оцениваемого объекта формируется совокупность конструктивно, функционально и параметрически аналогичных объектов. Устанавливается мера сходства оцениваемого объекта с объектами-аналогами, по которым состоялись продажи или имеются предложения к продаже.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов имущества, которые имеют развитый вторичный рынок. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы имущества в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип данного подхода – сопоставление, которое должно производиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогичным транспортным средством с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка для конкретного имущества.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов и соблюдено ли условие однородности выборки. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого объекта, если, оно:

- имеет то же самое функциональное назначение;
- принадлежат к одному классификационному виду (типу, роду, классу);
- имеется сходство в принципе действия конструкций.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое и параметрическое сходство с оцениваемым объектом.

Сравнительный подход к объектам оценки реализуется в следующих методах:

- метод прямого сравнения;
- метод удельных ценовых показателей;
- метод корреляционных моделей;
- параметрический метод;
- метод экспертных оценок.

### **Отказ от применения сравнительного подхода для оцениваемых машин и оборудования**

В связи с неразвитостью рынка торговли подержанным оборудованием сходных наименований, Оценщику не удалось найти в открытых источниках объектов – аналогов, поэтому сравнительный подход не применялся.



### 5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может заплатить за покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

При оценке оборудования применение затратного подхода заключается в расчете затрат на производство или замещения точной копии оцениваемого объекта, аналогично оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износов.

Затратный подход часто оказывается единственно возможным при оценке машин и оборудования единственно возможным при оценке машин и оборудования специального назначения, уникальных объектов, изготовленным по индивидуальным заказам и других подобных случаях.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки исходной базой служат стоимость воспроизводства или стоимость замещения. В определении стоимости воспроизводства или стоимости замещения означает, что при расчете рыночной стоимости учитываются все затраты, включая затраты на транспортировку, такелажные работы, монтаж, запуск в эксплуатацию.

В состав стоимости воспроизводства (замещения) входят:

1) затраты на воспроизводство (замещение) объекта или отпускная цена завода изготовителя, в том числе:

- прямые затраты (сырье, материалы, топливо и энергия, инструмент, заработная плата производственного персонала и т.п.);
- целевые сбытовые и управленческие расходы, косвенные затраты на оплату труда;
- прибыль производства;
- налоги и акцизы.

2) транспортные расходы по доставке оборудования к месту использования, включая погрузку и разгрузку;

3) стоимость такелажных работ;

4) стоимость монтажа и сборки, включая сооружение фундамента, подсоединение к коммуникациям;

5) косвенные расходы и гонорары.

**Расчет рыночной стоимости машин и оборудования включает в себя следующие этапы:**

1. Определение затрат на воспроизводство каждой единицы оцениваемого объекта;
2. Расчет износа машин и оборудования;
3. Расчет рыночной стоимости.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки затратным подходом был произведен **методом замещения (косвенный аналого-параметрический).**

*Метод замещения* основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому оборудованию. Он позволяет рассчитать стоимость оцениваемого объекта на основе известных стоимостей объектов-аналогов путем вычитания потерь стоимости от всех видов износа, обесценивания и устаревания.

Основной задачей при использовании метода замещения является подбор объектов-аналогов, которые должны отвечать ряду требований:

- сходство основных характеристик и показателей с оцениваемым объектом;
- одновременность (данные по стоимости должны быть ближайшими по времени к моменту оценки).

Установление сходства показателей осуществляется последовательно по трем уровням:

- функциональное сходство, то есть идентичность выполнения главной функции;
- конструктивное сходство по схеме, составу и однородности элементов, а также по компоновке;
- параметрическое сходство (по значениям параметров).

При определении стоимости объекта методом замещения за стоимость аналога берется либо себестоимость изготовления, либо отпускная цена завода-изготовителя, либо цена торгово-посреднической фирмы.

С момента начала эксплуатации машин, оборудования, они подвергаются износу, который нарастает с увеличением срока эксплуатации объектов и приводит к потере ими части своей полезности и, как следствие определенной части стоимости.

В качестве основных факторов обесценения (устаревания) обычно рассматриваются физический износ, функциональный износ и экономический внешний износ.

### **Физический износ**

Физический износ – это потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности оборудования, обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

В оценочной практике принято разделять прямые и косвенные методы определения величины физического износа.

Прямые методы определения физического износа основаны на осмотре объектов оценки, испытании в различных режимах работы, измерения параметров и характеристик, оценке реального износа важнейших узлов, выявлении и оценке внешних и внутренних дефектов и потери стоимости.

В оценочной практике прямые методы определения физического износа применяются крайне редко.

Косвенные методы определения физического износа основаны на осмотре объектов и изучении условий их эксплуатации, данных о ремонтах и денежных вложениях для поддержания их в рабочем состоянии. Можно выделить следующие косвенные методы определения физического износа оборудования:

- метод эффективного возраста (метод срока жизни);
- экспертный анализ физического состояния;
- метод потери прибыльности;
- метод потери производительности.

### **Функциональное устаревание**

Функциональное устаревание – потеря стоимости, обусловленная развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин, оборудования или транспортных средств. Такое уменьшение привлекательности, в свою очередь, вызывает обесценение.

### **Внешнее экономическое устаревание**

Внешнее экономическое устаревание – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Как правило, внешнему экономическому устареванию в большей степени подвержено не универсальное, а специальное оборудование. Если универсальное оборудование может использоваться в других производствах и поэтому не теряет своей стоимости, то специальные машины и технологические комплексы, особенно при невозможности переналадки их на выпуск иной продукции, подвержены внешнему экономическому устареванию в полной мере.

### **Определение затрат на воспроизводство оборудования методом замещения**

Объекты аналоги были подобраны, исходя из технических характеристик оцениваемого оборудования, предоставленных представителями Заказчика. Данные, на основе которых определялась стоимость, приведены в Приложении №5 настоящего Отчета.

Расчет затрат на воспроизводство / замещение для оцениваемых объектов, произведенный методом замещения, произведен на основе данных о стоимости объектов-аналогов, предоставленных различными компаниями. Расчеты приведены в таблице далее. Копии Интернет-страниц, послуживших основным источником информации, приведены в Приложении №5 к настоящему Отчету.

**Расчет затрат на воспроизводство / замещение оцениваемого оборудования**

№ п/п	Наименование	Кол-во	Описание сопоставимого объекта	Комментарии	Источник информации	Стоимость объекта-аналога, руб. (без учета НДС)	Средняя стоимость затрат на воспроизводство за 1 ед., руб. (без учета НДС)	Стоимость затрат на воспроизводство, руб. (без учета НДС)
1	Распределительная трансформаторная подстанция РП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003;	2	Секция ячейки КСО 386	Новое аналогичное оборудование	ООО "Транс-КТП", <a href="http://tr-ktp.ru">http://tr-ktp.ru</a> , тел.: (499)638-30-20	244 068	249 153	498 305
					ООО "Воронежский экспериментальный завод", <a href="http://www.electro-gid.ru">http://www.electro-gid.ru</a> , тел.: (951)851-10-44	254 237		
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004	1	Секция камеры КСО (комплект)	Новое аналогичное оборудование	"МОСКОВСКИЙ ЗАВОД ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫХ ИЗДЕЛИЙ", <a href="http://www.tdmzemi.ru">http://www.tdmzemi.ru</a> , тел.: (495)984-384-2	449 953	461 763	461 763
					Торговый Дом "Уральский завод трансформаторных технологий", <a href="http://uztt.ru">http://uztt.ru</a> , тел.: (343)342-21-21	473 572		
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв.№ ОС000005	1	Секция камеры КСО (комплект)	Новое аналогичное оборудование	"МОСКОВСКИЙ ЗАВОД ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫХ ИЗДЕЛИЙ", <a href="http://www.tdmzemi.ru">http://www.tdmzemi.ru</a> , тел.: (495)984-384-2	449 953	461 763	461 763
					Торговый Дом "Уральский завод трансформаторных технологий", <a href="http://uztt.ru">http://uztt.ru</a> , тел.: (343)342-21-21	473 572		
4	Подстанция трансформаторная комплектная (инв.№ ОС000007): Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10 - 2 шт.	2	Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10	Новое идентичное оборудование	ООО "НИИИЭ", <a href="http://niie-energo.ru">http://niie-energo.ru</a> , тел.: (499)322-38-92	371 025	365 483	730 966
					ООО НПО "ЭлектроКомплект", <a href="http://www.ek21.stroyvitrina.ru">http://www.ek21.stroyvitrina.ru</a> , тел.: (8352)37-83-22	347 458		
					Компания "Трансна.Ру", <a href="http://www.transna.ru">http://www.transna.ru</a> , тел.: (343)385 80 98	377 966		
5	Подстанция трансформаторная комплектная КТП: Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10 - 2 шт.	2	Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10	Новое идентичное оборудование	ООО "НИИИЭ", <a href="http://niie-energo.ru">http://niie-energo.ru</a> , тел.: (499)322-38-92	371 025	365 483	730 966
					ООО НПО "ЭлектроКомплект", <a href="http://www.ek21.stroyvitrina.ru">http://www.ek21.stroyvitrina.ru</a> , тел.: (8352)37-83-22	347 458		
					Компания "Трансна.Ру", <a href="http://www.transna.ru">http://www.transna.ru</a> , тел.: (343)385 80 98	377 966		
6	Компьютер, инв.№ОС000010 (intel® Core™ 2Duo E7500@2,93GHz 2,94GHz. 1gb)	1	Офисный компьютер в сборе с монитором	Новое аналогичное оборудование	Интернет-магазин "Эдельвейс", <a href="http://www.edelws.ru">http://www.edelws.ru</a> , тел.: (495)971-57-31	11 472	10 899	10 899
					Интернет-магазин "BrandStar", <a href="http://www.brstar.ru">http://www.brstar.ru</a> , тел.: (495)620-49-10	10 700		
					Интернет-магазин "Континент", <a href="http://www.continent-opt.ru">http://www.continent-opt.ru</a> , тел.: (495)506-98-46	10 525		
<b>Итого</b>								<b>2 894 661</b>

## **Расчет износа и всех видов устареваний**

### *Расчет физического износа*

Физический износ – это потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности оборудования, обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

Основным фактором при исчислении физического износа является физическое состояние машин и оборудования, которое выражается в их обветшании. Обветшание определяется как ухудшение физического состояния оборудования под воздействием различных факторов.

В зависимости от технической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств физический износ бывает устранимым и неустрашимым.

*Устранимый износ* – износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения экономической.

*Неустрашимый износ* – износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей технических средств или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост стоимости соответствующего объекта.

Для определения величины физического износа оборудования используются следующие основные методы:

- метод экспертизы состояния;
- метод потери производительности;
- метод срока службы.

### **Метод эффективного возраста (метод срока жизни)**

Износ оцениваемых сооружений определялся методом эффективного возраста (методом срока жизни). При использовании данного метода применяются следующие термины и определения.

Срок службы (экономический срок службы,  $V_{сс}$ ) – период времени от даты ввода в эксплуатацию до даты изъятия объекта из эксплуатации (или полный ресурс наработки).

Остающийся срок службы ( $V_о$ ) – предполагаемое количество лет до изъятия объекта из эксплуатации (или оставшаяся наработка).

Хронологический (фактический) возраст ( $V_x$ ) – количество лет, прошедших со времени создания объекта (или наработка).

Эффективный возраст ( $V_э$ ) – разница между сроком службы и остающимся сроком службы ( $V_э = V_{сс} - V_о$ ).

Коэффициент физического износа ( $K_{физ}$ ) для объектов с различным фактическим возрастом определяется по-разному:

- для сравнительно новых объектов при нормальных условиях эксплуатации коэффициент физического износа определяется по формуле:  $K_{\text{физ}} = V_x/V_{\text{сс}} * 100\%$ ;
- для более старых объектов:  $K_{\text{физ}} = V_3/V_{\text{сс}} * 100\%$ ;
- для объектов, использующихся больше срока экономической жизни и продолжающих эксплуатироваться:  $K_{\text{физ}} = (V_x - V_0)/V_x * 100\%$ , где  $V_0$  – остающийся срок службы, определенный экспертным путем.

Расчет износа для оцениваемого оборудования производился методом эффективного возраста, исходя из данных о годе изготовления оборудования, предоставленных Заказчиком.

Так как информация о дате выпуска оцениваемого оборудования представлена только годом, Оценщик счел допустимым рассчитать износ исходя из предположения, что оцениваемого оборудование было изготовлено в середине года, т.е. на 01 июля указанного года.

Физический износ был определен по следующей формуле:

$$K_{\text{физ}} = V_x/V_{\text{сс}} * 100\%$$

Нормативный срок службы машин и оборудования определялся Согласно Разработке и утверждению Национальным советом по оценочной деятельности «Методических рекомендаций по оценке рыночной стоимости объектов федерального аэродромного имущества и величины арендной платы за их использование» от 2010 года (Утверждена протоколом заседания Национального Совета по оценочной деятельности от 12 октября 2010 года) и Приложению №1 к каталогу основных средств и нематериальных активов («ЛП» № 14, 2003 г., раздел «Консультант»).

Расчет производился, исходя из предположения о максимальном уровне износа, равном 80%. В том случае, когда физический износ составлял более 80%, рыночная стоимость объектов основных средств рассчитывалась с износом 80%, поскольку предполагается, что эти основные средства находятся в рабочем состоянии и продолжают использоваться. («Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие / Под редакцией В.П. Антонова - М: Институт оценки природных ресурсов, 2001 - 392 с.).

#### *Расчет функционального устаревания*

Функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Поскольку оцениваемые объекты соответствуют своему функциональному назначению, в данном случае функциональный износ равен 0%.

*Расчет внешнего (экономического) устаревания*

Внешнее экономическое устаревание – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки.

Внешний износ принят равным 0%, в связи с отсутствием внешних факторов, которые могли бы повлиять на стоимость оборудования.

*Расчет общей величины совокупного износа*

Величина общего накопленного износа определяется по формуле:

$$И_{общ.} = 1 - (1 - И_{физ.}) * (1 - И_{функц.}) * (1 - И_{вн.}), \text{ где}$$

И<sub>физ.</sub> - физический износ, %

И<sub>функц.</sub> - функциональное устаревание, %

И<sub>вн.</sub> - внешнее устаревание, %

Так как функциональное устаревание равно 0% и внешнее (экономическое) устаревание равно 0%, формула расчета величины общего накопленного износа преобразуется:

$$И_{общ.} = 1 - (1 - И_{физ.})$$

Расчет совокупного износа приведен в таблице далее.

### Расчет совокупного износа оцениваемого оборудования

№ п/п	Наименование	Дата изготовления / ввода в эксплуатацию	Дата оценки	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок службы, лет	Физический износ, %*	Совокупный износ, %
1	Распределительная трансформаторная подстанция РП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003;	01.07.1986	27.04.2015	25	28,84	80,00%	80,00%
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004	01.07.1986	27.04.2015	25	28,84	80,00%	80,00%
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв .№ ОС000005	01.07.1986	27.04.2015	25	28,84	80,00%	80,00%
4	Подстанция трансформаторная комплектная (инв.№ ОС000007): Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10 - 2 шт.	01.07.1986	27.04.2015	25	28,84	80,00%	80,00%
5	Подстанция трансформаторная комплектная КТП: Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10 - 2 шт.	01.07.1986	27.04.2015	25	28,84	80,00%	80,00%
6	Компьютер, инв.№ОС000010 (intel®Core™ 2Duo E7500@ 2,93GHz 2,94GHz. 1gb)	01.07.2010	27.04.2015	5	4,82	80,00%	80,00%

\* Расчет производился, исходя из предположения о максимальном уровне износа, равном 80%. В том случае, когда физический износ составлял более 80%, рыночная стоимость объектов основных средств рассчитывалась с износом 80%, поскольку предполагается, что эти основные средства находятся в рабочем состоянии и продолжают использоваться. («Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие / Под редакцией В.П. Антонова - М: Институт оценки природных ресурсов, 2001 - 392 с.).



**Расчет рыночной стоимости оборудования по затратному подходу**

№ п/п	Наименование	Затраты на воспроизводство / замещение, руб. без учета НДС	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Распределительная трансформаторная подстанция РП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003;	498 305	80,00%	99 661
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004	461 763	80,00%	92 353
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв. № ОС000005	461 763	80,00%	92 353
4	Подстанция трансформаторная комплектная (инв.№ ОС000007): Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10 - 2 шт.	730 966	80,00%	146 193
5	Подстанция трансформаторная комплектная КТП: Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10 - 2 шт.	730 966	80,00%	146 193
6	Компьютер, инв.№ОС000010 (intel@Core™ 2Duo E7500@ 2,93GHz 2,94GHz. 1gb)	10 899	80,00%	2 180
	<b>Итого</b>	<b>2 894 661</b>		<b>578 932</b>

Таким образом, рыночная стоимость оборудования, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет: **578 932 руб. без учета НДС.**

#### 5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При расчете рыночной стоимости машин и оборудования применялся только один подход – затратный, вес данного подхода равен 1. Отказы от использования доходного и сравнительного подходов приведены в соответствующих разделах Отчета.

### 5.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

На основании предоставленной информации и проведенных расчетов сделано заключение о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов движимого имущества, принадлежащих ООО «Сторинг» на праве собственности, по состоянию на 27 апреля 2015 года с учетом разумного округления составляет:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без учета НДС	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. без учета НДС	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб. без учета НДС	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Распределительная трансформаторная подстанция РП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003;	не применялся	0%	не применялся	0%	99 661	100%	99 661
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004	не применялся	0%	не применялся	0%	92 353	100%	92 353
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв.№ ОС000005	не применялся	0%	не применялся	0%	92 353	100%	92 353
4	Подстанция трансформаторная комплектная (инв.№ ОС000007): Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10 - 2 шт.	не применялся	0%	не применялся	0%	146 193	100%	146 193
5	Подстанция трансформаторная комплектная КТП: Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10 - 2 шт.	не применялся	0%	не применялся	0%	146 193	100%	146 193
6	Компьютер, инв.№ОС000010 (intel®Core™ 2Duo E7500@ 2,93GHz 2,94GHz. 1gb)	не применялся	0%	не применялся	0%	2 180	100%	2 180
<b>Итого</b>						<b>578 932</b>		<b>578 932</b>

**578 932 (Пятьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот тридцать два) рубля без учета НДС.**

## 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «Сторинг», расположенного по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, строение 1 и строение 3, по состоянию на 27 апреля 2015 года с учетом округления составляет:

№ п/п	Основное средство	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округлено до тысяч)
<b>Недвижимое имущество, состоящее из:</b>									
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13 016,0 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/010/2005-203, адрес (местонахождение): г. Москва, ш. Ярославское, д. 19, строен. 1; субъектом права является ООО «Сторинг», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147468), запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-285/2.	886 772 470	50%	726 590 463	50%	Не применялся	0%	806 681 466	806 681 000
2	Нежилые помещения, назначение: техническое помещение, общая площадь 1 703,6 кв. м, кадастровый (или условный) номер 77:02:0013007:5865, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Ярославское 19, строен. 3; субъектом права является ООО «Сторинг»; что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147467, запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-286/2	61 067 196	50%	74 122 668	50%	Не применялся	0%	67 594 932	67 595 000
<b>Итого недвижимое имущество</b>		<b>947 839 666</b>		<b>800 713 131</b>		<b>0</b>		<b>874 276 399</b>	<b>874 276 000</b>
<b>Движимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и стр. 3, в следующем составе:</b>									
1	Распределительная трансформаторная подстанция РТП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС000003	Не применялся	0%	Не применялся	0%	99 661	100%	99 661	100 000
2	Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС000004	Не применялся	0%	Не применялся	0%	92 353	100%	92 353	92 000

№ п/п	Основное средство	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округлено до тысяч)
3	Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв.№ ОС000005	Не применялся	0%	Не применялся	0%	92 353	100%	92 353	92 000
4	Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006	Не применялся	0%	Не применялся	0%	1 199 055	100%	1 199 055	1 199 000
5	Подстанция трансформаторная комплектная № 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007	Не применялся	0%	Не применялся	0%	146 193	100%	146 193	146 000
6	Подстанция трансформаторная комплектная КТП	Не применялся	0%	Не применялся	0%	146 193	100%	146 193	146 000
7	Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4*150, 0,4*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009	Не применялся	0%	Не применялся	0%	7 394 155	100%	7 394 155	7 394 000
8	Компьютер, инв.№ ОС000010	Не применялся	0%	Не применялся	0%	2 180	100%	2 180	2 000
	<b>Итого движимое имущество</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>9 172 142</b>		<b>9 172 142</b>	<b>9 171 000</b>
	<b>ВСЕГО</b>	<b>947 839 666</b>		<b>800 713 131</b>		<b>9 172 142</b>		<b>883 448 541</b>	<b>883 447 000</b>

**883 447 000 (Восемьсот восемьдесят три миллиона четыреста сорок семь тысяч) рублей без учета НДС.**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение №1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

**НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ**

1. Гражданский Кодекс РФ, части 1 и 2
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г
3. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Распоряжение от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
7. Распоряжение от 10 апреля 2003 г. №1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»

**КНИГИ**

1. Болдырев, Федоров Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997 г.
2. Григорьев, Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты, Инфра-М, 1997 г.
3. Коростелев С.П., Основы теории и практики оценки недвижимости, учебное пособие, Москва, русская Деловая Литература, 1998 г.
4. Оценка объектов недвижимости, Теоретические и практические аспекты, учебное пособие, Москва, ИНФРА-М, 1997г.
5. Практическое пособие Оценка недвижимости, Москва 1999 год, Институт профессиональной оценки.
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Санкт – Петербург. СПбГТУ, 1997.
7. Дж. Фридман, Н. Ордуэй Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Москва, Дело, 1997г.
8. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. М. 1994.
9. Основы анализа и оценки бизнеса Институт Экономического Развития, Всемирный банк, Академия оценки недвижимости, предприятий, машин, оборудования, интеллектуальной собственности и инвестиционных проектов. Москва, 1997
10. Источник информации: Лейфер Л.А., Стерлин А. М. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2014 г;
11. Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576.

## Приложение №2. Перечень компаний, информация которых использована в отчете

№ п/п	Наименование	Координаты
1	Сайт Министерства экономического развития РФ	www.economy.gov.ru
2	ЦБ РФ	www.cbr.ru
3	Информационный сайт «Blackwood»	www.blackwood.ru
4	Информационный сайт «Avito.ru»	www.avito.ru
5	Информационный сайт «КОНТИ»	www.konti.ru
6	Информационный сайт «Циан»	www.cian.ru
7	Информационный сайт «Jones Lang LaSalle»	www.joneslanglasalle.ru
8	Информационный сайт «Knightfrank»	www.knightfrank.ru
9	Агентство недвижимости «МИЭЛЬ»	www.miel.ru
10	Информационный сайт «Colliers»	www.colliers.ru
11	Информационный сайт «GVA Sawyer»	www.gvasawyer.ru
12	Группа компаний «Конти»	www.konti.ru
13	Сайт объявлений «НиЦ»	http://realty.dmir.ru
14	Информационный сайт «Агентство.net»	http://agentstvo.net
15	Информационный сайт «Mega-realty»	ww.mega-realty.ru
16	Информационный сайт «Rentavik»	www.rentavik.ru
17	Информационный сайт «БИБОСС»	www.beboss.ru
18	Информационный сайт «Mega-realty»	www.mega-realty.ru
19	ООО «Транс-КТП»	http://tr-ktp.ru, тел.: (499)638-30-20
20	ООО «Воронежский экспериментальный завод»	http://www.electro-gid.ru, тел.: (951)851-10-44
21	«МОСКОВСКИЙ ЗАВОД ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫХ ИЗДЕЛИЙ»	http://www.tdmzemi.ru, тел.: (495)984-384-2
22	Торговый Дом «Уральский завод трансформаторных технологий»	http://uztt.ru, тел.: (343)342-21-21
23	ООО «НИИИЭ»	http://niiie-energo.ru, тел.: (499)322-38-92
24	ООО НПО «ЭлектроКомплект»	http://www.ek21.stroyvitrina.ru, тел.: (8352)37-83-22
25	Компания «Трансна.Ру»	http://www.transna.ru, тел.: (343)385 80 98
26	Интернет-магазин «Эдельвейс»	http://www.edelws.ru, тел.: (495)971-57-31
27	Интернет-магазин «BrandStar»	http://www.brstar.ru, тел.: (495)620-49-10
28	Интернет-магазин «Континент»	http://www.continent-opt.ru, тел.: (495)506-98-46



## Приложение №3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

№ п/п	Наименование объекта	Первоначальная (восстановительная) стоимость, руб.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб. по состоянию на 01.04.2015 г.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13 016,0 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 77-77-12/010/2005-203, адрес (местонахождение): г. Москва, ш. Ярославское, д. 19, строен. 1; субъектом права является ООО «Сторинг», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147468), запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-285/2.	347 537 000	306 991 016,65
2	Нежилые помещения, назначение: техническое помещение, общая площадь 1 703,6 кв. м, кадастровый (или условный) номер 77:02:0013007:5865, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Ярославское 19, строен. 3; субъектом права является ООО «Сторинг»; что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 04.03.2015 г. (бланк серии 77-АС номер 147467, запись в ЕГРП № 77-77/015-77/015/001/2015-286/2	25 941 000	22 914 550
	<b>Итого</b>	<b>373 478 000</b>	<b>329 905 566,65</b>

Приложение №4. Копии свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, диплома эксперта-оценщика, полиса страхования профессиональной ответственности



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«17» июня 2011 г.

№ 0429

**Тужилин  
Сергей Михайлович**

Паспорт 15 06 542647, выдан ОВД Фокинского района г. Брянска.  
Дата выдачи 13.11.2006 г. Код подразделения 322-004

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.06.2011 г. за № 0429.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 16.06.2011 г.

Президент



А.В. Каминский

000429

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 03465/776/00034/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик **Тужилин Сергей Михайлович**

**Адрес регистрации:** Россия, Московская обл., Одинцовский р-н, ДП Лесной Городок, ул. Грибовская, д. 4, кв.142.

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 300.000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 300.000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "15" июня 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут "14" июня 2015 г. включительно.

страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:** (Дацинский А.В.)



**Страхователь:** (Тужилин С.М.)

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 09.06.2014 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 891674

Настоящий диплом выдан Турчишину Сергею Михайловичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 30 августа 2010 г. по 14 апреля 2011 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшем учебном заведении и авторизованной образовательной организации

по программе «Счета стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 апреля 2011 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Турчишина Сергея Михайловича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессии специалист в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса) (наименование специальности)

Горю Александр (фамилия, имя, отчество) (директор)



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1261/11

ПРИЛОЖЕНИЕ №5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ–АНАЛОГОВ

Офисные помещения в г. Москва

Объект-аналог №1

<http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ulica-iskry-111090768/#jumpmap>

The screenshot shows a real estate listing on the website [realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ulica-iskry-111090768/#jumpmap](http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-ulica-iskry-111090768/#jumpmap). The listing is for an office space located at **Москва, м. Свиблово, улица Искры, 31С1**. The price is **122 655 400 руб.** for a free sale. The property features **1 комната, свободная продажа** with a total area of **1553 м²** and a room area of **1553 м²**. It is located **9 мин. пешком** from the **м. Свиблово** station and is on the **5 этаж из 6**.

The listing includes a photo of the building and a detailed description: "Готово к показу! Расположение блока: 5-й этаж - 452.8 кв.м; 6-й этаж - 453.5 кв.м; 7-й этаж - 446.3 кв.м. Парковка: Стойловая, перед фасадом здания. Дополнительная информация: Наличие двух лифтов: грузовой и легковой (поднимаются до 6 этажа), две пожарных выходы, оборудованных железными дверями. Количество электроэнергии: единовременная - 30 кВт, разрешенная - 60 кВт. Высота потолка: 3 м. Все площади сдаются в аренду и приносят постоянный доход (10 000 руб за кв.м.). Возможно продажа поэтапно, стоимость обсуждается."

Key features listed include: **1 комната**, **1553 м²** общая площадь, **1553 м²** площадь комнат, **5** этаж, **нет** раздельных санузлов, **нет** совмещенных санузлов, and **1** количество теплых линий.

The listing is provided by **Менеджер Компании PENNY LANE REALTY (Коммерческой отдел)**, with a contact number of **+7 (963) 712-09-52** and **+7 (495) 232-42-22**. The listing was updated on **14.05.2015**.

On the right side of the page, there is a section for the real estate agent, **Менеджер Компании PENNY LANE REALTY (Коммерческой отдел)**, with contact numbers **+7 (963) 712-09-52** and **+7 (495) 232-42-22**. Below this, there is a "Спецпредложения" section with several offers, including one for "ЖК «Котельнические высотки»" and another for "Новгород «Павлино»".

По сведениям представителя собственника (Сергей, тел.: +7963 712-09-52) объект продается за 75 000 рублей 1 кв. м. с учетом НДС.



Объект-аналог №2

<http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-eniseyskaya-ulica-107876018/>

**Продаю офис, Москва, м. Сеиблово, Енисейская ул., 2**

**26 000 000** руб.  
тип договора продажа

465 м<sup>2</sup>  
м. Сеиблово, 10 мин. пешком  
16 этаж из 18

Подписаться на похожие Следить за ценой

Продается площадь в бизнес центре класса В недалеко от метро Сеиблово. Помещение полностью сдано в аренду ,договора 11 месяцев. Здание имеет собственную парковку,пропускную систему.

Все фото (1)

**информация по объекту**  
465 м<sup>2</sup> общая площадь  
16 этаж  
11 комнат  
20,30 площадь комнат  
хорошее состояние  
да мебель  
10 количество тел.линий  
нет дополнительная

**информация по зданию**  
инженерия  
дополнительная информация  
компьютерная информация

Разместил(а) Сергей Игнатев  
Размещено 11.05.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (925) 879-38-88**  
Контроль качества объявлений

Написать сообщение

**Спецпредложения**  
Москва и область  
Все | Новостройки | Коммерческие помещения

**ЖК «Коммунарка», Капальское ш.**  
Комплекс новостроек, 10-15 мин. от м. «Тёплый стан». Развитая инфраструктура. Разорочка и ипотека. Доступные цены!  
**От застройщика**  
Тел.: (495) XXXX-XXX-XXX

**ЖК «Вершинино», 2 км м. «Нагорная»**  
Готовые квартиры с ремонтом. Отделка на выбор! Выдаем ипотеку! Ипотека от 11,55%.  
**От застройщика**  
Тел.: (495) XXXX-XXX-XXX

**ЖК «Европейский» г.Домодедово**  
Квартиры с отделкой от застройщика. Минимум оплаты. Подземный паркинг. Разорочка. Ипотека.  
**От 57 000 за кв.м. ИУБ.**  
Тел.: (495) XXXX-XXX-XXX

**Переделкинское Ближнее**  
Новая Москва. Квартиры с отделкой и без. Рядом с м. Раховское. Боровское ш., 8 км. 60-214.  
Ипотека от 5,7%!  
**От застройщика**  
Тел.: (495) XXXX-XXX-XXX

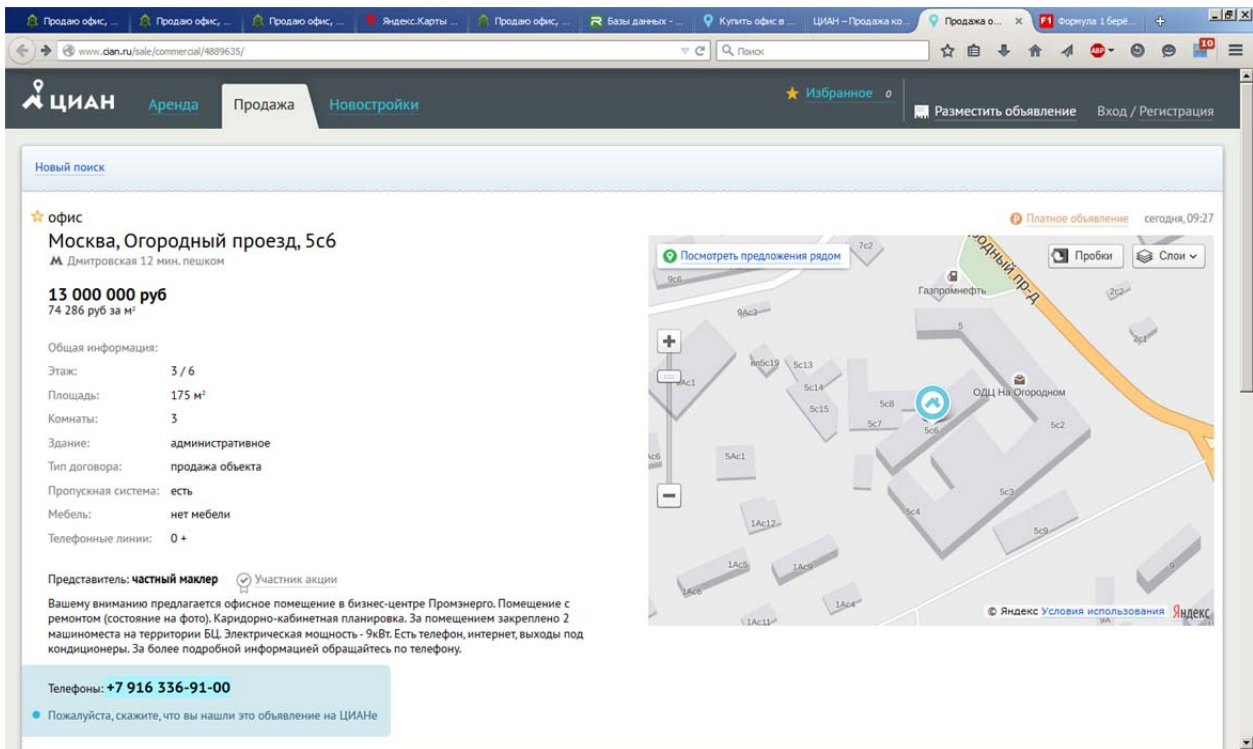
**ЖК «Новые Валутики»**

По сведениям представителя собственника (Наталья, тел.: +7925 879-38-88) офисное помещение класса «С» продается за 26 000 000 рублей без НДС.



Объект-аналог №3

<http://www.cian.ru/sale/commercial/4889635/>



Новый поиск

★ офис

Москва, Огородный проезд, 5с6  
М Дмитровская 12 мин. пешком

**13 000 000 руб**  
74 286 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 3 / 6  
Площадь: 175 м²  
Комнаты: 3  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: есть  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 0 +

Представитель: **частный маклер**  Участник акции

Вашему вниманию предлагается офисное помещение в бизнес-центре Промэнерго. Помещение с ремонтом (состояние на фото). Каридорно-кабинетная планировка. За помещением закреплено 2 машиноместа на территории БЦ. Электрическая мощность - 9кВт. Есть телефон, интернет, выходы под кондиционеры. За более подробной информацией обращайтесь по телефону.

Телефоны: **+7 916 336-91-00**

• Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CИАНе

Платное объявление сегодня, 09:27

Посмотреть предложения рядом

Пробки Спой

ОДЦ на Огородном

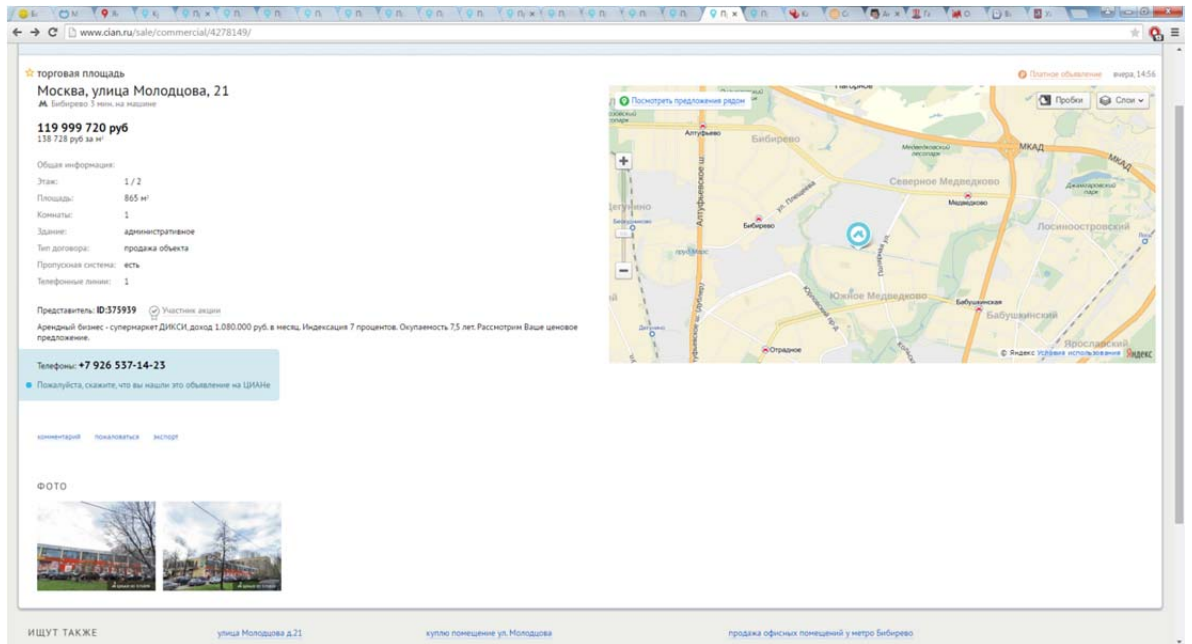
© Яндекс Условия использования Яндекс

По сведениям представителя собственника (Иван, тел.: +7916 336-91-00) офисное помещение класса «С» продается за 13 000 000 рублей с НДС.

*Торговые помещения в г. Москва*

**Объект-аналог №1**

<http://www.cian.ru/sale/commercial/4278149/>



Арендный бизнес - супермаркет «ДИКСИ». Центральные коммуникации. Рабочее состояние. Прекрасная транспортная доступность. Цена 119 999 720 руб. с учетом НДС

## Объект-аналог №2

<http://www.cian.ru/sale/commercial/5340544/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial property located at **Москва, улица Пришвина, 3** in the **Бибирево** district. The price is listed as **6 000 000 \$ ~ 299 889 600 руб** (2 735 \$ (136 687 руб) за м²). The property details include: **Этаж: 1 / 2**, **Площадь: 2194 м²**, **Комнаты: 0**, **Здание: административное**, **Тип договора: продажа объекта**, **Пропускная система: есть**, and **Телефонные линии: 1**. The listing is represented by **ИПК Стратегия**. A detailed description follows, mentioning the location near the Bibirevo metro station and the Altuфьевское highway, and providing technical specifications such as floor height (3.1 m), area (2194.2 m²), and power (234 kW). At the bottom, there are contact numbers: **Телефоны: +7 964 563-32-63, +7 495 989-98-69**. Below the text, there are several photographs showing the exterior of the building, the interior of the store, and architectural floor plans.

Прекрасная транспортная доступность обеспечивается близостью Алтуфьевского шоссе, улиц Бибиревская и Лескова, МКАД. Высота потолков - 3,1 метра. Арендатор – компания. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Техничко-конструктивные особенности Деление Подвал 179 кв. м; 1-й этаж 221,8 кв. м; 2-й этаж 1 793,4 кв. м Центральные коммуникации Мощность 234 кВт Общая площадь 2194,2 кв. м Высота потолков 3,10 м. Цена 5 800 000 долл. США с учетом НДС.

Объект-аналог №3

<http://www.cian.ru/sale/commercial/6383712/>

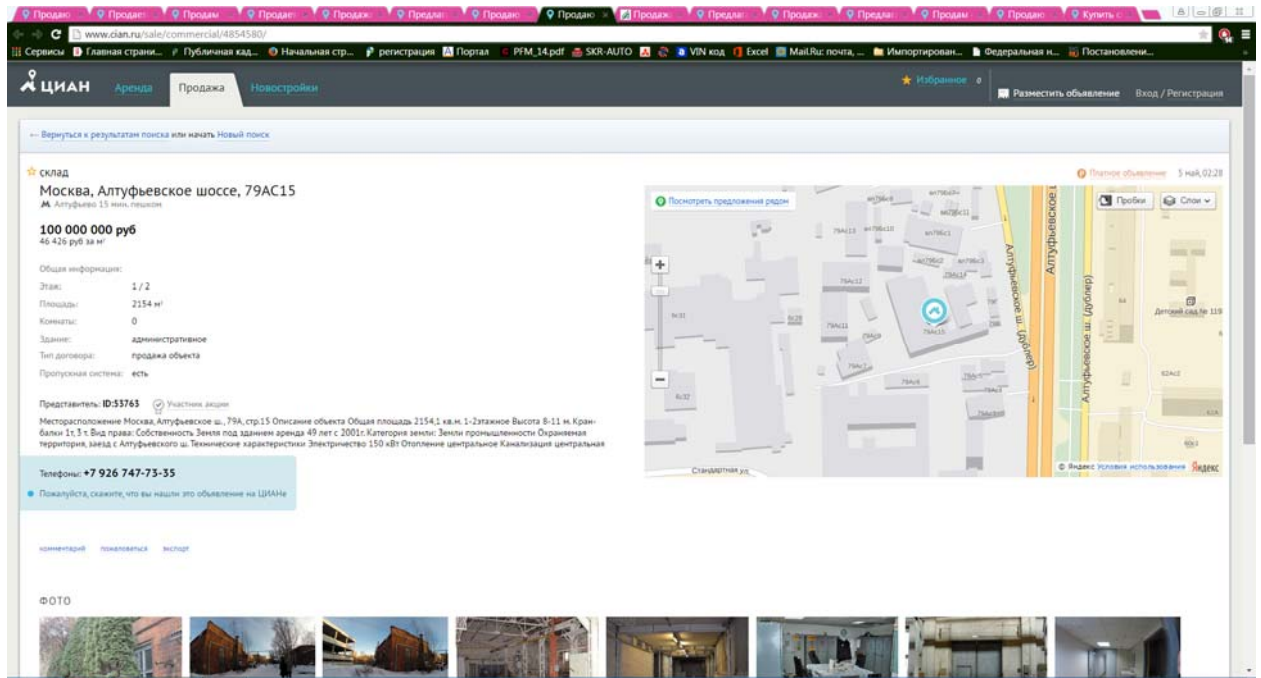
The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial property located at Moscow, Mursorgskogo Street, 15. The price is listed as 45,000,000 rubles, with a price per square meter of 96,567 rubles. The property details include: 2/2 floors, 466 m² area, 0 rooms, administrative building, and a sale agreement. The listing also includes contact information for the representative, ID: 398634, and two phone numbers: +7 903 798-64-58 and +7 916 976-64-75. A map on the right shows the location on Mursorgskogo Street. Below the text, there are several photographs: an exterior view of the building, a street view, an interior view of a supermarket, an interior view of a pharmacy, and a floor plan diagram.

Продажа в ТЦ "Мусоргский", Помещения общей площадью 466,1 кв. м. на 2 этаже с 2 входами (из Торгового центра и со двора). Хорошее состояние, высота потолка 3,70 метра, эл-во 25 кВт. На 1 этаже супермаркет "Пятерочка", Аптека, подвал - товары для дома, FIX price. Цена 45 000 000 руб. без учета НДС.

*Складские помещения в г. Москва*

Объект-аналог №1

<http://www.cian.ru/sale/commercial/4854580/>



1-2 этажное. Высота 8-11 м Вид права: Собственность Земля под зданием, аренда 49 лет с 2001г. Категория земли: Земли промышленности. Охраняемая территория, заезд с Алтуфьевского ш. Технические характеристики Электричество 150 кВт Отопление центральное Канализация центральная. Цена 100 000 000 руб. с учетом НДС.

Объект-аналог №2

[http://agentstvo.net/nedvizhimost/com/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti\\_3399.html](http://agentstvo.net/nedvizhimost/com/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti_3399.html)

**ЛОТ: 3399 / Продажа / Склады и производства / 650 кв.м. / м. Медведково**

Описание объекта:

Название улицы:	ул. Полярная
Расстояние от метро:	до 15 минут пешком
Округ:	СВАО
Район:	Северное Медведково

Предлагаемая площадь (кв.м.): 650 кв.м.  
Этаж / этажность: 1 / 2-этаж  
Класс помещения: С  
Состояние ремонта: Рабочее состояние  
Вид планировки: Зальная планировка (орел space)  
Тип здания: Административное здание (ОСЗ)  
Тип входа: Отдельный вход

Цена продажи: 31 000 000 руб. / 604 760 \$ / 539 412 €  
Цена продажи за м.кв.: 47 693 руб. / 930 \$ / 830 €

Дополнительная информация:  
Предлагается к продаже ОСЗ. Капитальное отапливаемое помещение под склад/производство на 2-х этажах. Площадь первого этажа-450 кв. м, второго-200 кв. м (офисы). Все коммуникации центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация. Прилегающая территория -1500 кв. м. Отдельный въезд на территорию. Все в собственности.

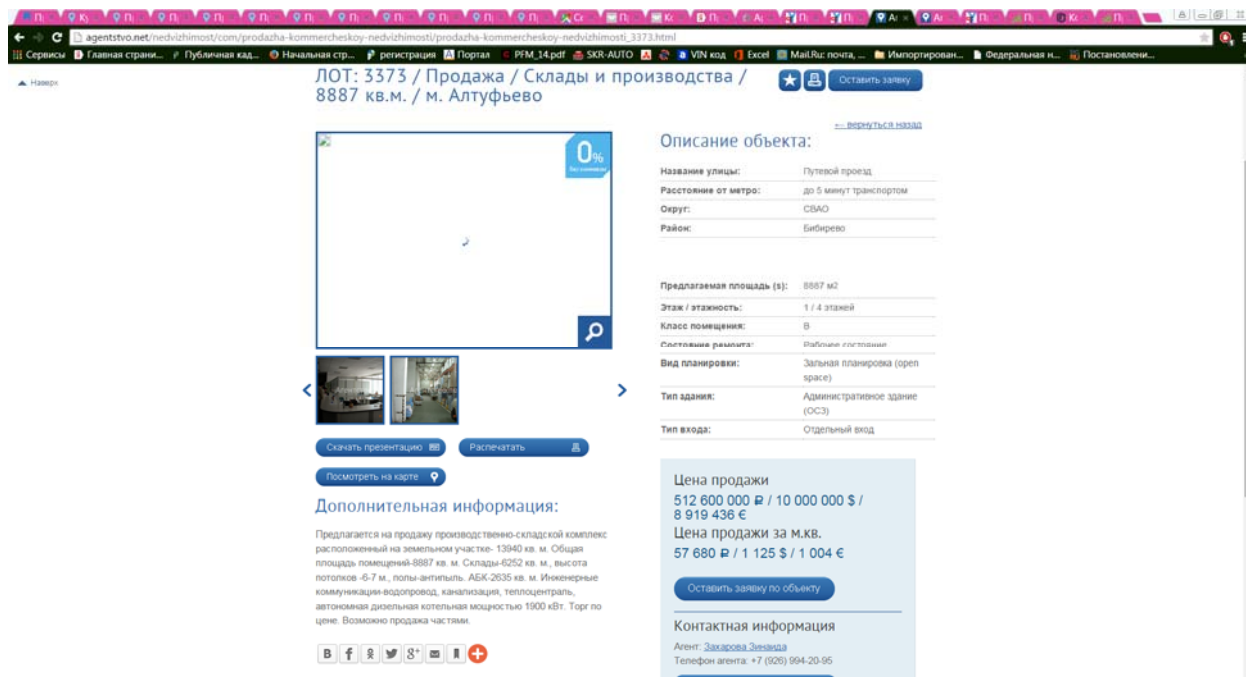
Цена продажи: 31 000 000 руб. / 604 760 \$ / 539 412 €  
Цена продажи за м.кв.: 47 693 руб. / 930 \$ / 830 €

Капитальное отапливаемое помещение под склад/производство на 2-х этажах. Площадь первого этажа-450 кв., второго-200 кв. м. Все коммуникации центральные: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. Земля под зданием и прилегающая территория. Отдельный въезд. Цена 31 000 000 руб. с учетом НДС.



Объект-аналог №3

[http://agentstvo.net/nedvizhimost/com/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti\\_3373.html](http://agentstvo.net/nedvizhimost/com/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti/prodazha-kommercheskoy-nedvizhimosti_3373.html)



Часть помещений в производственно-складском комплексе. Склады-6252 кв. м., высота потолков -6-7 м., полы-антипыль. Инженерные коммуникации-водопровод, канализация, теплоцентраль, автономная дизельная котельная. Возможно продажа частями этажами от 1 200 кв. м. При продаже складского блока земельный участок будет предоставлен под зданием и прилегающей территорией, необходимой для эксплуатации здания. Цена 1 000 долл. за 1 кв. м. с учетом НДС.

Офисные помещения в г. Москва

Объект-аналог №1

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_245\\_m\\_400282817](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_245_m_400282817)

Арендная плата: 305 022 руб. в месяц. Купите в кредит >>>

Агентство: OFFICES WORLD, на Avito с сентября 2013

Контактное лицо: Мир офисов, 8 495 220-49-10, Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва

Адрес: М. Свиблово, ул. Уржумская, 4

Сдам офисное помещение 245 м² в здании класса В

Округ Москвы: СВАО Северо-Восточный

Тип помещения: Офисы Категория:

- Административное здание

У агентства 2759 объявлений

OFFICES WORLD  
Только собственники - комиссии нет!

Стоимость авто: 305 000 руб.  
Первый взнос: 30 500 руб.  
Ежемесячный платёж: 6 530 руб.  
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ  
Кредитный брокер «Мосавтокредит»

Офисы В и С в ЦАО от 15м2  
Луначевская наб 2/4. Паркинг на 500 м2.  
Аренда от собственника. Звоните!  
www.cmpfm.ru

Нужен готовый офис?  
Офисы с ремонтом рядом с метро, Парковка.  
Возможны арендные каникулы!  
www.apex-realty.ru

Кадастровые инженеры  
Межевой план. Технический план. Кадастр.  
Акт обследования.  
www.kadgeoest.ru

Офисы WORLD  
Advance Real Estate Management

## Аренда Офисов

Здание: 12860  
ул. Уржумская, 4  
Метро: Свиблово  
Удаленность: 9 минут пешком  
Общая площадь:  
3 этаж - 515 кв.м.  
Состояние: С отделкой

Коммерческие условия

Стоимость: 14400 Р/кв.м. в год  
Стоимость за помещение в месяц:  
617976 Р  
Эксплуатационные расходы: 0 Р  
Коммунальные расходы:  
включены, отдельно электроэнергия  
НДС: Оплачивается дополнительно  
Налоговая: 16  
Телефония: Билайн  
Интернет: Билайн  
Договор: Прямая аренда  
Страховой депозит: 1 месяц  
Оплата: 1 месяц  
Парковка: Наземная  
Стоимость: 2772 Р/1 м/м в месяц





The screenshot shows a web browser window displaying a PDF document. The browser's address bar shows the URL: <https://docviewer.yandex.ru/?uid=86653494&url=ya-mail%3A%2F%2F240000005703520958%2F1.2&name=custom%2Fmodules%2FContacts%2FPresentation%2Fpdf%2FID-%5B>. The document content includes two photographs of an office interior and a list of commercial conditions.

**Коммерческие условия**

- Стоимость: 14400 Р/кв.м. в год
- Стоимость за помещение в месяц: 617976 Р
- Эксплуатационные расходы: 0 Р
- Коммунальные расходы: включены, отдельно электроэнергия
- НДС: Оплачивается дополнительно
- Налоговая: 16
- Телефония: Билайн
- Интернет: Билайн
- Договор: Прямая аренда
- Страховой депозит: 1 месяц
- Оплата: 1 месяц
- Парковка: Наземная
- Стоимость: 2772 Р1 м/м в месяц

**Дополнительные услуги**

- Качественный переезд
- Отделка помещений.

At the bottom of the document, there is a red banner with the text: +7(495) 220 49 10 www.officesworld.ru +7(495) 922 06 67 and the slogan: We care about the development of your company.

Ставка арендной платы составляет 14 400 руб. за 1 кв. м. в год без учета НДС.

Объект-аналог №2

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_797.0\\_m\\_568737021](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_797.0_m_568737021)

Арендная плата **797 000 руб. в месяц** Купить в кредит >>

Агентство **ИНКОМ-Недвижимость**  
8 495 363-55-05 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва  
Адрес ВДНХ, Бажова ул

Сдам офисное помещение 797 м²  
Москва  
кн-0014496: м. ВДНХ, 10 минут транспортом, ул. Бажова.  
Предлагаются в аренду офисные помещения общей площадью 797 кв.м. на 1-м и 2-м этажах трехэтажного, отдельно стоящего здания.  
1 этаж сдается блоком 397 кв.м. (18 каб.), 2 этаж 400 кв.м. можно отдельными кабинетами от 14 до 397 кв.м. (17 каб.).  
Полный внутренний ремонт, выполненный в строгом деловом стиле. Чистые, светлые помещения, частично обставленные мебелью (стулья, столы, шкафы), пластиковые окна.  
На каждом этаже имеется общая кухня, полностью оборудованная, по два с/у и два входа. Территория огорожена, круглосуточная охрана. На каждые 70 кв.м. арендуемой площади 1 м/м бесплатно.  
В аренду сдается только юридическим лицам. Приоритет отдается арендаторам, снимающим весь этаж.  
удобное месторасположение, хорошая транспортная доступность,  
высокий проходимый трафик, 1-я линия. На здание выделено 190 квТ, высота потолка Н = 3 м.

Номер объявления: 568737021

Почему кухни эконом-класса стоят недорого  
Узнайте сейчас  
Domofond.ru

Торговые площади в аренду  
ТЦ "ОранжПарк". Скидка 50% на 6 мес аренды! Помещения от 35 кв.м.  
оrangepark.ru

Офисы в Люблино  
Собственность: ЕЦ Суджоев Плаза, офисы от 12м2 до 51м2. Экономте!  
rent.ru

СРО от 35 000  
Допуск СРО от 35 000 руб  
за 1 день в Москве. Рассрочка 0% от ООО «СтройЮрист». ISO в подарок!  
mak.stroyurist.ru

План 2 этажа [Режим ограниченной функциональности] - Microsoft Word

Выделение Заголово... Название Обычный Подзаголо... Строгий Без инте...  
Изменить стили

Навигация  
Поиск в документе

Этот документ не содержит заголовков.  
Для создания вкладок навигации создайте заголовки в документе, применив стили заголовков.

ПЛАН 2 ЭТАЖА

Этот документ отправлен на принтер  
Документ: Microsoft Word - План 2 этажа  
Принтер: HP LaserJet 600 M601 M602 M603 PCL6 на BIGBOSS  
Время: 11:05:52 13.05.2015  
Количество страниц: 1

Ставка арендной платы составляет 12 000 руб. за 1 кв. м. в год с учетом НДС.

Объект-аналог №3

<http://www.mega-realty.ru/objects/95775.htm>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website [www.mega-realty.ru/objects/95775.htm](http://www.mega-realty.ru/objects/95775.htm). The page features a dark header with the logo of 'УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС' and navigation links for 'Аренда нежилых помещений', 'Аренда офиса', 'Аренда магазина', 'Помещения под склад', 'Помещения под производство', and 'Продажа помещений'. A phone number '+7 495 213-87-54' and a 'Заказать обратный звонок' button are also present. The main content area is titled 'Аренда офиса, 500 кв.м, Кольская ул.' and includes a table of specifications, a 'Запросить информацию о помещении' button, a description of the property, and a gallery of office photos.

№	95775
Метро	Свиблово
Расстояние от метро	10 минут пешком
Адрес	Кольская ул. <a href="#">(карта)</a> юридический адрес относится к ИФНС №16
Здание	<a href="#">Административное здание</a> , 2 этажа на охраняемой территории
Этаж	1-й этаж
Площадь	500 м2
Планировка	1-й этаж целиком
Назначение	офис
Отделка	стандартная офисная отделка
Охрана	есть охрана
Договор	прямая аренда
Арендная плата	14 400 руб./м <sup>2</sup> /год УСН, коммунальные расходы включены договор аренды офиса в рублях
Стоимость месячной аренды офиса	600 000 руб. помещение свободно

Административное здание. Сдаётся под офис 1-й этаж целиком. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Кольская ул., 10 минут пешком от метро Свиблово.

Фотографии офиса:

Ставка арендной платы составляет 14 400 руб. за 1 кв. м. в год без учета НДС.

Объект-аналог №4

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_554\\_m\\_547429987](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_554_m_547429987)

Яндекс АРЕНДА Звездный бульвар д. 21 стр.1.doc

АРЕНДА ОФИСОВ  
Звездный бульвар д.21 стр.1

**РАСПОЛОЖЕНИЕ:**

- Офисный центр расположен в Северо-восточном административном округе (СВАО) Москва.
- м. Алексеевская. 7 минут пешком.
- Офисный центр имеет хорошую транспортную доступность благодаря удобному расположению в непосредственной близости от крупной магистрали города — проспекта Мира. Расстояние до МКАД — 11 километров, до ТТК — 1,5 км. 1-линия домов.
- Развитая инфраструктура и отлично сложившийся деловой район.

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:**

- Качественные офисы "В-" класса.
- Офисные блоки от 50 - 2000 кв.м.
- Кабинетная планировка.
- Высота потолков 2,95 – 3 м
- Выполнен офисный ремонт.
- Сплит системы.
- Пожарная сигнализация, охрана, видеонаблюдение.
- Оптико-волоконные линии связи.
- Лифты.
- Провайдер «Науза и связь». МГТС

Яндекс АРЕНДА Звездный бульвар д. 21 стр.1.doc

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:**

- Качественные офисы "В-" класса.
- Офисные блоки от 50 - 2000 кв.м.
- Кабинетная планировка.
- Высота потолков 2,95 – 3 м
- Выполнен офисный ремонт.
- Сплит системы.
- Пожарная сигнализация, охрана, видеонаблюдение.
- Оптико-волоконные линии связи.
- Лифты.
- Провайдер «Науза и связь». МГТС

**КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:**

**Арендная ставка:**

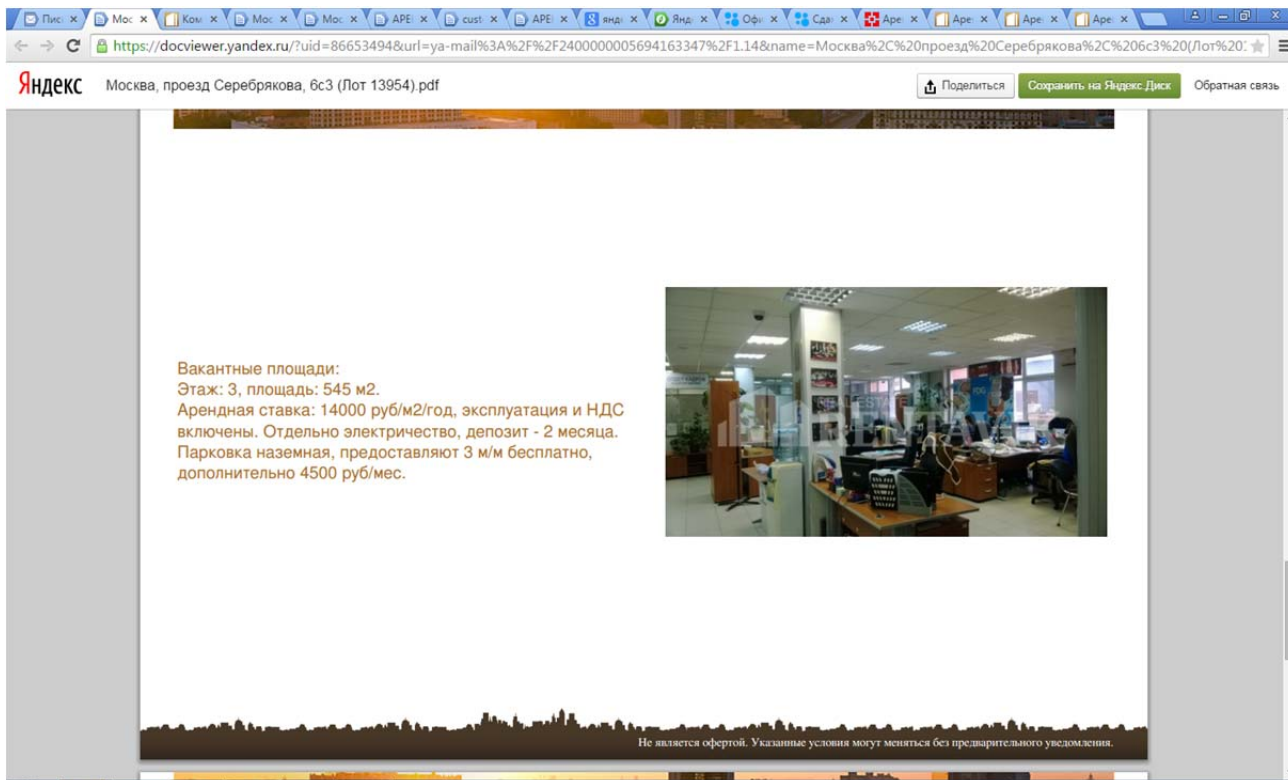
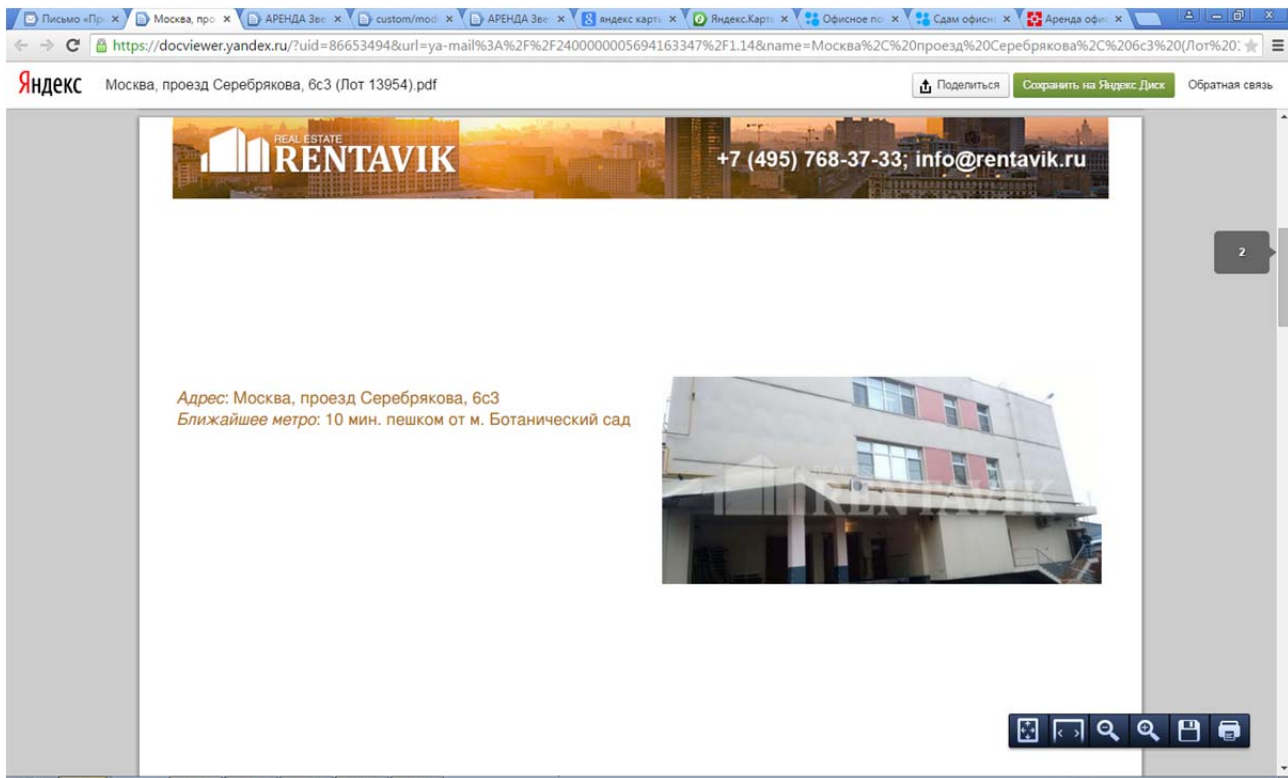
- Офисы: 13 600 руб. кв.м/год (включая НДС, эксплуатационные и коммунальные платежи, электроэнергия).
- Срок аренды: 11 месяцев с пролонгацией.
- Эксплуатация оплачивается отдельно.
- Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.
- Депозит предмет дальнейших переговоров

Сообщить в Яндекс о проблеме

Ставка арендной платы составляет 13 600 руб. за 1 кв. м. в год с учетом НДС.



## Объект-аналог №5



Ставка арендной платы составляет 14 000 руб. за 1 кв. м. в год с учетом НДС.

Торговые помещения в г. Москва

Объект-аналог №1

<http://www.cian.ru/rent/commercial/1739573/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial space (торговая площадь) located at Пещеева Street in Moscow, near the Bibirevo metro station. The price is listed as 400,000 rubles per year, which is 17,143 rubles per square meter. The space is 280 square meters and is located on the 2/3 floor of a 3-story building. The listing includes details about the building, such as its administrative nature, direct lease type, and the presence of a pass system. It also mentions that the space is in excellent condition, has been recently renovated, and is equipped with all necessary communication systems. The listing is provided by BIG Realty, and there is a note that the agent is participating in an auction. Contact information for the agent is provided at the bottom of the listing.

★ торговая площадь  
Москва, улица Пещеева  
М Библирево 5 мин. пешком

**400 000 руб**  
17 143 руб за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
Этаж: 2 / 3  
Площадь: 280 м<sup>2</sup>, можно частями от 280 м<sup>2</sup>  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: есть  
Телефонные линии: 0

Представитель: **BIG Realty** Участник акции

Москва, улица Пещеева, сдается Торговая площадь, общ. пл. 280, 2/3 этаж, Сдается торговое помещение площадью 280 кв.м., расположенное в 5-ти минутах от ст. метро Библирево, в 3-ех этажном торговом здании. Отличная транспортная развязка, высокий пешеходный трафик, жилой массив. Первая линия домов, два отдельных входа, 2-ой этаж. Свободная планировка (есть возможность установить перегородки), высота потолков 3 м. Помещение в отличном состоянии, сделан косметический ремонт, оснащено всеми необходимыми коммуникациями: приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование помещения. При возможности можно разделить помещение на отдельные метражи. Арендные каникулы предоставляются по договоренности, возможен торг.

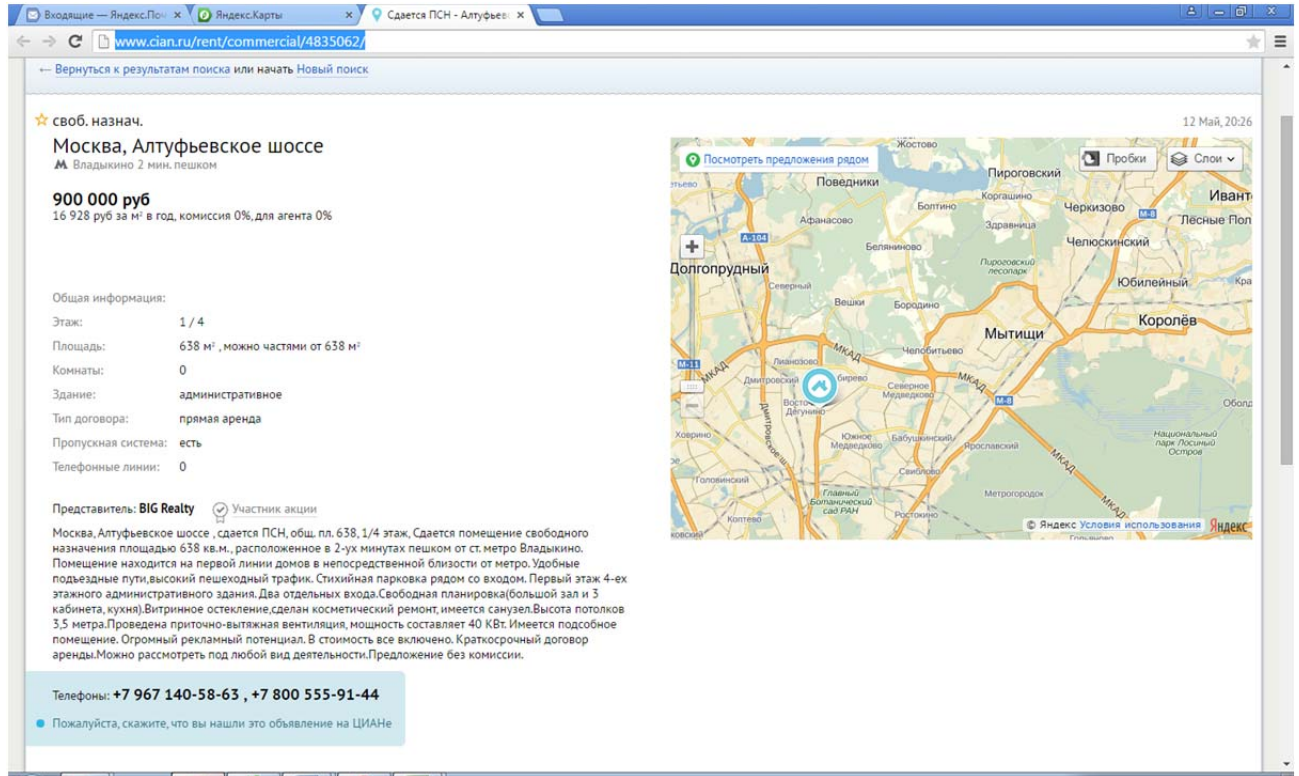
Телефоны: **+7 965 183-89-44, +7 800 555-91-44**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

Ставка арендной платы составляет 17 143 руб. за 1 кв. м. в год без учета НДС.

## Объект-аналог №2

<http://www.cian.ru/rent/commercial/4835062/>



Входщие — Яндекс.Почта x Яндекс.Карты x Сдается ПСН - Алуфеев: x

www.cian.ru/rent/commercial/4835062/

← Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

★ **своб. назнач.**

**Москва, Алтуфьевское шоссе**  
М Владкино 2 мин. пешком

**900 000 руб**  
16 928 руб за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 4
Площадь:	638 м <sup>2</sup> , можно частями от 638 м <sup>2</sup>
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Телефонные линии:	0

Представитель: **BIG Realty**  Участник акции

Москва, Алтуфьевское шоссе, сдается ПСН, общ. пл. 638, 1/4 этаж, Сдается помещение свободного назначения площадью 638 кв.м., расположенное в 2-ух минутах пешком от ст. метро Владкино. Помещение находится на первой линии домов в непосредственной близости от метро. Удобные подъездные пути, высокий пешеходный трафик. Стихийная парковка рядом со входом. Первый этаж 4-ех этажного административного здания. Два отдельных входа. Свободная планировка (большой зал и 3 кабинета, кухня). Витринное остекление, сделан косметический ремонт, имеется санузел. Высота потолков 3,5 метра. Проведена приточно-вытяжная вентиляция, мощность составляет 40 КВт. Имеется подсобное помещение. Огромный рекламный потенциал. В стоимость все включено. Краткосрочный договор аренды. Можно рассмотреть под любой вид деятельности. Предложение без комиссии.

Телефоны: **+7 967 140-58-63**, **+7 800 555-91-44**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на **ЦИАНе**

12 Май, 20:26

Посмотреть предложения рядом Пробки Слои

Долгопрудный Мытищи Королев

Яндекс.Карты

Ставка арендной платы составляет 16 928 руб. за 1 кв. м. в год без учета НДС.

Объект-аналог №3

<http://www.cian.ru/rent/commercial/6205781/>

торговая площадь  
Москва, Изумрудная улица, 20  
Бабушкинская 2 мин. на машине

**1 100 000 руб**  
24 000 руб за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
Этаж: 1 / 12  
Площадь: 550 м<sup>2</sup>  
Комнаты: 1  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: есть  
Телефонные линии: 1

Представитель: ID:375939 Участник акции

Помещение под любой вид деятельности. Идеально под магазин продуктов. Есть возможность забрать остальную площадь(сейчас Магнит) через 2 года. Зона погрузки-разгрузки есть. Парковка. Можно арендовать частями.

Телефоны: +7 926 537-14-23

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

Помещения. Метро Молодежная  
6 минут пешком. Площадь свободных блоков от 53 до 300 кв.м. с ремонтом. Готовы к въезду. Прямая аренда от собственника!

Ставка арендной платы составляет 24 000 руб. за 1 кв. м. в год с учетом НДС.



Объект-аналог №4

<http://www.cian.ru/rent/commercial/4519563/>

своб. назнач.  
**Москва, проезд Дежнева, 23**  
Бабушкинская 3 мин. на машине

**500 000 руб**  
20 000 руб за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
Этаж: 1 / 2  
Площадь: 300 м<sup>2</sup>  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: нет  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 0

Представитель: **частный маклер** Участник акции

Отличное предложение, интенсивный трафик, густонаселенный район, первая линия домов, в этом же здании находится универсам ПЕРЕКРЕСТОК, торговая площадь с свежим хорошим ремонтом, три отдельных входа, ценна от собственника

Телефоны: **+7 495 517-15-64, +7 925 517-15-64**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

Ставка арендной платы составляет 20 000 руб. за 1 кв. м. в год без учета НДС.

Объект-аналог №5

<http://www.cian.ru/rent/commercial/5226178/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial property located in Moscow, Igar'skiy Prospekt. The price is listed as 500,000 rubles per year, which is equivalent to 17,805 rubles per square meter per year. The property has a total area of 337 square meters and is located on the 1st floor of a 2-story building. The listing includes details about the building type (administrative), lease type (direct lease), and other features like furniture and phone lines. A map of the area is shown on the right, and there is a small advertisement for office space in the 'Krasnyy Bogatyr' building.

своб. назнач.  
**Москва, Игарский проезд**  
Савблово 10 мин. пешком

**500 000 руб**  
17 805 руб за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 100%

Общая информация:  
Этаж: 1 / 2  
Площадь: 337 м<sup>2</sup>  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: нет  
Мебель: есть мебель  
Телефонные линии: 1 +

Представитель: АНЭКС  
**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.  
Роман. Пристройка к ж/дому, 1 линия домов, общая площадь 337 м<sup>2</sup>, смешанная пл-жа, зал 282 м<sup>2</sup>, подсобные помещения, рабочее состояние. Н- 3,95 м, 90 кВт, 4 отд. входа, парковка перед фасадом.

Телефоны: **+7 909 956-42-25**  
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

сегодня, 08:19  
Посмотреть предложения рядом  
Пробки  
Спой

Игарский пр-д  
Игарский пр-д  
пр-д Русанова

Аренда в БЦ Красный Богатырь!  
Офисные, складские, производственные и торговые помещения класса В+ от 290 руб. м<sup>2</sup> в месяц! Предложение от собственника. Гибкие условия аренды!

Ставка арендной платы составляет 17 805 руб. за 1 кв. м. в год без учета НДС.

Складские помещения в г. Москва

Объект-аналог №1

<http://www.cian.ru/rent/commercial/6555972/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a warehouse (склад) located in Moscow, Selskookhozyaystvennaya ulitsa. The price is 216,666 rubles per year, with a commission of 0% for the agent and 100% for the client. The property details include: 1/3 floor, 400 m² area, 0 rooms, administrative building, direct lease, and a parking system. The listing is from the company 'Алекс Недвижимость' and includes a contact number: +7 916 044-81-47. A map on the right shows the location in the Oostankinskiy district, near the Botanical Garden of the Russian Academy of Sciences. The browser's taskbar at the bottom shows several open tabs and a download bar.

www.cian.ru/rent/commercial/6555972/

← Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

★ склад  
Москва, Сельскохозяйственная улица  
М Ботанический сад 15 мин. пешком

**216 666 руб**  
6 500 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 100%

Общая информация:  
Этаж: 1 / 3  
Площадь: 400 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: есть  
Телефонные линии: 0

Представитель: **Алекс Недвижимость** Участник акции

**Проьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Предлагается складское помещение, отапливаемое, с наливными полами, высота потолка 6 метров, наличие пандуса. Удобный подъезд еврофуру, газелей. Наличие систем пожаротушения. Имеются офисные помещения на территории. id\_102522 Марина Викторовна

Телефоны: **+7 916 044-81-47**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

23-04-2015\_17-56-39.zip Удалено  
15-05-2015\_00-18-55.zip  
Аренда магазина, ...html Отменено  
1.htm  
969159.htm Отменено  
Все скачанные файлы

Ставка арендной платы составляет 6 500 руб. за 1 кв. м. в год с учетом НДС.

Объект-аналог №2

<http://www.cian.ru/rent/commercial/6309878/>

Новый поиск

★ склад  
**Москва, Широкая улица**  
Медведково 5 мин. на машине

**233 333 руб**  
5 600 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 100%

Общая информация:  
Этаж: 2 / 2  
Площадь: 500 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: есть  
Телефонные линии: 0

Представитель: **Алекс Недвижимость** Участник акции

**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдаю складское помещение, ровные полы, высота потолков 4.65, помещение отапливаемое, сухое. Имеется пандус. Грузовые лифты 5 тонн, новые. Территория огороженная, охраняемая. Въезд еврофура на территорию бесплатный. id\_81794 Марина Викторовна

Телефоны: **+7 916 044-81-47**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

ФОТО

16 Май, 22:11

Посмотреть предложения рядом

Юность Пробки Слои

Северное Медведково

Широкая ул. Широкая ул.

Полынная ул. ул. Тихомирова ул. Заречный б-р Д. ул. Грехова ул. Серафимовская

пр-д Шокальского Суходская ул.

Яндекс.Карты

Ставка арендной платы составляет 5 600 руб. за 1 кв. м. в год с учетом НДС.

Объект-аналог №3

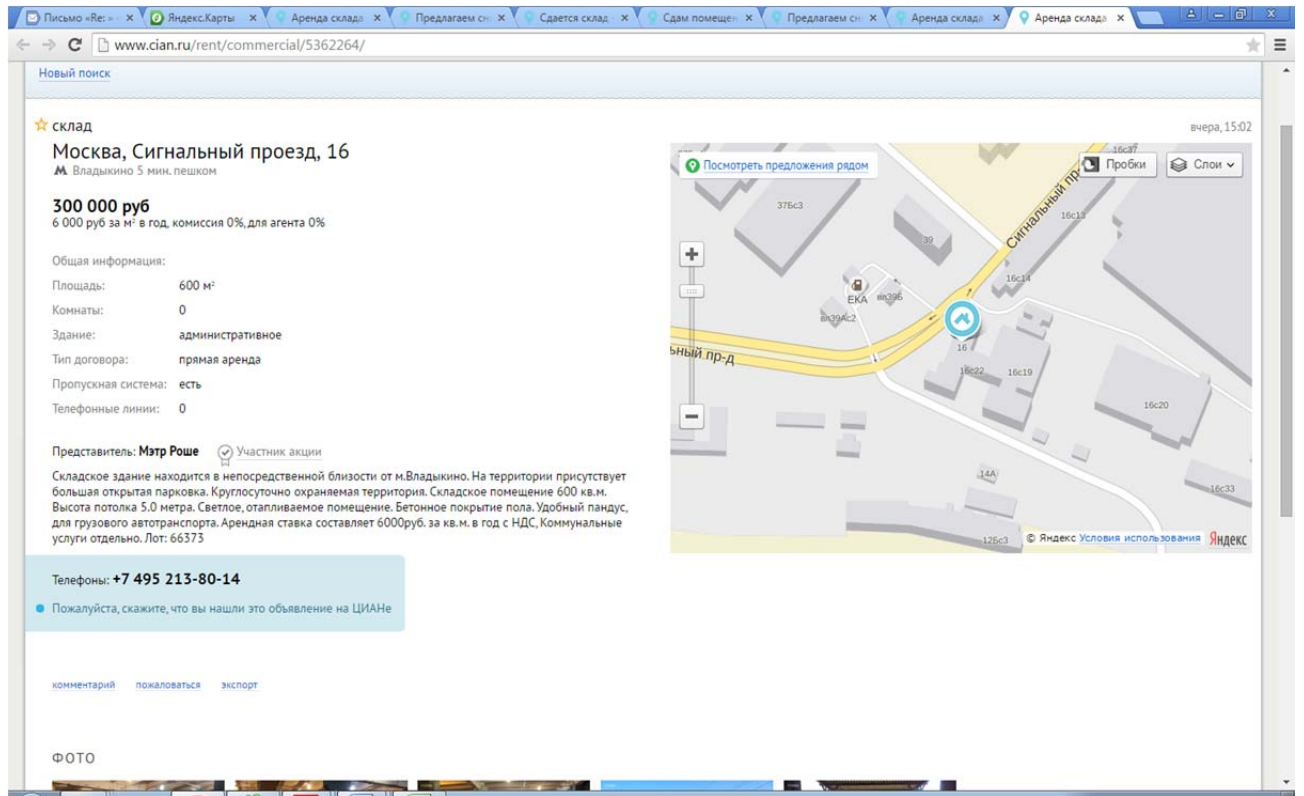
<http://www.cian.ru/rent/commercial/6419820/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [www.cian.ru/rent/commercial/6419820/](http://www.cian.ru/rent/commercial/6419820/). The listing is for a warehouse (склад) located at **Москва, Уржумская улица, 4**, which is a 15-minute walk from the Sviблово metro station. The price is **550 000 руб**, which translates to 6 600 руб per square meter per year, with 0% commission for the agent. The listing includes general information: a total area of 1000 m² (divisible into parts of 215 m²), 0 rooms, an administrative building, direct lease, a pass system, and 1+ phone lines. The representative is **eurodoma**, an active participant. A detailed description mentions a 430m² warehouse for rent, with warm floors at 6600 руб/m²/year including VAT, and other facilities like water, electricity, and a security system. Contact numbers are provided: **+7 495 777-30-17** and **+7 903 161-55-49**. A map on the right shows the location on a street grid with building footprints and lot numbers like 2c5, 2c4, 4c6, and 4c28. The browser's taskbar at the bottom shows several open tabs and system icons.

Ставка арендной платы составляет 6 600 руб. за 1 кв. м. в год с учетом НДС.

Объект-аналог №4

<http://www.cian.ru/rent/commercial/5362264/>



Ставка арендной платы составляет 6 000 руб. за 1 кв. м. в год с учетом НДС.



## Ставка капитализации торговые помещения

<http://www.cian.ru/sale/commercial/5066284/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial plot located at Солнечногорская улица, 22К2 in Moscow. The price is listed as 30,000,000 rubles, with a note that this is 108,696 rubles per square meter. The listing includes a map of the area, a list of photos, and a description of the property. The description mentions that the plot is 275.9 sq.m. and is located on the 1st floor of a building. It also mentions that the plot is suitable for various types of commercial activities and that there is a parking lot nearby. The listing is dated 16 May, 22:08.

торговая площадь  
Москва, Солнечногорская улица, 22К2  
Речной вокзал 10 мин. на машине

**30 000 000 руб**  
108 696 руб за м²

Общая информация:  
Этаж: 1 / 3  
Площадь: 276 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: есть  
Телефонные линии: 1

Представитель: ИПК Сратегия

Предлагается к продаже помещение свободного назначения площадью 275,9 кв.м. из них 1-й этаж - 134 кв.м. + цоколь (оки в приямке) - 141 кв.м. Высота потолка на 1-м этаже - 3,75 м., в подвале - 2,65. Два отдельных входа. Выполнен ремонт под магазин. Телефония, интернет. Охрана. Возле здания имеется небольшая парковка. Возможна аренда по ставке 16000 руб/м² в год.

Телефон: **+7 495 989-98-69**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CИАНе

комментарий пожелать экспортировать

ФОТО

Самир



<http://www.cian.ru/sale/commercial/6600384/>

торговая площадь  
Москва, Самаркандский бульвар, 17К4

**30 000 000 руб**  
138 249 руб за м²

Общая информация:  
Этаж: 1 / 17  
Площадь: 217 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Мебель: есть мебель

Представитель ID: 5255592

Продан торговое помещение 217,1 кв. м. Предлагается в продажу торговое помещение. Самаркандский 9-й д.17 корп. 4 • Москва, ЮВАО • м. Выхино, 5 минут транспортом • 1-я линия домов • В окружении крупной сложившейся жилой массиве • Удобная транспортная доступность, в непосредственной близости Волгоградский проспект • Возможность размещения вывески на фасаде Технические характеристики объекта: • Общая площадь 217,1 кв. м • 1 этаж/16-ти этажного жилого дома • 2 отдельных входа с фасада • Открытая планировка • Большие окна • Высота потолков 2,51 м • Высокоскоростной ремонт • Электричество мощность разрешенная: однофазная 4,5 кВт / 4,5 кВт Возможна аренда. Собственник. Торг. Распродажа. Fortistid.

Телефоны: **+7 495 507-88-70**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

ФОТО

Елена, собственник физ лицо, возможна аренда помещения 300 000 руб. в месяц за все помещение.

<http://www.cian.ru/sale/commercial/5374720/>

торговая площадь  
Москва, бульвар Генерала Карбышева, 7К1  
Остёрское поле 15 мин. пешком

**14 500 000 руб**  
126 087 руб за м²

Общая информация:  
Площадь: 115 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: есть  
Телефонные линии: 1

Представитель: ИБК Стратегия  Участник акции

Вашему вниманию предлагается продажа готового арендного бизнеса - торгового помещения с арендатором, расположенное по адресу бульвар Генерала Карбышева 7к1, на первой линии домов. Общая площадь - 115 кв.м., стоимость - 14 500 000 руб. Полуодвальное помещение с окнами, вход с бульвара, водопровод. ММЛ - 150 000 руб. ГАП - 800 000 руб. Срок окупаемости - 8,05 лет (без учета индексации). Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торгового помещения с арендатором на бульваре Генерала Карбышева, д.7к1. \*Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

Телефон: **+7 495 989-98-69**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожелать экспорт

ФОТО

Дарья, цена без НДС.

<http://www.cian.ru/rent/commercial/1501576/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the CИАН website. The browser's address bar shows the URL [www.cian.ru/rent/commercial/1501576/](http://www.cian.ru/rent/commercial/1501576/). The website header includes the CИАН logo and navigation tabs for 'Аренда', 'Продажа', and 'Новостройки'. The main content area features a search bar and a listing for a commercial property in Moscow.

**торговая площадь**  
**Москва, Волгоградский проспект, 62**  
Аудитория в пешей доступности

**1 900 000 руб**  
20 728 руб за м<sup>2</sup> в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
Этаж: 1 / 2  
Площадь: 1100 м<sup>2</sup>, можно частями от 523 м<sup>2</sup>  
Комнаты: 30  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: нет  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 4+

Представитель: **частный маклер** Участник акции

Торгово-складское помещение. Превалиция домов от Волгоградского пр-та. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Первый этаж 560,8 кв.м (два торговых зала - 197,6 кв.м. + 192 кв.м.), качественной отделкой, логистично-разрутоным ландшафтом, лотками - 2,8-3,25 м. Подвальный этаж 542 кв.м. складского назначения (возможно переустройство под торговлю или офис), отдельный вход, лотки 2,53 м. Волгоградская магистраль, горячая вода, центральное отопление. Выделенная электрическая мощность - 35 кВт. Прямая аренда от собственника. Долгосрочные договоры (3-5-7 лет). Возможна аренда половины объекта: 1й этаж - 256 кв.м (торговый зал 197,6 кв.м.), подвальный этаж 267 кв.м. Цена указана без НДС и коммунальных платежей.

Телефоны: **+7 916 737-25-81**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CИАНе

комментарий пожелать выстать

ФОТО

On the right side of the listing, there is a map showing the location of the property on Volgogradsky Prospekt in Moscow. The map includes a search bar, zoom controls, and a 'Посмотреть предложения рядом' button. The map shows the intersection of Volgogradsky Prospekt and other streets, with a blue location pin indicating the property's location.

<http://www.cian.ru/sale/commercial/6344168/>

Продажа торговой площади

Москва, Волгоградский проспект, 62

180 000 000 руб  
165 192 руб за м²

Общая информация:  
Этаж: 1 / 2  
Площадь: 1103 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: есть  
Телефонные линии: 1

Представитель: ID: 6897340  
Спецпредложение!!! Помещение на дубере Волгоградского проспекта в 600 м от метро Кузьминки. 1 этаж- 560,8 м2 годвал.- 542,3 Отличная видимость, парковка перед фасадом, витринные окна. Возможна аренда. Выплачиваем вознаграждение агентам

Телефоны: +7 926 586-78-88

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

ФОТО

<http://www.cian.ru/rent/commercial/1370461/>

Сдается торговая площадь

Москва, Сосновая аллея, 6

400 000 руб  
16 962 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
Этаж: 1 / 5  
Площадь: 283 м²  
Комнаты: 6  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: нет  
Мебель: нет мебели  
Телефонные линии: 2

Представитель: ID: 257063 Участник акции

Сдаю в аренду помещение свободного назначения на 1- этаже жилого дома, в данный момент действующий магазин продукты по адресу: г. Москва, СЗАО, Сосновая аллея д.б, общ.пл.-283,7 м2, центральное отопление, гор/хол вода, 50 кВт; высота потолка 2,50 м.. Данное помещение можно использовать под любой другой вид деятельности. Лицензия на алкоголь. Помещение имеет свободную планировку, поделено на два зала. Напротив магазина ЖК Зодиак. Парковка стихийная. Рассматривается как длительный договор так и договор до года. Арендная ставка 400 т.р. в месяц без НДС. Так же рассматривается продажа данного объекта, стоимость 45 000 000 рублей.

Телефоны: +7 965 332-54-50

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на CИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

ФОТО

Ставка капитализации офисные помещения

[http://www.mega-realty.ru/arenda\\_nezhilogo\\_pomescheniya/objects/98873.htm](http://www.mega-realty.ru/arenda_nezhilogo_pomescheniya/objects/98873.htm)

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.mega-realty.ru/arenda\\_nezhilogo\\_pomescheniya/objects/98873.htm](http://www.mega-realty.ru/arenda_nezhilogo_pomescheniya/objects/98873.htm). The page header features the logo of 'УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС' and navigation links for 'Аренда нежилых помещений', 'Аренда офиса', 'Аренда магазина', 'Продажа помещений', and a phone number '+7 495 213-87-54'. A search bar is located at the top right.

The main content area is titled 'Аренда офиса, 280 кв.м, Маршала Жукова проспект'. It contains a table with the following details:

№	98873
Метро	Полежаевская
Расстояние от метро	10 минут пешком
Адрес	Маршала Жукова проспект ( <a href="#">карта</a> ) юридический адрес относится к ИФНС №34
Здание	административное здание, 7 этажей 1-я линия домов
Этаж	3-й этаж
Площадь	280 м <sup>2</sup>
Планировка	блок (4 комнаты)
Назначение	офис
Отделка	стандартная офисная отделка
Охрана	есть охрана
Договор	прямая аренда
Арендная плата	14 400 руб./м <sup>2</sup> /год УСН
Стоимость месячной аренды офиса	336 000 руб. договор аренды офиса в рублях

To the right of the table is a green button labeled 'Запросить информацию о помещении'. Below it is a text box describing the office: 'Административное здание, первая линия домов. Сдается под офис блок (4 комнаты) на 3 этаже. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Маршала Жукова проспект, 10 минут пешком от метро Полежаевская.'

Below the text box are eight small photographs showing the interior of the office, including hallways, desks, and a bathroom. The caption reads 'Фотографии офиса:'. At the bottom right, there are links for 'Смотрите также: Аренда помещения метро Полежаевская' and 'Аренда помещения - Маршала Жукова проспект'.

Мой город: Москва

Зарегистрироваться Войти

**БИБОСС**  
найти свой бизнес

Коммерческая недвижимость Франчайзинг Оптовые предложения Готовый бизнес + Добавить объявление

Коммерческая недвижимость в Москве → Продажа офисов →

### Продажа офиса, 250 м², Магистральная 4-я улица 5к1

Объявление № 848417 Обновлено 18.05.2015, 19:26

**Площадь: 250 м²**  
**Цена продажи: 30 000 000 руб.**  
Цена: 120 000 руб./м²

Магистральная 4-я улица, 5к1, Москва, Россия  
м. Полежаевская

**Об объекте**  
Этаж расположения помещения: 2 этаж  
Административный округ: Северный административный округ

**Описание объекта**  
Офисные блоки в фасадном здании, в первой линии домов по 4-й Магистральной улице.  
300м от станции метро Полежаевская, 200м от станции метро Хорошевская.  
Качественная отделка, свободная планировка помещений, охраняемая парковка.

**Расположение на карте**

Отправить заявку

Контактное лицо  
**Алена**  
Телефон:  
+7 (495) 401-72-12  
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Бибосс.ру

Сохранить в PDF

<http://www.cian.ru/rent/commercial/5855710/>

Новый поиск

★ офис

**Москва, Бакунинская улица, 73к1**  
М Электрозаводская 11 мин. пешком

**601 750 руб**  
14 500 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:

Этаж:	6 / 10
Площадь:	498 м²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	по желанию
Телефонные линии:	10 +

Представитель: **M-city**  Участник акции

Сдан офисное помещение 498 м² в здании класса В. Сдается целый 6 этаж, готов к сдаче, стоимость аренды 14 500 рублей за кв.м в год. Звоните. Есть другие площади.

Телефоны: **+7 968 030-62-11**

● Пожалуйтесь, скажите, что вы нашли это объявление на CIAN.е

комментарий пожаловаться экспорт

ФОТО

вчера, 10:59

Посмотреть предложения рядом Пробки Спой

Бакунинская ул

© Яндекс Условия использования Яндекс



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website 'www.mega-realty.ru'. The page features a dark blue header with the 'УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС' logo and navigation links for 'Аренда нежилых помещений', 'Аренда офиса', and 'Аренда магазина'. A phone number '+7 495 602-03-22' is prominently displayed. The main content area is titled 'Продажа помещения, 556 кв.м, Малая Семеновская ул.' and includes a detailed list of specifications: No. 96884, Metro: Электрозаводская, Distance from metro: 10 minutes walking, Address: Малая Семеновская ул. (б/д/д), Здание: административное здание, 9 этажей, Этаж: 7-й этаж, Площадь: 556 кв.м, Планировка: блок, Назначение: офис, Офисная: стандартная офисная отделка, Окна: альп-окна, Дилер: продажа в собственность, Цена за метр: 114 209 руб./кв.м, and Цена офиса: 63 500 000 руб. To the right, there is a 'Запросить информацию о помещении' button and a gallery of office photos. A small text box notes: 'Административное здание. Продается блок на 7 этаже. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Малая Семеновская ул., 10 минут пешком от метро Электрозаводская.' The footer contains contact information for 'Университет Мегapolis' and the address '115419, г. Москва, ул. Шаболова, д. 34'.

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for an office space. The page header includes the logo of 'УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС' and navigation links for 'Аренда нежилых помещений', 'Аренда офиса', and 'Аренда магазина'. A phone number '+7 495 213-87-54' and a 'Заказать обратный звонок' button are also present. The main content area features a search bar and a 'Запросить информацию о помещении' button. The listing details are as follows:

№	36818
Метро	Марксистская
Расстояние от метро	17 минут пешком
Адрес	Нижегородская ул. <a href="#">карта</a> юридический адрес относится к ИФНС №9
Здание	<a href="#">Административное здание</a> , 7 этажей 1-я линия домов
Этаж	6-й этаж
Площадь	400 м2
Планировка	блок
Назначение	офис
Отделка	стандартная офисная отделка
Охрана	есть охрана
Договор	прямая аренда
Арендная плата	12 900 руб./м2/год НДС и коммунальные расходы включены договор аренды офиса в рублях
Стоимость месячной аренды офиса	430 000 руб.

Additional information includes a description of the building as an administrative building on the 6th floor, a standard office finish, and security. There are several photographs of the office interior and a floor plan. A 'Смотрите также:' section lists related listings: 'Аренда помещения метро Марксистская', 'Аренда помещения – Нижегородская ул.', and 'Аренда помещений под офис'.

УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС

Аренда нежилых помещений  
Аренда офиса Аренда магазина  
Помещения под салон\_медцентр Помещения под кафе\_ресторан  
Помещения под склад Помещения под производство  
Продажа помещений

+7 495 213-87-54  
Заказать обратный звонок  
Звоните нам с 10 до 18 часов по рабочим дням  
В другое время можно оставить заявку

Главная / Продажа нежилых помещений /

Поиск по номеру помещения:  Искать

### Продажа помещения, 363 кв.м, Энтузиастов 2-я ул.

№	79434
Метро	Авиамоторная
Расстояние от метро	11 минут пешком
Адрес	Энтузиастов 2-я ул. <a href="#">(карта)</a> юридический адрес относится к ИФНС №20
Здание	административное здание, 4 этажа на охраняемой территории
Этаж	4-й этаж
Площадь	363 м2
Планировка	блок
Назначение	офис
Отделка	стандартная офисная отделка
Договор	продажа в собственность
Цена за метр	73 826 руб./м <sup>2</sup> (1 500 \$/м <sup>2</sup> )
Цена офиса	26 799 000 руб. помещение свободно

Запросить информацию о помещении

Административное здание. Продаётся блок на 4 этаже. Стандартная офисная отделка. Энтузиастов 2-я ул., 11 минут пешком от метро Авиамоторная.

Фотографии офиса:

Смотрите также:  
[Продажа помещения метро Авиамоторная](#)  
[Продажа помещения – Энтузиастов 2-я ул.](#)

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The page header includes the logo for 'УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС' and navigation links for 'Аренда нежилых помещений', 'Аренда офиса', 'Аренда магазина', 'Помещения под салон, медцентр', 'Помещения под кафе, ресторан', 'Помещения под склад', 'Помещения под производство', and 'Продажа помещений'. A phone number '+7 495 213-87-54' and a 'Заказать обратный звонок' button are visible. A search bar is located at the top right.

[Главная](#) / [Аренда нежилых помещений](#) /

### Аренда офиса, 113 кв.м, Энтузиастов шоссе

№	84928
Метро	Шоссе Энтузиастов
Расстояние от метро	1 минута пешком
Адрес	Энтузиастов шоссе ( <a href="#">карта</a> ) юридический адрес относится к ИФНС №20
Здание	<a href="#">административное здание</a> , 5 этажей 1-я линия домов
Этаж	2-й этаж
Площадь	113 м <sup>2</sup>
Планировка	помещение свободной планировки
Назначение	офис
Отделка	стандартная офисная отделка
Охрана	есть охрана
Договор	прямая аренда
Арендная плата	11 500 руб./м <sup>2</sup> /год НДС и коммунальные расходы включены договор аренды офиса в рублях
Стоимость месячной аренды офиса	108 500 руб.

Поиск по номеру помещения:

[Запросить информацию о помещении](#)

Административное здание, первая линия домов. Сдается под офис помещение свободной планировки на 2 этаже. Стандартная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Энтузиастов шоссе, 1 минута пешком от метро Шоссе Энтузиастов.

Фотографии офиса:

Смотрите также:

- [Аренда помещения метро Шоссе Энтузиастов](#)
- [Аренда помещения – Энтузиастов шоссе](#)
- [Аренда помещений под офис](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/6161093/>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office space located at 2-я улица Энтузиастов, 5к41 in Moscow. The price is listed as 9,230,000 rubles, with a rate of 65,000 rubles per square meter. The listing includes detailed information about the property, such as the number of floors (3/4), total area (142 m²), and the number of rooms (0). It also mentions the type of building (administrative), the type of transaction (sale), and the presence of a pass system, furniture, and phone lines. A representative ID is provided as ID:304127. The listing is accompanied by a map showing the location and a small advertisement for office space in the BЦ Красный Богатырь. The browser's address bar shows the URL www.cian.ru/sale/commercial/6161093/.

офис  
Москва, 2-я улица Энтузиастов, 5к41  
М Авиамоторная 10 мин. пешком

**9 230 000 руб**  
65 000 руб за м²

Общая информация:  
Этаж: 3 / 4  
Площадь: 142 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: есть  
Мебель: по желанию  
Телефонные линии: 2 +

Представитель: ID:304127  
Продаются офисы в пешей доступности от м. Авиамоторная. 7 минут пешком от метро. Комнат: от 3-7  
Этаж 3/4 Состояние: отличное Кол-во линий 17 Доп линии возможны Мебель: по желанию Тип здания:  
административное или офисное здание Вход: по пропускам Электричество: есть Отопление: есть Лифт:  
нет Канализация есть Газ: нет Вода: есть Парковка: гостевая+охраняемая Охрана есть Интернет есть  
Охрана здания+парковка

Телефоны: **+7 925 000-85-74 , +7 495 532-31-39**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

Посмотреть предложения рядом Пробки Слой

Аренда в БЦ Красный Богатырь!  
Офисные, складские, производственные и торговые помещения класса В+ от 290 руб. м² в месяц! Предложение от собственника. Гибкие условия аренды!

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The header features the logo of 'УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС' and navigation links for 'Аренда нежилых помещений', 'Аренда офиса', 'Аренда магазина', 'Помещения под склад', 'Помещения под производство', and 'Продажа помещений'. A phone number '+7 495 213-87-54' and a 'Заказать обратный звонок' button are also present. The main content area is titled 'Аренда нежилого помещения, 658 кв.м, Энтузиастов шоссе'. It includes a table with property details and a 'Запросить информацию о помещении' button. A text box provides additional information about the building and its location. A small photograph of the building is shown, along with a 'Смотрите также:' section with links to other listings.

№	70857
Метро	Шоссе Энтузиастов
Расстояние от метро	1 минута пешком
Адрес	Энтузиастов шоссе ( <a href="#">карта</a> ) юридический адрес относится к ИФНС №20
Здание	<a href="#">административное здание</a> , 5 этажей 1-я линия домов
Этаж	3-й этаж
Площадь	658 м2
Планировка	помещение свободной планировки
Назначение	офис, салон, магазин (кроме продуктового)
Отделка	стандартная отделка, требуется косметический ремонт
Охрана	есть охрана
Договор	прямая аренда
Арендная плата	13 000 руб./м <sup>2</sup> /год НДС и коммунальные расходы включены договор аренды помещения в рублях
Стоимость месячной аренды	713 000 руб.

**Запросить информацию о помещении**

Административное здание, первая линия домов. Сдается под офис, салон, магазин (кроме продуктового) помещение свободной планировки на 3 этаже. Стандартная отделка, требуется косметический ремонт. Есть охрана. Договор аренды помещения в рублях. Энтузиастов шоссе, 1 минута пешком от метро Шоссе Энтузиастов.

Фотографии помещения:

Смотрите также:

- [Аренда помещения метро Шоссе Энтузиастов](#)
- [Аренда помещения – Энтузиастов шоссе](#)
- [Аренда помещений под офис](#)
- [Аренда помещений под магазин](#)
- [Помещения под салон, медцентр](#)



**Realty.dmir.ru** Недвижимость и Цены **ГА АС** Ипотечная компания 495 725 5555

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ > ВОЙТИ

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > купить недвижимость в москве > купить офис у метро авиамоторная

**Продаю офис, Москва, м. Авиамоторная, ул. 1-я Энтузиастов** [показать на карте](#)

**от 39 100 000 руб.**  
3 объекта в продаже  
М. Авиамоторная, 10 мин. пешком

Распродажа площадей офисного, складского, производственного и свободного назначения в Офисно-складском комплексе в шаговой доступности от м. Авиамоторная (10 мин. Пешком). Расположение комплекса к основным авто магистралям: Шоссе Энтузиастов-500м, ТТК-1.5 км, МКАД-7.5 км. В непосредственной близости с комплексом проходит ЖД пути. Комплекс представляет из себя закрытую территорию из 22 строений общей площадью 11 743,6 кв.м - открытые площадки для размещения грузов и автостоянки. Профессиональная Управляющая Компания, Круглосуточная охрана территории, Оптика-волоконные линии связи (Интернет и телефония) Коммерческие и договорные особенности: Возможность приобретения как не больших блоков, так и строений целиком. Уникальное предложение по продаже мансардного этажа в офисном строении. Общая площадь мансардного этажа 962м2 (возможно деление от 261м2) состояние под финишную отделку. Цена варьируется от 67 000 руб за м2! Также в продаже офисные блоки от 13м2 д по цене от 71 000 руб за м2! Возможны любые объединения блоков до этажа целиком. В основном все предложения с арендаторами, предлагается как готовый арендный бизнес (договора на 11 мес. по ставкам от 10 600 руб/м.год применяется УСН). Широкий выбор предложений по спайдерам с окупаемостью от 5 лет! Спайдеры все заселены арендаторами. (В ангарах где нет отопления и воды имеется возможность подвести коммуникации так как все коммуникации граничат со строениями.) Аренда земли под пяном застройки на 49 лет! Документы о собственности на Юр.Лицо. Так же возможна продажа складских помещений малой площади расположенных на первом этаже офисного здания от 70м2 по цене от 41 000 руб за м2. В наличии предложения по продаже отдельных строений из кирпича свободного назначения со всеми необходимыми коммуникациями площадью от 266м2 с мансардой площадью 127м2 и ценой от 36 000 руб за м2. Минус

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
Юрий Юлья   
Фаворит Девелопмент [Показать телефон](#)

ОБЪЕКТЫ (99) ОТЗВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:  
Текст

**Спецпредложения**  
Москва и область  
[Все | Новостройки | Коттеджные поселки | Коммерческая](#)

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

200м2 (с высотой потолка до 7,2м) и ценой от 30 000 руб за м2, много других интересных предложений. (По некоторым площадям возможен хороший торг!)

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**  
6 этажность  
кирпичный дом  
хорошее состояние  
есть лифт  
бц тип строения  
вход/пропуск вход

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
есть электричество  
есть водоснабжение  
нет газа  
есть канализация  
есть отопление  
есть охрана  
есть парковка

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
есть интернет

Площадь, м²	Этаж	Состояние	Цена
575	6	хорошее	39 100 000 руб.
<a href="#">585</a>	6	хорошее	44 744 000 руб.
962	6	хорошее	64 320 000 руб.

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**  
Разместит(я) ..... Юрий Юлья  
Компания ..... Фаворит Девелопмент  
Размещено ..... 18.05.2015

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (926) 206-50-86**  
**+7 (926) 245-03-20**

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

**Акция!**  
Офисы от 400 руб. м2/мес! БЦ «Красный Богатырь», м. «Преображенская площадь».  
**От собственника**  
Тел.: (495) XXX-XX-XX

**Продажа помещений в ЖК «Позвонкино»**  
5 минут пешком до метро. Инвестиционные цены. Свободная планировка. Площадь от 46,7 м2.  
**От 116 000 руб/м2**  
Тел.: (495) XXX-XX-XX

[Показать все спецпредложения >](#)



Ставка капитализации складские помещения

<http://www.cian.ru/sale/commercial/5374360/>

Новый поиск

★ склад

Москва, Южнопортовая улица, 19С1  
Кожуховская 16 мин. пешком

**140 000 000 руб**  
53 091 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	2637 м²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	есть

Представитель: ID: 6059404  
Так же возможна аренда. Общая площадь: 2 636,60 кв.метров. Возможно деление площади. Арендная ставка: 6 000 руб. за кв.метр в год.

Телефоны: **+7 903 219-34-34**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожелать экспорт

Платное объявление 8 май, 11:55

Посмотреть предложения рядом

Южнопортовая Ул.

Яндекс Условия использования

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [www.mega-realty.ru/arenda\\_nezhilogo\\_pomescheniya/objects/72662.htm](http://www.mega-realty.ru/arenda_nezhilogo_pomescheniya/objects/72662.htm). The page header features the logo of "УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС" and navigation links for "Аренда нежилых помещений", "Аренда офиса", "Аренда магазина", "Помещения под салон\_меллцендр", "Помещения под кафе\_ресторан", "Помещения под склад", "Помещения под производство", and "Продажа помещений". A contact number "+7 495 213-87-54" and a "Заказать обратный звонок" button are also present. The main content area is titled "Аренда нежилого помещения, 740 кв.м, Вольная ул." and contains a table of property details. To the right of the table is a green "Запросить информацию о помещении" button and a text box describing the property as an administrative building suitable for storage or production. Below the text box are several "Смотрите также:" links. The browser's address bar and search bar are visible at the top.

№	72662
Метро	Семеновская
Расстояние от метро	15 минут пешком
Адрес	Вольная ул. ( <a href="#">карта</a> ) юридический адрес относится к ИФНС №19
Здание	<a href="#">административное здание</a> , 2 этажа на охраняемой территории
Этаж	1-й этаж, отдельный вход с улицы
Площадь	740 м <sup>2</sup>
Планировка	помещение свободной планировки (с санузлом)
Назначение	склад или производство
Отделка	стандартная отделка
Охрана	есть охрана
Договор	прямая аренда
Арендная плата	6 500 руб./м <sup>2</sup> /год НДС включен договор аренды помещения в рублях
Стоимость месячной аренды помещения	401 000 руб.

**Запросить информацию о помещении**

Административное здание. Сдаётся под склад или производство помещение свободной планировки (с санузлом) на 1 этаже, есть отдельный вход с улицы. Стандартная отделка. Есть охрана. Договор аренды помещения в рублях. Вольная ул., 15 минут пешком от метро Семеновская.

Смотрите также:  
[Аренда помещения метро Семеновская](#)  
[Аренда помещения – Вольная ул.](#)  
[Аренда помещений под склад](#)  
[Помещения под производство](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/6265076/>

★ помещение под производство  
**Москва, Байкальская улица**  
Шелковская 5 мин. пешком

**550 000 000 руб**  
55 000 руб за м²

Общая информация:  
Площадь: 10000 м², можно частями от 1000 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: есть  
Телефонные линии: 0

Представитель: **Садовое Кольцо** Участник акции

Евгений. Предлагается на продажу производственно-складской комплекс площадью 10 000 кв.м., участок 1,7 Га (собственность). Адрес: г. Москва, м. Шелковская. Арендный бизнес. Производственная база расположена в Москве на улице Байкальская, в шаговой доступности до метро Шелковская. На территории производственного комплекса расположены складские, производственные и административные помещения общей площадью около 10 тыс кв.м. Зем. участок площадью 1,73 Га, на праве собственности. Территория охраняемая, огорожена ж/б забором, имеется три отдельных въезда, внутренние площадки заасфальтированы, оборудованы парковочные территории и погрузо-разгрузочные зоны. Помещения используются арендаторами под офисы, кафе, автосервис, автомойку, склады и магазины. Комплекс имеет отличную транспортную доступность. Удобный выезд на Шелковское шоссе и два варианта выезда на МКАД (через Шелковское шоссе или по Уральской улице). Подключены все городские коммуникации, электричество 1 МВт Возможна продажа по частям, от 0,5 Га или продажа отдельных зданий (от 1000 до 3000 кв.м). Доход от аренды: 50 млн. руб./год.

Телефоны: **+7 916 957-30-46 , +7 495 764-15-48**

Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

Платное объявление сегодня, 05:59

Посмотреть предложения рядом

Пробки Слой

Байкальская ул.

Детская поликлиника

Школа-сад № 1352

© Яндекс Условия использования Яндекс

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a warehouse. The page header includes the logo of 'УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС' and navigation links for 'Аренда нежилых помещений', 'Аренда офиса', 'Аренда магазина', 'Помещения под салон, меллцентр', 'Помещения под кафе, ресторан', 'Помещения под склад', 'Помещения под производство', and 'Продажа помещений'. A phone number '+7 495 213-87-54' and a 'Заказать обратный звонок' button are also present. The main content area features a search bar and a large green button labeled 'Запросить информацию о помещении'. Below this is a detailed table of specifications for the warehouse, including its location, area, and rental terms. To the right of the table are several photographs of the warehouse interior and exterior, along with a 'Смотрите также:' section listing related listings.

УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС

Аренда нежилых помещений  
Аренда офиса Аренда магазина  
Помещения под салон, меллцентр Помещения под кафе, ресторан  
Помещения под склад Помещения под производство  
Продажа помещений

+7 495 213-87-54  
Заказать обратный звонок  
Звоните нам с 10 до 18 часов по рабочим дням  
В другое время можно оставить заявку

Главная / Аренда нежилых помещений / Аренда склада /

Поиск по номеру помещения:  Искать

### Аренда склада, 1100 кв.м, Карачаровская 3-я ул.

№	54996
Метро	Авиамоторная
Адрес	Карачаровская 3-я ул. <a href="#">карта</a> юридический адрес относится к ИФНС №21
Здание	<a href="#">административное здание</a> на охраняемой территории
Этаж	1-й этаж
Площадь	1100 м <sup>2</sup>
Планировка	помещение свободной планировки
Назначение	склад
Отделка	стандартная отделка
Договор	прямая аренда
Арендная плата	6 000 руб./м <sup>2</sup> /год НДС и коммунальные расходы включены договор аренды склада в рублях
Стоимость месячной аренды склада	550 000 руб.
	помещение свободно
	Без комиссии

Запросить информацию о помещении

Административное здание. Сдаётся под склад помещение свободной планировки на 1 этаже. Стандартная отделка. Договор аренды склада в рублях. Карачаровская 3-я ул., метро Авиамоторная.

Фотографии склада:

Смотрите также:  
[Аренда склада метро Авиамоторная](#)  
[Аренда склада - Карачаровская 3-я ул.](#)  
[Аренда склада от собственника](#)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/5850328/>

← Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

★ склад  
Москва, 2-я улица Энтузиастов, 5  
Авиамоторная 7 мин. пешком

**16 855 344 руб**  
45 679 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	369 м²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет

Представитель: ID:508084

Продается складское помещение 369,1 кв.м. Высота потолка 11,5 м. Помещение с отдельным входом (ворота) в капитальном строении из кирпича. Можно использовать под склад или производство. Также в наличии имеются помещения от 70 до 9000 кв.м. Звоните!

Телефоны: **+7 926 756-03-08**, **+7 495 722-26-05**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

Посмотреть предложения рядом

Пробки

Спой

Премиум сегодня, 03:19

Яндекс

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_134\\_m\\_573213257](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_134_m_573213257)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_134\\_m\\_573213257](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_134_m_573213257). The listing details are as follows:

- Контактное лицо:** Анастасия
- Телефон:** 8 925 010-79-41
- Город:** Москва
- Адрес:** Шоссе Энтузиастов, ул. Буракова д 27

A map shows the location in Moscow, near the intersection of Prospekt Буденного and Shosse Entuziastov. The listing title is "Сдам складское помещение 134 м²". The description reads: "Производственно-складские площади от собственника: 441, 195, 148, 134, 60, 50, 40 кв.м. 1-й этаж, ворота; 2-й этаж - грузовой лифт. Огороженная охраняемая территория, удобные автомобильные подъездные пути. Есть помещения с душем и сан. узлом. Возможно работать круглосуточно, в выходные и праздничные дни. Цена от 5500 кв.м в год с учетом НДС. Есть офисы от 30 до 1500 кв.м, цена 7000-9500 кв.м в год с учетом НДС и коммунальных платежей. Район проспект Буденного, метро Авиамоторная, ш. Энтузиастов, пешком 10 мин."

Below the description, the listing number "573213257" is provided. At the bottom of the listing, there are social media sharing icons and a "В избранное" button. On the right side of the page, there are several promotional banners and buttons:

- Buttons: "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", "Поднять объявление в поиске", "Хотите большего?", "Применить пакет услуг NEW".
- Banner for "Московский Технологический Институт" (MTI) with the text "НЕ ХОТИТЕ" and an image of a stressed man.
- Banner for "Аренда офисов В+ от 20м2" with the text "Офисы с отделкой в БЦ 'Омега-2'. 5 минут от м.Автомоводская. Паркинг." and the website "www.cmgfm.ru".



<http://www.cian.ru/sale/commercial/1382960/>

Вход x Янде x Арен x Арен x Арен x Арен x Купи x Прош x Прош x Прош x Арен x Скла x Скла x Скла x Пред x

www.cian.ru/sale/commercial/1382960/

← Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

★ склад

**Москва, 1-я улица Энтузиастов**

М Авиамоторная 10 мин. пешком

**7 260 000 руб**  
41 017 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 4  
Площадь: 177 м²  
Комнаты: 0  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: есть

Представитель: **Фаворит Девелопмент** Участник акции

Распродажа площадей офисного, складского, производственного и свободного назначения в Офисно-складском комплексе в шаговой доступности от м Авиамоторная (10 мин. Пешком). Расположение комплекса к основным авто магистралям: Шоссе Энтузиастов-500м, ТТК-1,5 км, МКАД-7,5 км. В непосредственной близости с комплексом проходят ЖД пути. Комплекс представляет из себя закрытую территорию из 22 строений общей площадью 11 743,6 кв.м + открытые площадки для размещения грузов и автостоянки. Профессиональная Управляющая Компания, Круглосуточная охрана территории, Оптико-волоконные линии связи (Интернет и телефония). Коммерческие и договорные особенности: Возможность приобретения как не больших блоков, так и строений целиком. Уникальное предложение отдельных не зависимых строений от 45м2 по цене от 38 500 руб. за м2! В продаже офисные помещения, блоки от 13м2 по цене от 71 000 руб. за м2! В основном все предложения с арендаторами, предлагается как готовый арендный бизнес (договора на 11 мес. по ставкам от 10 600 р/кв.м./год. применяется УСН). Широкий выбор предложений по спайдерам с окупаемостью от 5 лет! Спайдеры все заселены арендаторами. (В ангарх где нет отопления и воды имеется возможность подвести коммуникации так как все коммуникации граничат со строениями.) Аренда земли под патном застройки на 49 лет! Документы о собственности на Юр. Лицо. Несколько актуальных предложений офисных блоков в одном из офисных здании на 2-ом этаже площадью: 8,11,13,14,15,19,24,30,51,71, 209м2 (блоки в основном заселены арендаторами). Возможны любые объединения блоков до этажа целиком. Так же возможна продажа складских помещений малой площади расположенных на первом этаже офисного здания от 70м2 по цене от 41 000 руб. за м2. В наличии предложения по продаже отдельных строений из кирпича свободного назначения со всеми необходимыми коммуникациями площадью от 256м2 (с высотой потолка до 12м) и ценой от 36 000 руб. за м2. Много других интересных предложений. (По некоторым

Посмотреть предложения рядом

Яндекс Условия использования Яндекс

Вход x Янде x Арен x Арен x Арен x Арен x Купи x Прош x Прош x Прош x Арен x Скла x Скла x Скла x Пред x

www.cian.ru/sale/commercial/1382960/

← Вернуться к результатам поиска или начать Новый поиск

Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: есть

Представитель: **Фаворит Девелопмент** Участник акции

Распродажа площадей офисного, складского, производственного и свободного назначения в Офисно-складском комплексе в шаговой доступности от м Авиамоторная (10 мин. Пешком). Расположение комплекса к основным авто магистралям: Шоссе Энтузиастов-500м, ТТК-1,5 км, МКАД-7,5 км. В непосредственной близости с комплексом проходят ЖД пути. Комплекс представляет из себя закрытую территорию из 22 строений общей площадью 11 743,6 кв.м + открытые площадки для размещения грузов и автостоянки. Профессиональная Управляющая Компания, Круглосуточная охрана территории, Оптико-волоконные линии связи (Интернет и телефония). Коммерческие и договорные особенности: Возможность приобретения как не больших блоков, так и строений целиком. Уникальное предложение отдельных не зависимых строений от 45м2 по цене от 38 500 руб. за м2! В продаже офисные помещения, блоки от 13м2 по цене от 71 000 руб. за м2! В основном все предложения с арендаторами, предлагается как готовый арендный бизнес (договора на 11 мес. по ставкам от 10 600 р/кв.м./год. применяется УСН). Широкий выбор предложений по спайдерам с окупаемостью от 5 лет! Спайдеры все заселены арендаторами. (В ангарх где нет отопления и воды имеется возможность подвести коммуникации так как все коммуникации граничат со строениями.) Аренда земли под патном застройки на 49 лет! Документы о собственности на Юр. Лицо. Несколько актуальных предложений офисных блоков в одном из офисных здании на 2-ом этаже площадью: 8,11,13,14,15,19,24,30,51,71, 209м2 (блоки в основном заселены арендаторами). Возможны любые объединения блоков до этажа целиком. Так же возможна продажа складских помещений малой площади расположенных на первом этаже офисного здания от 70м2 по цене от 41 000 руб. за м2. В наличии предложения по продаже отдельных строений из кирпича свободного назначения со всеми необходимыми коммуникациями площадью от 256м2 (с высотой потолка до 12м) и ценой от 36 000 руб. за м2. Много других интересных предложений. (По некоторым площадям возможен хороший торг!)

Телефоны: **+7 926 206-50-86 , +7 926 245-03-20**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

комментарий пожаловаться экспорт

ФОТО

Яндекс Условия использования Яндекс



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a warehouse. The website header includes the logo for 'УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС' and navigation links. The main content area features a table with details about the property, a 'Запросить информацию о помещении' button, and a descriptive text box. The browser's address bar shows the URL: [www.mega-realty.ru/arenda\\_nezhilogo\\_pomescheniya/objects/92880.htm](http://www.mega-realty.ru/arenda_nezhilogo_pomescheniya/objects/92880.htm).

**Аренда нежилых помещений**  
**Аренда офиса** **Аренда магазина**  
Помещения под салон, меццентр Помещения под кафе, ресторан  
Помещения под склад Помещения под производство  
**Продажа помещений**

**УНИВЕРСИТЕТ МЕГАПОЛИС**

**+7 495 213-87-54**  
[Заказать обратный звонок](#)  
Звоните нам с 10 до 18 часов по рабочим дням  
В другое время можно [оставить заявку](#)

Главная / Аренда нежилых помещений / Поиск по номеру помещения:

### Аренда помещения под склад, 540 кв.м, Строительный проезд

№	92880
Метро	Сходненская
Расстояние от метро	20 минут пешком
Адрес	Строительный проезд ( <a href="#">схема</a> ) юридический адрес относится к ИФНС №33
Здание	<a href="#">Административное здание</a> , 3 этажа на охраняемой территории
Этаж	2-й этаж
Площадь	540 м <sup>2</sup>
Планировка	помещение свободной планировки
Назначение	склад
Отделка	стандартная отделка
Договор	прямая аренда
Арендная плата	6 000 руб./м <sup>2</sup> /год НДС и коммунальные расходы включены договор аренды склада в рублях
Стоимость месячной аренды склада	270 000 руб.

**Запросить**  
информацию о помещении

Административное здание. Сдается под склад помещение свободной планировки на 2 этаже. Стандартная отделка. Договор аренды склада в рублях. Строительный проезд, 20 минут пешком от метро Сходненская.

Смотрите также:  
[Аренда помещения метро Сходненская](#)  
[Аренда помещения – Строительный проезд](#)  
[Аренда помещений под склад](#)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_21465\\_m\\_517634512](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_21465_m_517634512)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_skladskoe\_pomeschenie\_21465\_m\_517634512

Премиум-размещение **BONUS**  
Сделать VIP-объявлением  
Выделить объявление  
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?  
Применить пакет услуг **NEW**

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни  
Узнайте прямо сейчас

Domofond.ru

**СРО от 35 000**  
Допуск СРО от 35 000 руб  
За 1 день в Москве. Рассрочка 0% от ООО «СтройОриент». ISO в подарок!

Цена: **997 440 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

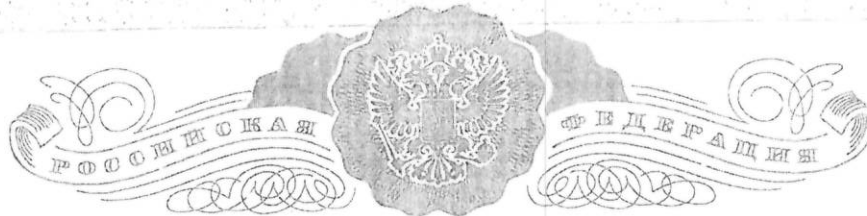
Агентство: «Управляющее Агентство Недвижимости»  
на Avito с сентября 2013

Контактное лицо: Номера ЛОТА на 3-ей строке сверху |||  
[8 495 921-03-65](tel:84959210365) [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва  
Адрес: **Тушинская, Волоколамское шоссе**

Продам складское помещение 21465 м² в здании класса В  
Цена снижена!

Приложение №6. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих  
количественные и качественные характеристики объекта оценки



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

04.03.2015

Документы-основания: • Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по делу №А40-97464/13 от 24.11.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Сторинг", ИНН: 7708747402, ОГРН: 1117746785727

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77-77-12/010/2005-203

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОИЗВ-Е, общая площадь 13016 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I - комнаты 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 3а, 3б, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5з; помещение II - комнаты а1, а2, а; помещение V - комнаты А, Б, В; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 7; помещение II - комнаты с 1 по 3, с 8 по 16, 21, 25, 27, 28; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 12; помещение II - комнаты с 1 по 3, 3а, 4, 5, с 7 по 9, 9а, с 10 по 15, 15а, 16; помещение V - комнаты б1, б2, А, б, В; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 13; помещение V - комнаты А, Б, б, В; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 13; помещение II - комнаты с 1 по 17; помещение V - комнаты А, Б, В; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 84, 84а, с 85 по 119; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение V - комнаты А, Б, В; этаж 5, помещение II - комнаты с 1 по 27; помещение V - комнаты Б, В; этаж 6, помещение II - комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5а, 5б, 5в, 5г, б, 8, 12, 12а, с 13 по 16, 16а, с 18 по 26; помещение V - комнаты Б, В, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ш.Ярославское, д.19, стр.1

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

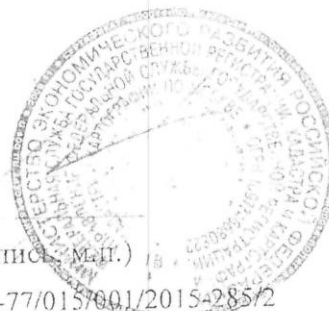
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/015-77/015/001/2015-285/2

Государственный регистратор

(подпись М.П.)

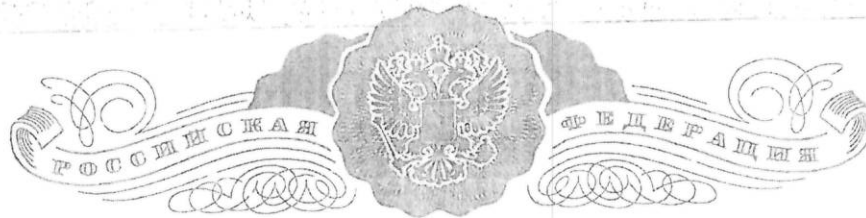
77-77/015-77/015/001/2015-285/2

Ракушин П. В.



77-АС 147468

РФ



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

04.03.2015

Документы-основания: • Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по делу №А40-97464/13 от 24.11.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Сторинг", ИНН: 7708747402, ОГРН: 1117746785727

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:02:0013007:5865

Объект права: нежилые помещения, назначение: техническое помещение, общая площадь 1703,6 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 10; подвал, помещение I - комната 1; помещение V - комната А; этаж 1, помещение I - комната 1; помещение II - комната 1; помещение III - комнаты с 1 по 5; помещение IV - комната 1; помещение IX - комната 1; помещение V - комнаты 1, 11, 14, 14а, 14б, с 15 по 19; помещение VII - комната 1; помещение VIII - комнаты 1, 2; помещение Va - комнаты с 1 по 5, 7, 8; помещение X - комната 1; помещение XI - комната 1; помещение XII - комната 1; помещение XIII - комната 1; помещение XIV - комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 10; помещение XV - комнаты с 1 по 3, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ш.Ярославское, д.19, строен.3

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/015-77/015/001/2015-286/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

77-77/015-77/015/001/2015-286/2

Ракушин П. В.



77-АС 147467

РФ

Учетный номер  
дополнительного соглашения  
№ М-02-021292/  
от "04" июля 2012 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
№ 77
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 04.07.14/013/2012-300
АРАКЕЛОВА Д.В.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора  
от 23.12.2003 № М-02-021292

Адрес участка: г.Москва, ш.Ярославское, вл.19

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Емельянова Александра Михайловича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 11.03.2011 № 65-ПП, и доверенности от 10.01.2012 № 33-И-51/12, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Сторинг», именуемое в дальнейшем «Арендатор 2», в лице генерального директора Мартына Давыда Давыдовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с обращением от 03.05.2012 вх.№ 33-1-8112/12-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в Договор аренды от 23.12.2003 № М-02-021292 и по тексту вместо слов «договор долгосрочной аренды земельного участка» читать «договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора».

2. На основании распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 08.06.2011 № 2591 и Свидетельств о государственной регистрации права собственности на помещения от 28.04.2012 серия 77-АО №№ 058454 и 058455 (записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.04.2012 рег.№№ 77-77-12/005/2012-639 и 77-77-12/005/2012-640), выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, учитывая что права и обязанности по договору аренды земельного участка частично переходят от общества с ограниченной ответственностью «Граф-М» (Арендатор 1) к обществу с ограниченной ответственностью «Сторинг» (Арендатор 2), внести изменения в раздел 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292 и читать его в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 18 793 (восемнадцать тысяч семьсот девяносто три) кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:02:0016002:9, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ш.Ярославское, вл.19, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий завода по производству электронной техники.



1.2. Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендаторам совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется Сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение и условиями настоящего Договора и могут быть изменены в отношении каждого Арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора.

1.4. Арендаторы выражает согласие на вступление в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на стороне Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На Участке расположено:

- шестиэтажное административно-производственное здание;
- одноэтажное нежилое здание;
- шесть временных строений и сооружений».

3. Внести изменения в раздел 2. «СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292 и читать его в следующей редакции:

« 2.1. Договор заключен сроком до 23 декабря 2052 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.».



4. Внести изменения в раздел 3. «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292 и читать его в следующей редакции:

«3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 28.04.2012, и вносится Арендаторами ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендаторами в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендаторами и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендаторами арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Уведомление может быть направлено Арендодателем Арендаторам почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендаторов.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендаторами на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.»

5. Внести изменения в раздел 5. «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292 и читать его в следующей редакции:

**«Арендаторы имеют право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или г.Москвы.

**Арендаторы обязаны:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. После присвоения учетного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте земельных ресурсов города Москвы Арендаторы обязаны представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с

заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.».

6. Внести изменения в раздел 6. «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292 и читать его в следующей редакции:

**«Арендодатель имеет право:**

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

### Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.».

7. Внести изменения в раздел 7. «САНКЦИИ» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292 и читать его в следующей редакции:

«7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендаторами своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также, в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего договора и условий, касающихся использования Участка, Арендаторы уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.».

8. Внести изменения в раздел 8. «ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292 и читать его в следующей редакции:

«8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.



Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендаторы обязаны принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае если Арендаторы продолжают использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.»

9. Внести изменения в раздел 9. «РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292 и читать его в следующей редакции:

«Все споры между Сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.»

10. Внести изменения в раздел 10. «ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ» Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292 и читать его в следующей редакции:

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.»

**Приложения к Договору:**

- 1 – Кадастровый паспорт земельного участка (Копия на пяти листах).
- 2 – Расчет арендной платы.
- 3 – Перечень лиц, вступивших в Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора.

11. Настоящее Дополнительное соглашение отменяет ранее действующий расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении 2 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23.12.2003 № М-02-021292.

12. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

13. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

14. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
 ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
 РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
 Юридический адрес:  
 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20

Почтовый адрес:  
 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20

ИНН/КПП 7705031674/770501001,  
 ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21  
 Банковские реквизиты:  
 (не для внесения арендных платежей)  
 Расчетный счет № 40201810200000000001  
 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка  
 России г.Москва 705  
 Лицевой счет № 0307111000450284  
 БИК 044583001  
 Телефон 959-19-13  
 Телефон УРЗ СВАО 619-46-83

**АРЕНДАТОР 2:**  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 "Сторинг"  
 Юридический адрес:  
 107140, г.Москва, ул.Краснопрудная, д.12/1,  
 стр.1, пом.15,17  
 Почтовый адрес:  
 107140, г.Москва, ул.Краснопрудная, д.12/1,  
 стр.1, пом.15,17  
 ИНН/КПП 7708747402/771801001,  
 ОКПО 30300544  
 Банковские реквизиты:

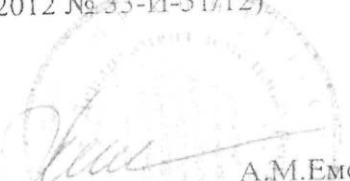
Расчетный счет № 40702810304300141734  
 в ОАО Банк «Возрождение»

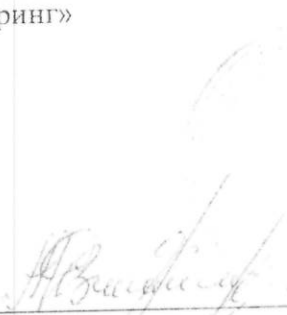
Корр.счет № 301018109000000000181  
 БИК 044525181  
 Телефон

15. Подписи сторон.

*От Арендодателя:*  
 Заместитель начальника Управления  
 регулирования землепользования в  
 Северо-Восточном административном  
 округе города Москвы Департамента  
 земельных ресурсов города Москвы  
 (на основании доверенности  
 от 10.01.2012 № 33-И-51/12)

*От Арендатора 2:*  
 Генеральный директор общества с  
 ограниченной ответственностью  
 "Сторинг"

  
 \_\_\_\_\_ А.М.Емельянов  
 " " \_\_\_\_\_ 201\_\_  
 м.п.

  
 \_\_\_\_\_ Д.Д.Мартын  
 " " \_\_\_\_\_ 201\_\_  
 м.п.

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

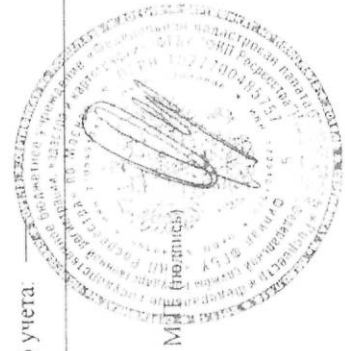
09.06.2012 № 77/501/12-36332

В.1

1	Кадастровый номер	77.02.0016002.9	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предельные номера	—	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007				
5	—						
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира г Москва, ш Ярославское, вл 19						
8	Категория земель						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	—	весь	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: эксплуатация зданий завода по производству электронной техники						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 18793 +/- 48 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 77206906.04	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 4108.28	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах —						
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77.02.0016002.9 равнозначен кадастровому номеру 77.02.16002.009						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков —				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета.				

Инженер 1 категории  
 (наименование должности)

Г.Л. Федичкина  
 (инициалы, фамилия)





Выписка из государственного кадастра недвижимости

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 77/501/12-36332

Всего листов: 5

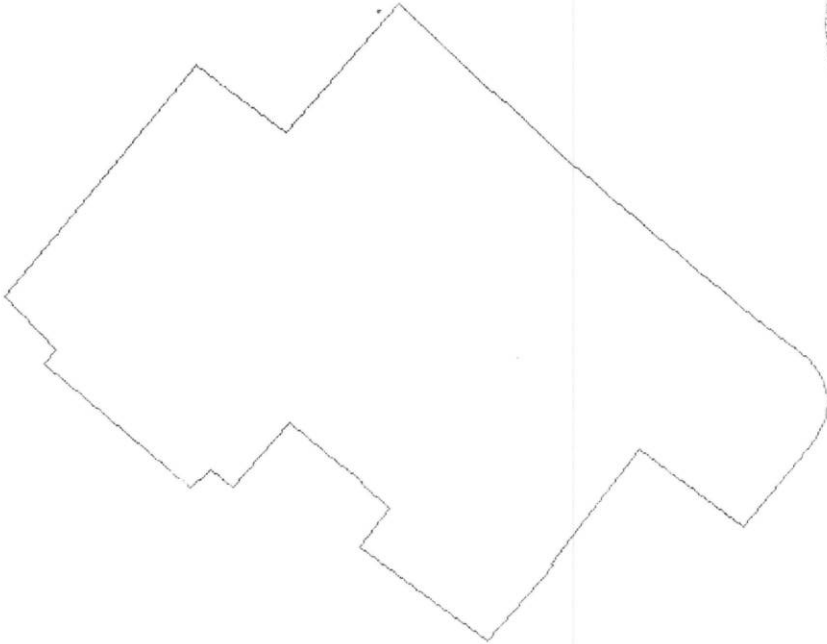
3

Лист № 2

2

1 Кадастровый номер 77:02:0016002:9

План (чертеж, схема) земельного участка



4

5 Масштаб 1:2000

Инженер I категории  
(наименование должности)

М.П. (подпись)



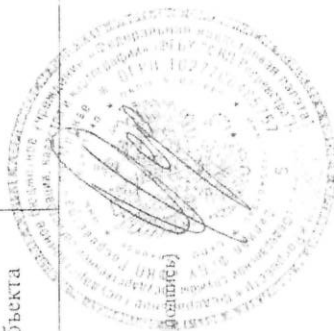
Г.Л. Федичкина  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 09.06.2012 № 77/501/12-36332

В.3

1		Кадастровый номер	77.02.0016002.9	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Граф-М"			
2	3	1480	Часть земельного участка занята объектом недвижимости, здание, учетный номер объекта 02300942	—			
3	4	2887	Часть земельного участка занята объектом недвижимости, здание, учетный номер объекта 02300940	—			

Инженер I категории  
 (наименование должности)

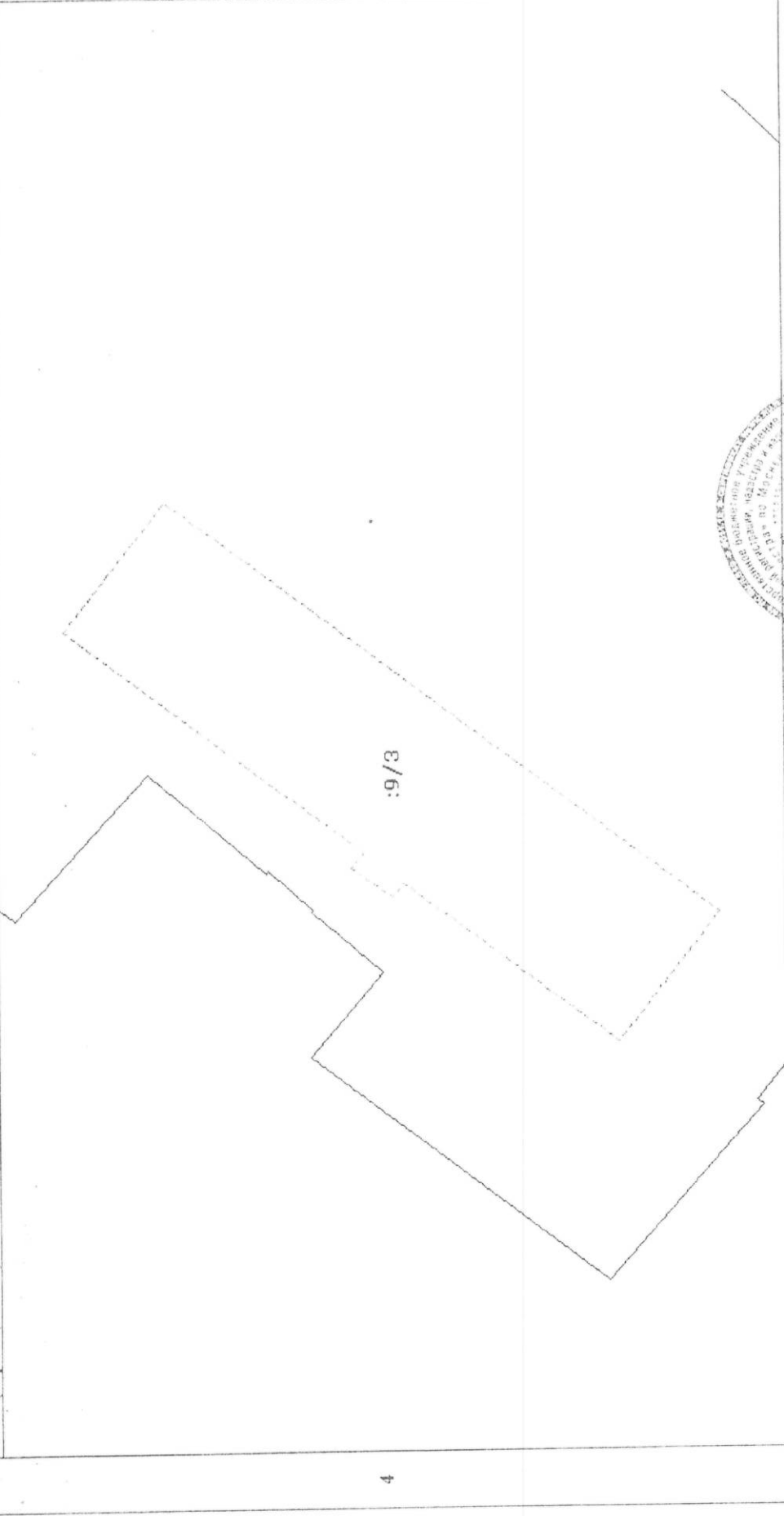


М.П. (подпись)

Г.Л. Федичкина  
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
09.06.2012 № 77/501/12-36332

1	Кадастровый номер 77:02:0016002-9 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Учетный номер части: 77:02.0016002-9/3					



5 Масштаб 1:700

Инженер I категории  
(наименование должности)

М П (подпись)



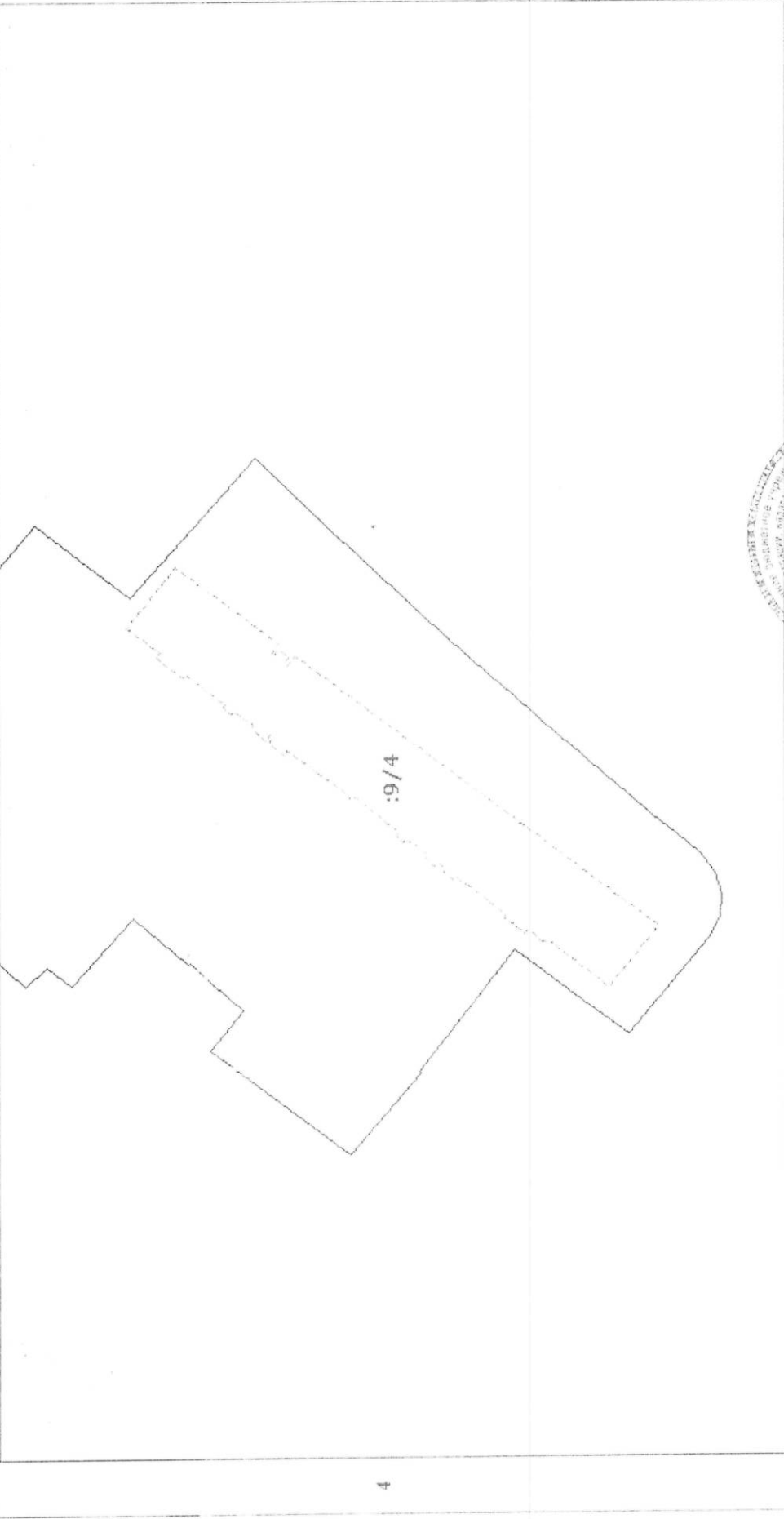
Г. Л. Федичкина  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

09.06.2012 № 77/501/12-36332

1	Кадастровый номер 77-02-0016002-9	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
---	-----------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 77-02-0016002-9/4



4

5	Масштаб 1:1500
---	----------------

Инженер I категории  
(наименование должности)

М.П. (подпись)



Г.Л. Федичкина  
(инициалы, фамилия)

Приложение 2  
к дополнительному соглашению  
№ М-02-021292/\_\_\_\_\_  
от « 14 » \_\_\_\_\_ 201~~2~~ г.  
к договору аренды  
№ М-02-021292 от 23.12.2003

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-021292-002**  
**Общество с ограниченной ответственностью «Сторинг»**  
г.Москва, ш.Ярославское, вл.19  
Кадастровый номер участка 77:02:0016002:9

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

1.1	Площадь неделимого земельного участка	18 793	кв. м
1.2	Кадастровая стоимость земельного участка	77 206 906,04	руб.
1.3	Доля арендатора для расчета арендной платы	18 614	кв. м
1.4	Удельный показатель кадастровой стоимости земель	4 108,28	руб./кв.м
1.5	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5	%

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

Годовая арендная плата с 28.04.2012 **1 147 072,86** руб.

**3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

- 3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
- 3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

**4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель платежа:  
 ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041  
 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705  
 БИК 044583001 КБК 07111105011028001120 ОКАТО 45280597000  
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_ года. ФЛС № М-02-021292-002.  
 НДС не облагается.

**Примечание:**

- 1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:  
Заместитель начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы (на основании доверенности от 10.01.2012 № 33-И-51/12)

\_\_\_\_\_ А.М.Емельянов  
" " \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.  
М.П.

От Арендатора 2:  
Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Сторинг»

\_\_\_\_\_ Д.Д.Мартынов  
" " \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.  
М.П.



Приложение 3  
к дополнительному соглашению  
№ М-02-021292/\_\_\_\_\_  
от « 04 » \_\_\_\_\_ 2012 г.  
к договору аренды  
№ М-02-021292 от 23.12.2003

**Перечень лиц, вступивших в договор аренды  
земельного участка со стороны Арендатора**

1. Арендатор 1 – общество с ограниченной ответственностью «Граф-М».
2. Арендатор 2 – общество с ограниченной ответственностью «Сторинг».

Всего Арендаторов: 2 (два).

Заместитель начальника УРЗ СВАО



М.П.

/ Емельянов А.М. /

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 13.03.2015

№ 77/019/015/2015-3804

На основании запроса от 10.03.2015 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-77-12/010/2005-203
	наименование объекта:	НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
	назначение объекта:	АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОИЗВ-Е
	площадь объекта:	13016 кв.м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	этаж п, помещение I - комнаты 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 3а, 3б, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5з; помещение II - комнаты а1, а2, а; помещение V - комнаты А, Б, В; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 7; помещение II - комнаты с 1 по 3, с 8 по 16, 21, 25, 27, 28; этаж 1, помещенис I - комнаты с 1 по 12; помещение II - комнаты с 1 по 3, 3а, 4, 5, с 7 по 9, 9а, с 10 по 15, 15а, 16; помещение V - комнаты б1, б2, А, б, В; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 11; помещение II - комнаты с 1 по 13; помещение V - комнаты А, Б, б, В; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 13; помещение II - комнаты с 1 по 17; помещение V - комнаты А, Б, В; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 84, 84а, с 85 по 119; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение V - комнаты А, Б, В; этаж 5, помещение II - комнаты с 1 по 27; помещение V - комнаты Б, В; этаж 6, помещение II - комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 6, 8, 12, 12а, с 13 по 16, 16а, с 18 по 26; помещение V - комнаты Б, В
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ш.Ярославское, д.19, стр.1
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Сторинг", ИНН: 7708747402
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77/015-77/015/001/2015-285/2 от 04.03.2015
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	29.08.2012



номер государственной регистрации:	77-77-02/005/2012-211
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.08.2012 по 01.05.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК" (ОАО), ИНН: 7706092528
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 01.08.2012 №01-08/2012; Кредитный договор от 01.08.2012 №2434-12/К
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Герасимова Светлана

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Черенкова Э. Р.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 13.03.2015

№ 77/019/015/2015-3783

На основании запроса от 10.03.2015 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:02:0013007:5865
наименование объекта:		нежилые помещения
назначение объекта:		техническое помещение
площадь объекта:		1703.6 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		антресоль 1, помещение I - комнаты с 1 по 10; подвал, помещение I - комната 1; помещение V - комната А; этаж 1, помещение I - комната 1; помещение II - комната 1; помещение III - комнаты с 1 по 5; помещение IV - комната 1; помещение IX - комната 1; помещение V - комнаты 1, 11, 14, 14а, 14б, с 15 по 19; помещение VII - комната 1; помещение VIII - комнаты 1, 2; помещение Va - комнаты с 1 по 5, 7, 8; помещение X - комната 1; помещение XI - комната 1; помещение XII - комната 1; помещение XIII - комната 1; помещение XIV - комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 10; помещение XV - комнаты с 1 по 3
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ш.Ярославское, д.19, строен.3
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Сторинг", ИНН: 7708747402
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77/015-77/015/001/2015-286/2 от 04.03.2015
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека
дата государственной регистрации:		31.08.2012
номер государственной регистрации:		77-77-02/005/2012-209
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 01.08.2012 по 01.05.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение:		Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК", ИНН: 7706092528

	(обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 01.08.2012 №01-08/2012; Кредитный договор от 01.08.2012 №2434-12/К
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Герасимова Светлана

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Черенкова Э. Р.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕИРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1 , всего листов 11

Дата 28.02.2011

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_  
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6  
1.3. Общая площадь помещения 13016,0 кв.м., кроме того, в общую площадь  
не входит 31,5 кв.м.  
1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Ярославский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Ярославское
Номер дома	19	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)  
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)  
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_  
1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом. I ком. 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е,  
2, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5з, 6, 7, пом. II ком. 1-3, 8-16, 21, 25, 27,  
28, пом. 6/н ком. а, а1, а2, этаж 1: пом. II ком. 1-3, 3а, 4, 5, 7-9, 9а, 10-15, 15а,  
16, пом. I ком. 1-12, пом. IV ком. 1, 1а, этаж 2: пом. II ком. 1-13, пом. I  
ком. 1-11, этаж 3: пом. II ком. 1-17, пом. I ком. 1-13, этаж 4: пом. II  
ком. 1-12, пом. I ком. 1-84, 84а, 85-119, этаж 5: пом. II ком. 1-27, этаж 6:  
пом. II ком. 1, 1а, 2-5, 5а, 5б, 5в, 5г, 6, 8, 12, 12а, 13-16, 16а, 18-26, подвал: пом. V  
ком. А, Б, В, этаж 1: пом. V ком. А, Б, 61, 62, В, 6, этаж 2: пом. V ком. А, Б, 6, В,  
этаж 3: пом. V ком. А, Б, В, этаж 4: пом. V ком. А, Б, В, этаж 5: пом. V ком. Б, В,  
этаж 6: пом. V ком. Б, В.  
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
77-77-12/010/2005-203  
1.10. Примечание: дата обследования 05.05.2009

Сведения об обременении: залог.

Помещение переоборудовано без разрешения (подвал: пом. I ком. 1, 1а, 1б, 1в,  
1г, 1д, 1е, 3, 3а, 3б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5з, пом. II ком. 2, 3, 16, 21, 25,  
этаж 1: пом. II ком. 5, 9, 9а, 10, 12-15, пом. I ком. 2, 5, 6, 8, этаж 2: пом. II  
ком. 1, 2, 4, 5, 11, 12, пом. I ком. 1, 5, этаж 3: пом. II ком. 1, 7, пом. I ком. 1-5,  
10-13, этаж 4: пом. II ком. 1, 2, пом. I ком. 1-84, 84а, 85-118, этаж 5: пом. II  
ком. 1-27, этаж 6: пом. II ком. 1, 1а, 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 6, 8, 12, 12а, 15, 16, 16а).

Площадь помещения: подвал: пом. 6/н (31,5 кв.м.) в общую площадь  
не включается.

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник

М.П. \_\_\_\_\_  
(подпись)

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)

277



02 22 10 0107034


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 11

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
006-0019,0025,0021)  
2. План расположения помещения на этаже

ПОДВАЛ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТВТИ

М. П.

(подпись)

Л.С. ЯРОЩУК  
(инициалы, фамилия)

278

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

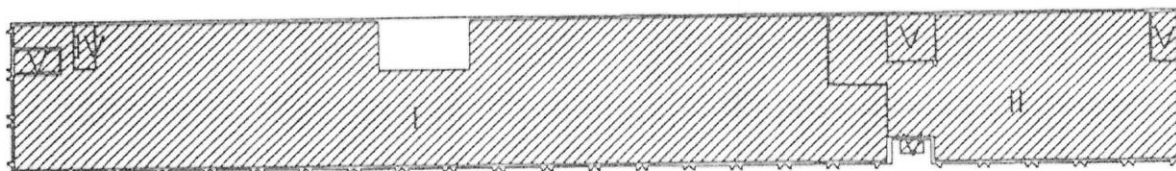
Лист № 3 , всего листов 11


Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТБТИ

М. П.

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)

279

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

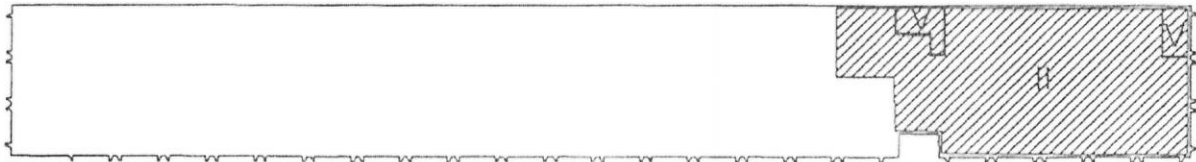
Лист № 4 , всего листов 11

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

2. План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТВТИ  
М. П. \_\_\_\_\_ (подпись)

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

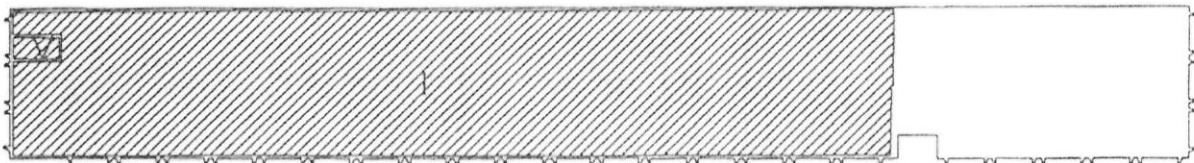
Лист № 5 , всего листов 11

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

2. План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТБТИ

М. П. \_\_\_\_\_ (подпись)

Л.С. Ярощук  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

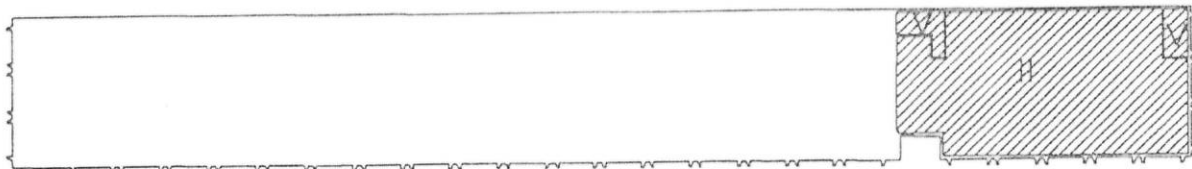
Лист № 6 , всего листов 11


Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

2. План расположения помещения на этаже

3 ЭТАЖ

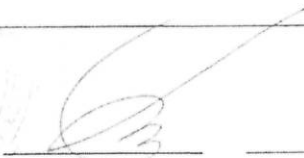


 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТБТИ

М. П.

  
(подпись)

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

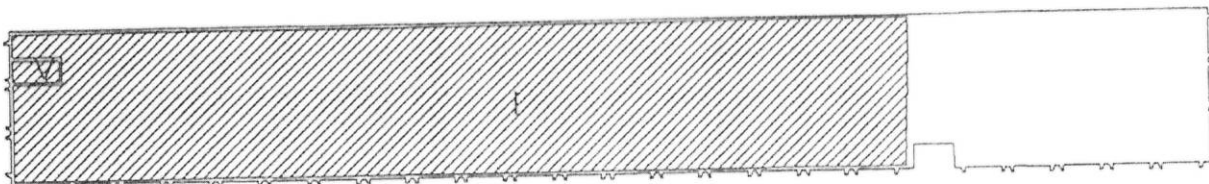
Лист № 7 , всего листов 11

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

2. План расположения помещения на этаже

3 ЭТАЖ



- помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТВТИ

М. П.

(подпись)

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)

283

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

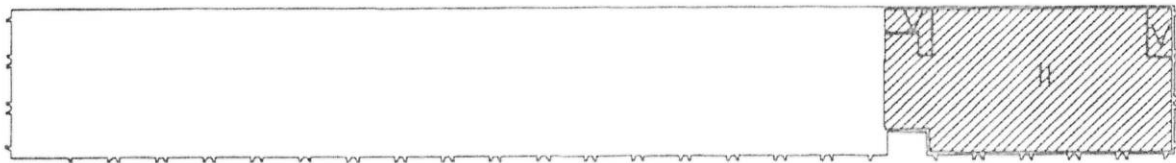
Лист № 8 , всего листов 11

Кадастровый номер \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

2. План расположения помещения на этаже

4 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТВТИ

М. П.

(подпись)

Л.С. Ярошук

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

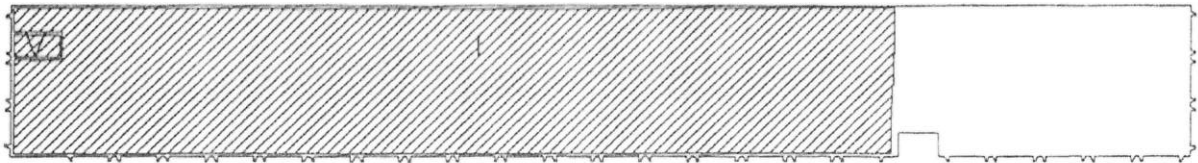
Лист № 9 , всего листов 11

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

2. План расположения помещения на этаже

4 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТВТИ

М. П.  (подпись)

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)

285

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

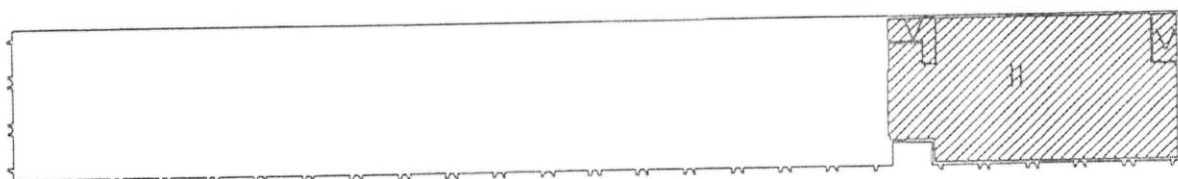
Лист № 10 , всего листов 11


Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

2. План расположения помещения на этаже

5 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТБТИ

М. П.

(подпись)

Владелец  
подпись \_\_\_\_\_  
Т. П. \_\_\_\_\_

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

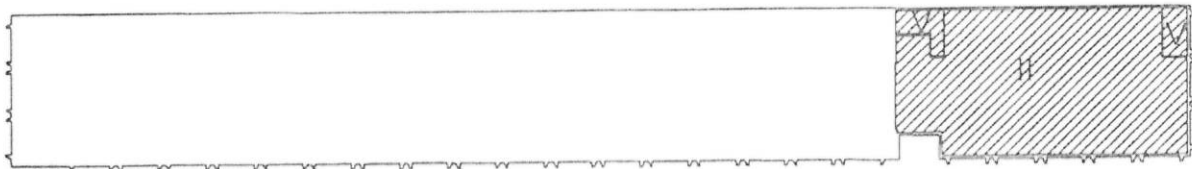
Лист № 11 , всего листов 11

Кадастровый номер \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300940:0001,0002,0022,0003,0004,  
0006-0019,0025,0021)

2. План расположения помещения на этаже

6 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

Начальник Северо-Восточное ТБТИ

М. П. \_\_\_\_\_ (подпись)

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3391/9 Литер -  
по состоянию на 5.05.2009 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02300940		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Ярославское шоссе		
Дом	19	Корп.	Строение 1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	13143,6	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	31,5	Материал стен	панельные
лестничных клеток	19,2	Год постройки	1990
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	6
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	12,3	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1793,8
Площадь застройки (кв.м.)	2887	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	13143,6 -



02 22 11 0087046 288

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Форд-Автоспеццентр"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	13016,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	13016,0
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
25.08.2006г. N 2211469.

Начальник

Л.С. Ярошук

20.02.2012

Подпись

Исполнитель

Виноградова Е.А.

20.02.2012

Подпись

Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Службы Технической Инвентаризации



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северо-Восточное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3391/9 Литер -  
по состоянию на 30.04.2009 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02300942			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Ярославское шоссе			
Дом	19	Корп.	-	Строение	3
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		1717,7	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		панельные
лестничных клеток		-	Год постройки		1990
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		1
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		226,5
Площадь застройки (кв.м.)		1480	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		1717,7 -



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Форд-Автоспеццентр"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1703,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1703,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
25.08.2006г. N 2211471.

Начальник

Л. С. Ярошук

20.02.2012

Подпись

Базыкина  
Светлана Николаевна  
3344 Чатаевский  
Служба технической поддержки ТБТИ

Исполнитель

Виноградова Е.А.

20.02.2012

Подпись



Дата 25.02.2011Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 3391/9 (02300942:0001-0006,0019,0008-0018)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, 1, антресоль 1
- 1.3. Общая площадь помещения 1703,6 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Ярославский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Ярославское
Номер дома	19	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой  
расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом. I ком.1, этаж 1: пом. I ком.1, пом. II ком.1, пом. III ком.1-5, пом. IV ком.1, пом. V ком.1, 11, 14, 14а, 14б, 15-19, пом. Va ком.1-5, 7, 8, пом. VII ком.1, пом. VIII ком.1, 2, пом. IX ком.1, пом. X ком.1, пом. XI ком.1, пом. XII ком.1, пом. XIII ком.1, пом. XIV ком.1-7, 7а, 8-10, пом. XV ком.1-3, антресоль 1: пом. I ком.1-10, подвал: пом. V ком. А.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
77-77-12/010/2005-204
- 1.10. Примечание: дата обследования 30.04.2009

Сведения об обременении: залог.

Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом. V ком. 11, 14, 14а, 14б, пом. Va ком. 1-5, 7, 8, пом. XIV ком. 7, 7а, антресоль 1: пом. I ком. 1-4, 6-10).

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник

М.П. \_\_\_\_\_  
(подпись)Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

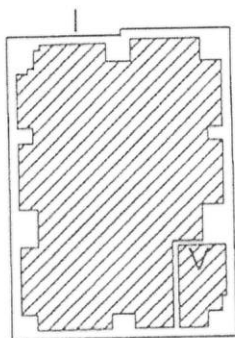
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300942: 0001-0006, 0019, 0008-0018)

2. План расположения помещения на этаже

ПОДВАЛ

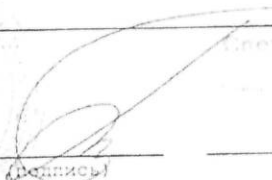


 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Восточное ТВТИ

М. П.

  
Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

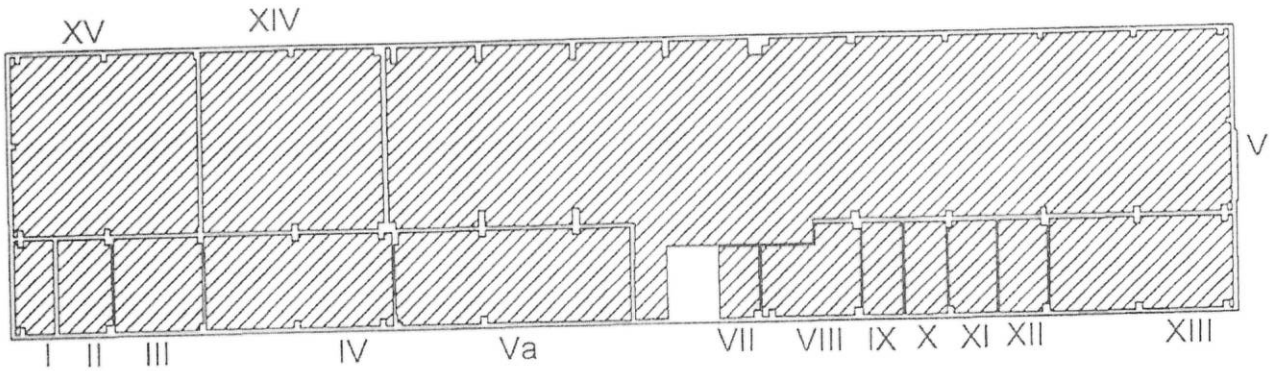
Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300942:0001-0006,0019,0008-0018)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Восточное ТБТИ

М. П.

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

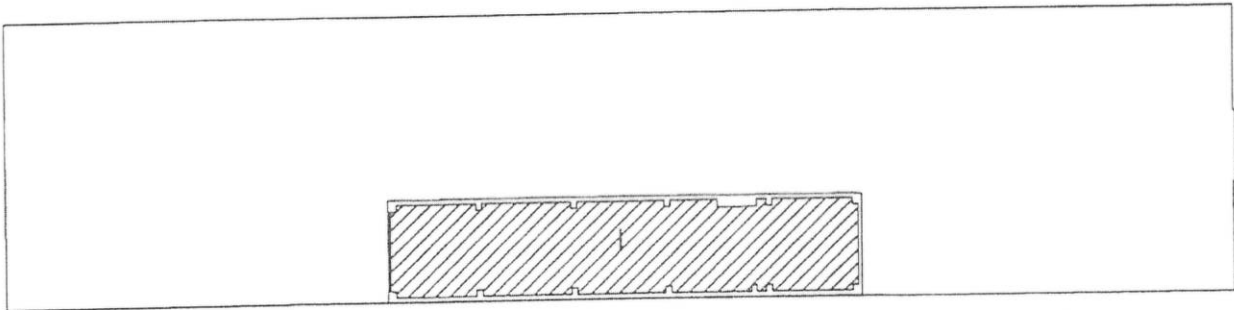
Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 3391/9 (02300942:0001-0006,0019,0008-0018)

1. План расположения помещения на этаже

АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северо-Восточное ТВТИ  
М. П. \_\_\_\_\_ (подпись)

Л.С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)



государственное унитарное  
предприятие города Москвы

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
(ГУП МосгорБТИ)

ООО «Форд -Автоспециентр»

Северо-Восточное территориальное бюро  
технической инвентаризации  
Россия, 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9а  
Тел.: (495) 656-29-50 Факс: (495) 656-27-03

25.05.2011 № 1422300114

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Северо-Восточное ТБТИ сообщает, что по данным технического учета на дату последнего обследования 05.05.2009г. площадь помещений подвал I (ком.1,1а,1б,1в,1г,1д,1е,2,3,3а,3б,4,5,5а,5б,5в,5г,5д,5е,5ж,5з,6,7), II (ком.1-3,8-16,21,25,27,28), V (ком.А,Б,В), 1 этаж II (ком.1-3,3а,4,5,7-9,9а,10-15,15а,16), I (ком.1-12), IV (ком.1,1а), V (ком.А,Б,б1,б2,В,б), 2 этаж II (ком.1-13), I (ком.1-11), V (ком.А,Б,б,В), 3 этаж II (ком.1-17), I (ком.1-13), V (ком.А,Б,В), 4 этаж II (ком.1-12), I (ком.1-84,84а,85-119), V (ком.А,Б,В), 5 этаж II (ком.1-27), V (ком.Б,В), 6 этаж II (1,1а,2-5,5а,5б,5в,5г,6,8,12,12а,13-16,16а,18-26), V (ком.Б,В) по адресу: Ярославское шоссе, д.19 стр.1 составляет 13016 кв.м. Кроме того, учтены в подвале тамбур а, лестница а1, пом.подсобное а2, не входящие в общую площадь здания площадью 31,5 кв.м. По данным технического учета по состоянию на дату 31.03.2008 г. площадь данных помещений подвал I (ком.1-7), II (ком.1-30), V (ком. А,Б,В), 1 этаж I (ком.1-22), II (ком.1-3,3а,4-16,16а,17-23,23а,24-47), IV (ком.1,1а), V (ком.б1,б2,А,Б,б,В), 2 этаж I (ком.1-10,10а,11-26), II (ком.1-26), V (ком.А,Б,б,В), 3 этаж I (ком.1-34), II (ком.1-21,21а,21б,21в,21г,22,22а,22б,22в,23,23а,23б,23в,23г,24-33), V (ком.А,Б,В), 4 этаж I (ком.1-30), II (ком.1-9,9а,9б,9в,9г,9д,10,10а,10б,10в,10г,10д,10е,10ж,10з,11,11а,11б,11в,12-22), V (ком.А,Б,В), 5 этаж II (ком.1-9,9а,9б,9в,10-20), 6 этаж II (ком.1-15,15а,15б,15в,15г,15д,15е,15ж,16-26), V (ком.Б,В) составляла 12501 кв.м. Изменение площади и нумерации помещений произошло в результате проведения текущей инвентаризации и перепланировки (разрешение на произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено).

Начальник ТБТИ



Л.С. Яроцук



Государственное унитарное  
предприятие города Москвы

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
(ГУП МосгорБТИ)

ООО «Форд -Автоспециентр»

Северо-Восточное территориальное бюро  
технической инвентаризации  
Россия, 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9а  
Тел.: (495) 656-29-50 Факс: (495) 656-27-03

25.02.2011 № 14 22.300110

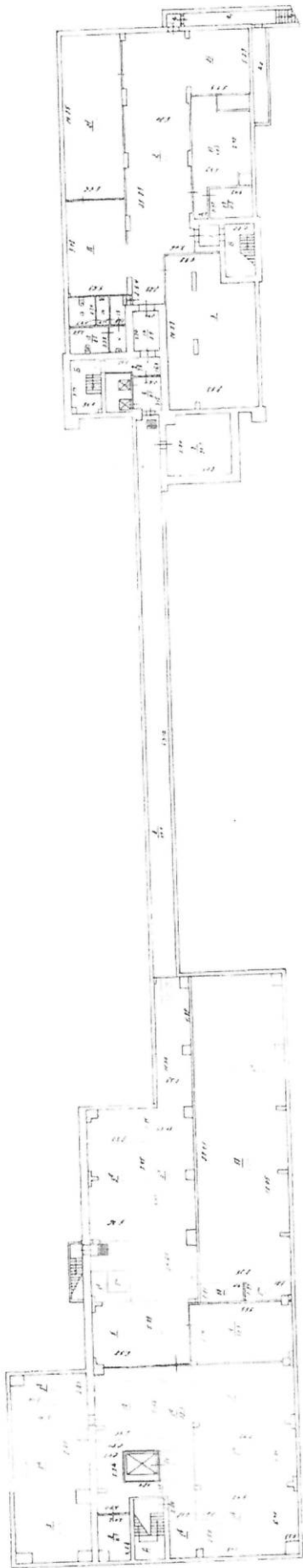
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Северо-Восточное ТБТИ сообщает, что по данным технического учета на дату последнего обследования 30.04.2009 г. площадь помещений подвал I (ком.1), V (ком.А), 1 этаж I (ком.1), II (ком.1), III (ком.1-5), IV (ком.1), V (ком.1,11,14,14а,14б,15-19), Va (ком.1-5,7,8), VII (ком.1), VIII (ком.1,2), IX (ком.1), X (ком.1), XI (ком.1), XII (ком.1), XIII (ком.1), XIV (ком.1-7,7а,8-10), XV (ком.1-3), антресоль 1-го этажа I (ком.1-10) по адресу: Ярославское шоссе, д.19 стр.3 составляет 1703,6 кв.м. По данным технического учета по состоянию на дату 18.11.1998 г. площадь данных помещений антресоль 1-го этажа I (ком.1-5), подвал I (ком.1), V (ком. А), 1 этаж I (ком.1), II (ком.1), III (ком.1-5), IV (ком.1), V (ком.1-19), VII (ком.1), VIII (ком.1,2), IX (ком.1), X (ком.1), XI (ком.1), XII (ком.1), XIII (ком.1), XIV (ком.1-10), XV (ком.1-3) составляла 1647,8 кв.м. Изменение площади и нумерации помещений произошло в результате проведения текущей инвентаризации и перепланировки (разрешение на произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено).

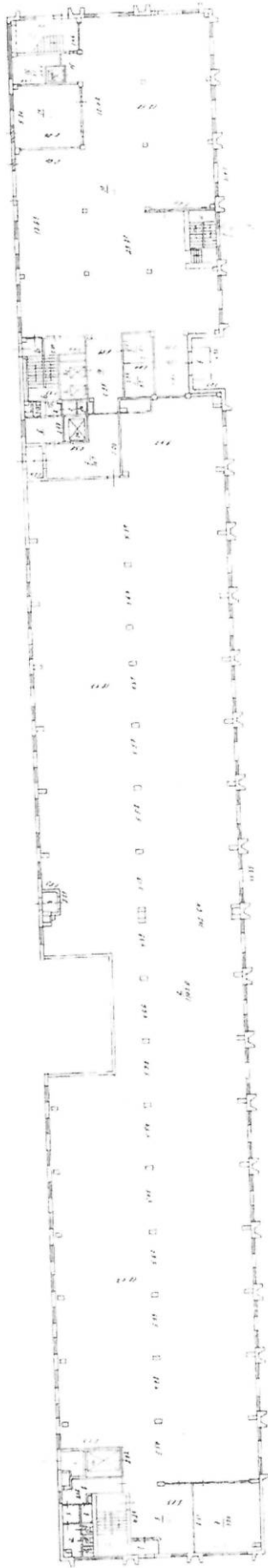
Начальник ТБТИ



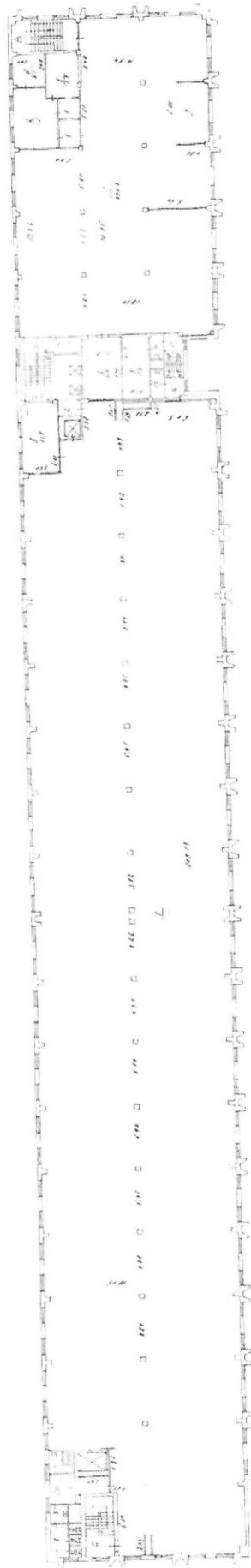
Л.С. Ярощук



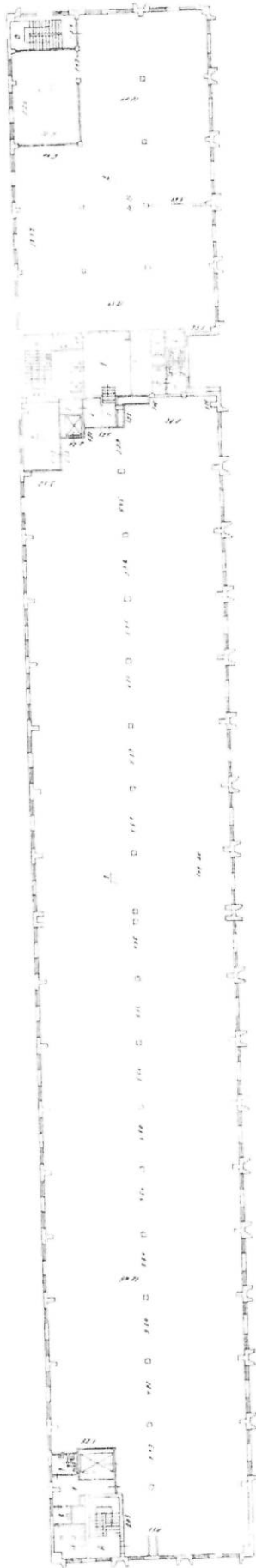
ГОЛОВА











## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 3, 3а, 3б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5з)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	①	трансформаторн.	53,7	53,7			прочая	460	
	1а	пункт тепловой	54,1	54,1			прочая	460	
	+1б	служебное	51,2	51,2			прочая	460	
	+1в	служебное	15,7	15,7			прочая	460	
	-1г	тамбур	3,2		3,2		прочая	460	
	+1д	служебное	32,9	32,9			прочая	460	
	-1е	коридор	72,7		72,7		прочая	460	
	-2	электрощитовая	11,7	11,7			прочая	460	
	+3	служебное	43,4	43,4			прочая	460	
	+3а	служебное	55,8	55,8			прочая	460	
	+3б	служебное	18,8	18,8			прочая	460	
	④	венткамера	53,9		53,9		прочая	460	
	+5	служебное	39,0	39,0			прочая	460	
	+5а	служебное	4,1	4,1			прочая	460	
	+5б	служебное	6,3	6,3			прочая	460	
	+5в	служебное	54,0	54,0			прочая	460	
	-5г	коридор	172,3		172,3		прочая	460	
	+5д	служебное	224,5	224,5			прочая	460	
	+5е	служебное	9,2	9,2			прочая	460	
	+5ж	служебное	7,0	7,0			прочая	460	
	+5з	служебное	7,4	7,4			прочая	460	
	-6	коридор	114,7		114,7		прочая	460	
	⑦	венткамера	34,3		34,3		прочая	200	
Итого по помещению			1139,9	688,8	451,1				
---Нежилые помещения всего			1139,9	688,8	451,1				
в т.ч. Прочие			1139,9	688,8	451,1				

Северо-Восточное  
государственное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 22 10 0107033 303

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.1

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,3,16,21,25)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	-1	коридор	3,9		3,9			прочая	297
	+2	пом.для хр.това	142,4	142,4				прочая	
	+3	пом.для хр.това	112,6	112,6				прочая	
	-8	коридор	8,1		8,1			прочая	
	-9	коридор	7,6		7,6			прочая	
	-10	коридор	8,9		8,9			прочая	
	-11	умывальная	3,6		3,6			прочая	
	-12	санузел	8,5		8,5			прочая	
	-13	санузел	6,7		6,7			прочая	
	-14	умывальная	3,2		3,2			прочая	
	-15	коридор	3,5		3,5			прочая	
	+16	пом.для хр.това	51,1	51,1				прочая	
	+21	пом.для хр.това	82,9	82,9				прочая	
	+25	пом.для хр.това	32,0	32,0				прочая	
	27	венткамера	44,3		44,3			прочая	
	28	венткамера	11,5		11,5			прочая	
Итого по помещению			530,8	421,0	109,8				
---Нежилые помещения всего			530,8	421,0	109,8				
в т.ч. Прочие			530,8	421,0	109,8				

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	а	тамбур	1,5						
	а1	лестница	19,2						
	а2	пом.подсобное	10,8						

Последнее обследование 5.05.2009

Сведения об обременении: залог

Помещение N 11 Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.5,9,9а,10,12-15)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	
1	1	проходная	9,7	9,7			учрежд.	300
	2	комната охраны	8,0	8,0			учрежд.	
	3	коридор	30,7		30,7		учрежд.	
	3а	лифт	3,0		3,0		учрежд.	
	4	тамбур	4,3		4,3		учрежд.	
	5	комната охраны	7,4	7,4			учрежд.	
	7	уборная	1,3		1,3		учрежд.	
	8	коридор	1,8		1,8		учрежд.	
	9	умывальная	1,8		1,8		учрежд.	
	9а	уборная	1,1		1,1		учрежд.	
	10	коридор	21,8		21,8		учрежд.	
	11	лестница	15,2		15,2		учрежд.	
	12	зал торговый	450,2	450,2			учрежд.	
	13	тамбур	17,5		17,5		учрежд.	
	14	зал торговый	36,4	36,4			общепит	
	15	тамбур	4,2		4,2		общепит	
	15а	лифт	1,5		1,5		учрежд.	
	16	кабинет	9,5	9,5			общепит	
Итого по помещению			625,4	521,2	104,2			
---Нежилые помещения всего			625,4	521,2	104,2			
в т.ч. Учрежденческие			575,3	475,3	100,0			
Обществ. питания			50,1	45,9	4,2			

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.1

стр. 4

Помещение N I Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.2,5,6,8)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	-1	тамбур	2,8			2,8	произв.		580
	+2	зал торговый	1707,0	1707,0			произв.		
	-3	тамбур	2,3			2,3	произв.		
	+4	зал торговый	39,0	39,0			произв.		
	+5	зал торговый	30,4	30,4			произв.		
	-6	коридор	8,8			8,8	произв.		
	-7	умывальная	2,6			2,6	произв.		
	-8	пом.подсобное	1,8			1,8	произв.		
	-9	уборная	1,1			1,1	произв.		
	-10	уборная	1,1			1,1	произв.		
	-11	уборная	1,1			1,1	произв.		
	-12	уборная	4,4			4,4	произв.		
Итого по помещению			1802,4	1776,4	26,0				
---Нежилые помещения всего			1802,4	1776,4	26,0				
в т.ч. Производствен.			1802,4	1776,4	26,0				

Помещение N IV Тип: Общественного питания

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	-1	загрузочная	4,4			4,4	общепит		300
	-1a	лифт	6,0			6,0	общепит		
Итого по помещению			10,4		10,4				
---Нежилые помещения всего			10,4		10,4				
в т.ч. Обществ.питания			10,4		10,4				

Помещение N II Тип: Общественного питания

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,2,4,5,11,12)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	+1	зал торговый	467,1	467,1					300
	+2	зал торговый	37,1	37,1					
	+3	кабинет	10,0	10,0					
	+4	касса	8,1	8,1					
	-5	коридор	24,9		24,9				
	-6	коридор	3,3		3,3				
	-7	уборная	1,4		1,4				
	-8	уборная	1,6		1,6				
	-9	уборная	1,5		1,5				
	-10	умывальная	1,3		1,3				
	-11	электрошитовая	43,3		43,3				
	-12	служебное	7,9	7,9					
	-13	электрошитовая	3,9		3,9				
Итого по помещению			611,4	530,2	81,2				
---Нежилые помещения всего			611,4	530,2	81,2				
в т.ч. Обществ.питания			611,4	530,2	81,2				

Помещение N I Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,5)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	+1	зал торговый	1896,0	1896,0					300
	-2	пом.подсобное	2,9		2,9				
	+3	служебное	23,5	23,5					
	-4	уборная	1,0		1,0				
	-5	умывальная	3,4		3,4				
	-6	коридор	11,2		11,2				
	-7	умывальная	2,7		2,7				
	-8	уборная	4,6		4,6				
	-9	уборная	1,1		1,1				
	-10	уборная	1,1		1,1				
	-11	уборная	1,1		1,1				
Итого по помещению			1948,6	1919,5	29,1				
---Нежилые помещения всего			1948,6	1919,5	29,1				
в т.ч. Производствен.			1948,6	1919,5	29,1				

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.1

стр. 6

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,7)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. в спом.	лодж.	балк.	проч.	
3	+1	зал торговый	451,7	451,7					300
	+2	кабинет	22,1	22,1				учрежд.	
	-3	коридор	4,9					учрежд.	
	-4	пом.подсобное	3,9				4,9	учрежд.	
	-5	отдел.машинное	12,9				3,9	учрежд.	
	+6	кабинет	9,1	9,1				учрежд.	
	-7	АТС	17,3	17,3				учрежд.	
	-8	холл лифтовой	21,0				21,0	учрежд.	
	-9	курительная	15,9				15,9	учрежд.	
	-10	умывальная	2,5				2,5	учрежд.	
	-11	уборная	3,0				3,0	учрежд.	
	-12	уборная	1,1				1,1	учрежд.	
	-13	уборная	1,1				1,1	учрежд.	
	-14	уборная	1,1				1,1	учрежд.	
	-15	уборная	1,1				1,1	учрежд.	
	-16	уборная	3,2				3,2	учрежд.	
	-17	умывальная	3,1				3,1	учрежд.	
Итого по помещению			575,0	500,2			74,8		
---Нежилые помещения всего			575,0	500,2			74,8		
в т.ч. Учрежденческие			575,0	500,2			74,8		



Помещение N I Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-5,10-13)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	-1	коридор	3,6			3,6			370
	-2	пом.подсобное	3,4			3,4			
	-3	пом.подсобное	2,9			2,9			
	+4	кабинет	22,9	22,9					
	+5	зал торговый	1885,5	1885,5					
	-6	уборная	0,9			0,9			
	-7	умывальная	3,1			3,1			
	-8	коридор	11,1			11,1			
	-9	умывальная	2,6			2,6			
	-10	уборная	7,1			7,1			
	-11	уборная	1,1			1,1			
	-12	уборная	1,2			1,2			
	-13	уборная	1,1			1,1			

Итого	по помещению	1946,5	1908,4	38,1				
---	Нежилые помещения всего	1946,5	1908,4	38,1				
	в т.ч. Производствен.	1946,5	1908,4	38,1				

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,2)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
4	+1	зал торговый	55,0	55,0				учрежд.	305
	+2	зал торговый	472,1	472,1				учрежд.	
	-3	холл лифтовой	25,1			25,1		учрежд.	
	-4	курильная	10,8			10,8		учрежд.	
	-5	умывальная	2,8			2,8		учрежд.	
	-6	уборная	3,0			3,0		учрежд.	
	-7	уборная	1,1			1,1		учрежд.	
	-8	уборная	1,1			1,1		учрежд.	
	-9	уборная	1,0			1,0		учрежд.	
	-10	уборная	1,1			1,1		учрежд.	
	-11	уборная	3,2			3,2		учрежд.	
	-12	умывальная	3,1			3,1		учрежд.	

Итого	по помещению	579,4	527,1	52,3				
---	Нежилые помещения всего	579,4	527,1	52,3				
	в т.ч. Учрежденческие	579,4	527,1	52,3				

Помещение N I Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-84,84а,85-118)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
	1	холл	24,6			24,6	произв.	305	
-	2	комната охраны	5,2	5,2			произв.		
+	3	пом.подсобное	4,4			4,4	произв.		
+	4	пом.подсобное	2,3			2,3	произв.		
+	5	пом.подсобное	11,4			11,4	произв.		
+	6	кабинет	10,4	10,4			произв.		
+	7	кабинет	10,0	10,0			произв.		
-	8	коридор	12,6			12,6	произв.		
+	9	пом.подсобное	9,3			9,3	произв.		
+	10	кабинет	35,9	35,9			произв.		
+	11	пом.подсобное	8,6			8,6	произв.		
+	12	пом.производств	4,9	4,9			произв.		
+	13	пом.подсобное	1,6			1,6	произв.		
+	14	кабинет	30,1	30,1			произв.		
+	15	кабинет	12,9	12,9			произв.		
+	16	пом.подсобное	2,7			2,7	произв.		
+	17	кабинет	11,1	11,1			произв.		
+	18	кабинет	10,6	10,6			произв.		
+	19	кабинет	9,9	9,9			произв.		
+	20	кабинет	9,8	9,8			произв.		
+	21	кабинет	10,1	10,1			произв.		
+	22	кабинет	9,3	9,3			произв.		
+	23	кабинет	10,9	10,9			произв.		
+	24	кабинет	8,6	8,6			произв.		
+	25	кабинет	10,1	10,1			произв.		
+	26	кабинет	14,3	14,3			произв.		
+	27	кабинет	8,2	8,2			произв.		
+	28	кабинет	21,8	21,8			произв.		
+	29	кабинет	11,6	11,6			произв.		
+	30	кабинет	9,8	9,8			произв.		
+	31	кабинет	13,1	13,1			произв.		
+	32	кабинет	11,3	11,3			произв.		
+	33	кабинет	9,7	9,7			произв.		
+	34	кабинет	9,4	9,4			произв.		
+	35	кабинет	11,7	11,7			произв.		
+	36	кабинет	8,9	8,9			произв.		
+	37	кабинет	31,3	31,3			произв.		
+	38	кабинет	22,2	22,2			произв.		
+	39	кабинет	7,8	7,8			произв.		
+	40	кабинет	10,0	10,0			произв.		
+	41	кабинет	20,1	20,1			произв.		
+	42	кабинет	9,6	9,6			произв.		
+	43	кабинет	17,4	17,4			произв.		
+	44	кабинет	12,5	12,5			произв.		
+	45	кабинет	7,4	7,4			произв.		
-	46	курильная	13,9			13,9	произв.		
-	47	умывальная	7,9			7,9	произв.		
-	48	уборная	5,2			5,2	произв.		
-	49	уборная	1,7			1,7	произв.		
-	50	уборная	1,4			1,4	произв.		

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
-51		уборная	1,7			1,7		произв.	
-52		коридор	17,5			17,5		произв.	
-53		умывальная	5,5			5,5		произв.	
-54		уборная	1,3			1,3		произв.	
-55		уборная	1,3			1,3		произв.	
-56		уборная	1,3			1,3		произв.	
-57		уборная	1,2			1,2		произв.	
-58		уборная	1,2			1,2		произв.	
-59		уборная	9,4			9,4		произв.	
+60		пом. подсобное	2,5			2,5		произв.	
+61		служебное	13,9	13,9				произв.	
+62		служебное	27,1	27,1				произв.	
+63		пом. подсобное	1,2			1,2		произв.	
+64		пом. подсобное	11,5			11,5		произв.	
+65		служебное	11,6	11,6				произв.	
+66		служебное	36,0	36,0				произв.	
+67		служебное	9,0	9,0				произв.	
+68		служебное	10,6	10,6				произв.	
+69		служебное	14,0	14,0				произв.	
+70		служебное	6,7	6,7				произв.	
+71		служебное	17,2	17,2				произв.	
+72		служебное	5,2	5,2				произв.	
+73		служебное	32,0	32,0				произв.	
-74		коридор	148,6			148,6		произв.	
+75		служебное	76,7	76,7				произв.	
-76		туалет	16,8	16,8				произв.	
+77		служебное	24,2	24,2				произв.	
+78		служебное	15,6	15,6				произв.	
+79		служебное	19,5	19,5				произв.	
+80		зал конференций	88,2	88,2				произв.	
+81		служебное	25,8	25,8				произв.	
+82		служебное	9,0	9,0				произв.	
+83		служебное	12,5	12,5				произв.	
+84		комн. приема пищ	40,3			40,3		произв.	
+84a		шкаф встроенный	0,5			0,5		произв.	
+85		кухня	18,7			18,7		произв.	
+86		кабинет	32,8	32,8				произв.	
+87		кабинет	33,4	33,4				произв.	
+88		кабинет	35,4	35,4				произв.	
+89		кабинет	32,6	32,6				произв.	
+90		служебное	9,1	9,1				произв.	
+91		служебное	11,8	11,8				произв.	
-92		коридор	56,1			56,1		произв.	
+93		зал конференций	29,7	29,7				произв.	
+94		пом. подсобное	8,1			8,1		произв.	
+95		кабинет	3,9	3,9				произв.	
+96		пом. подсобное	4,2			4,2		произв.	
+97		пом. подсобное	1,6			1,6		произв.	
+98		пом. подсобное	5,7			5,7		произв.	
-99		коридор	10,9			10,9		произв.	
+100		пом. подсобное	5,9			5,9		произв.	
+101		служебное	6,0	6,0				произв.	
-102		коридор	146,4			146,4		произв.	

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
+	103	пом.подсобное	2,6			2,6	произв.		
+	104	пом.подсобное	6,2			6,2	произв.		
+	105	кабинет	7,6	7,6			произв.		
+	106	кабинет	13,4	13,4			произв.		
-	107	курильная	13,8			13,8	произв.		
-	108	умывальная	5,6			5,6	произв.		
-	109	уборная	4,3			4,3	произв.		
-	110	уборная	1,2			1,2	произв.		
-	111	уборная	1,2			1,2	произв.		
-	112	уборная	1,1			1,1	произв.		
-	113	умывальная	7,2			7,2	произв.		
-	114	уборная	7,5			7,5	произв.		
-	115	уборная	1,2			1,2	произв.		
-	116	уборная	1,2			1,2	произв.		
-	117	уборная	1,4			1,4	произв.		
-	118	уборная	1,2			1,2	произв.		
+	119	пом.подсобное	2,5			2,5	произв.		
Итого по помещению			1823,6	1155,2		668,4			
---Нежилые помещения всего			1823,6	1155,2		668,4			
в т.ч. Производствен.			1823,6	1155,2		668,4			

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.1

стр. 11

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-27)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
5	+1	кабинет	16,1	16,1			учрежд.	310	
	+2	кабинет	15,8	15,8			учрежд.		
	+3	кабинет	16,6	16,6			учрежд.		
	+4	кабинет	16,5	16,5			учрежд.		
	+5	кабинет	16,5	16,5			учрежд.		
	+6	кабинет	16,2	16,2			учрежд.		
	+7	кабинет	17,7	17,7			учрежд.		
	+8	кабинет	15,7	15,7			учрежд.		
	+9	кабинет	12,7	12,7			учрежд.		
	+10	пом.подсобное	4,7		4,7		учрежд.		
	+11	кабинет	79,9	79,9			учрежд.		
	+12	кабинет	14,2	14,2			учрежд.		
	+13	кабинет	15,1	15,1			учрежд.		
	+14	кабинет	9,8	9,8			учрежд.		
	+15	кабинет	9,9	9,9			учрежд.		
	+16	коридор	78,6		78,6		учрежд.		
	+17	кабинет	50,4	50,4			учрежд.		
	+18	кабинет	21,2	21,2			учрежд.		
	+19	комн.приема пиц	30,7		30,7		учрежд.		
	-20	коридор	31,5		31,5		учрежд.		
	-21	холл лифтовой	19,7		19,7		учрежд.		
	+22	цех	10,1	10,1			учрежд.		
	+23	кухня	9,4		9,4		учрежд.		
	-24	уборная	3,2		3,2		учрежд.		
	-25	уборная	1,1		1,1		учрежд.		
	-26	коридор	1,3		1,3		учрежд.		
	-27	умывальная	4,3		4,3		учрежд.		
Итого по помещению			538,9	354,4	184,5				
---Нежилые помещения всего			538,9	354,4	184,5				
в т.ч. Учрежденческие			538,9	354,4	184,5				

Помещение N II Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1, 1а, 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 6, 8, 12, 12а, 15, 16, 16а)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
6	+1	кабинет	17,0	17,0			учрежд.	320	
	+1а	кабинет	17,3	17,3			учрежд.		
	+2	кабинет	36,3	36,3			учрежд.		
	+3	кабинет	36,1	36,1			учрежд.		
	+4	кабинет	54,4	54,4			учрежд.		
	-5	коридор	15,8		15,8		учрежд.		
	+5а	кабинет	9,5	9,5			учрежд.		
	+5б	кабинет	8,8	8,8			учрежд.		
	+5в	кабинет	8,9	8,9			учрежд.		
	+5г	кабинет	14,6	14,6			учрежд.		
	+6	кабинет	22,5	22,5			учрежд.		
	+8	кабинет	65,6	65,6			учрежд.		
	+12	пом.подсобное	15,5		15,5		учрежд.		
	+12а	пом.подсобное	10,5		10,5		учрежд.		
	-13	венткамера	22,3		22,3		учрежд.		
	+14	кабинет	36,3	36,3			учрежд.		
	+15	кабинет	56,5	56,5			учрежд.		
	-16	коридор	49,0		49,0		учрежд.		
	-16а	коридор	11,6		11,6		учрежд.		
	-18	курильная	14,6		14,6		учрежд.		
	-19	умывальная	2,9		2,9		учрежд.		
	-20	уборная	2,7		2,7		учрежд.		
	-21	уборная	1,0		1,0		учрежд.		
	-22	уборная	1,1		1,1		учрежд.		
	-23	уборная	1,0		1,0		учрежд.		
	-24	уборная	1,0		1,0		учрежд.		
	-25	уборная	3,1		3,1		учрежд.		
	-26	умывальная	3,1		3,1		учрежд.		
Итого по помещению			539,0	383,8	155,2				
---Нежилые помещения всего			539,0	383,8	155,2				
в т.ч. Учрежденческие			539,0	383,8	155,2				



Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	-А	лестница	15,7		15,7			прочая	297
	-Б	лестница	13,7		13,7			прочая	
	-В	лестница	14,3		14,3			прочая	
Итого по помещению			43,7		43,7				
---Нежилые помещения всего			43,7		43,7				
в т.ч. Прочие			43,7		43,7				

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	-А	лестница	15,8		15,8			прочая	300
	-Б	лестница	20,1		20,1			прочая	
	-б1	лифт	1,5		1,5			прочая	
	-б2	лифт	1,5		1,5			прочая	
	-В	лестница	17,7		17,7			прочая	
	-б	тамбур	4,9		4,9			прочая	
Итого по помещению			61,5		61,5				
---Нежилые помещения всего			61,5		61,5				
в т.ч. Прочие			61,5		61,5				

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	-А	лестница	15,8		15,8			прочая	300
	-Б	лестница	18,4		18,4			прочая	
	-б	коридор	3,9		3,9			прочая	
	-В	лестница	17,8		17,8			прочая	
Итого по помещению			55,9		55,9				
---Нежилые помещения всего			55,9		55,9				
в т.ч. Прочие			55,9		55,9				



Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	- А	лестница	15,8		15,8			прочая	300
	- Б	лестница	19,8		19,8			прочая	
	- В	лестница	17,9		17,9			прочая	
Итого по помещению			53,5		53,5				
---Нежилые помещения всего			53,5		53,5				
в т.ч. Прочие			53,5		53,5				

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	- А	лестница	15,8		15,8			прочая	305
	- Б	лестница	19,9		19,9			прочая	
	- В	лестница	18,0		18,0			прочая	
Итого по помещению			53,7		53,7				
---Нежилые помещения всего			53,7		53,7				
в т.ч. Прочие			53,7		53,7				

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.05.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	- Б	лестница	19,8		19,8			прочая	320
	- В	лестница	18,7		18,7			прочая	
Итого по помещению			38,5		38,5				
---Нежилые помещения всего			38,5		38,5				
в т.ч. Прочие			38,5		38,5				

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.1

стр. 15

Помещение N V Тип: Прочие  
 Последнее обследование 5.05.2009  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
6	Б	лестница	19,8		19,8		прочая		320
	В	лестница	18,1		18,1		прочая		
Итого по помещению			37,9		37,9				
---Нежилые помещения всего			37,9		37,9				
в т.ч. Прочие			37,9		37,9				

Итого	13016,0	10686,2	2329,8					
---Нежилые помещения всего	13016,0	10686,2	2329,8					
в т.ч. Производствен.	7521,1	6759,5	761,6					
Учрежденческие	2807,6	2240,8	566,8					
Обществ.питания	671,9	576,1	95,8					
Прочие	2015,4	1109,8	905,6					

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	31,5
---	------

в том числе:

по лестницам	19,2
--------------	------

по прочим	12,3
-----------	------

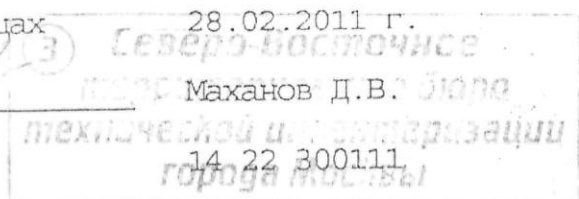
Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 25.08.2006г. N 2211469.

Экспликация на 15 страницах

28.02.2011 г.

Исполнитель

*Маханов Д.В.*



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

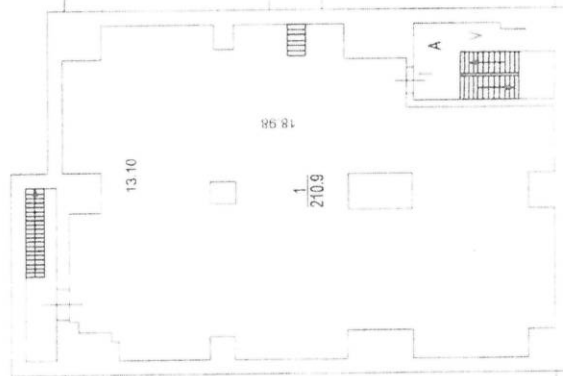
по адресу Ярославское шоссе  
направление от дома № 19 к № 122

домов. (эт.)          дом 19

корпус          строение (сооружение) 3

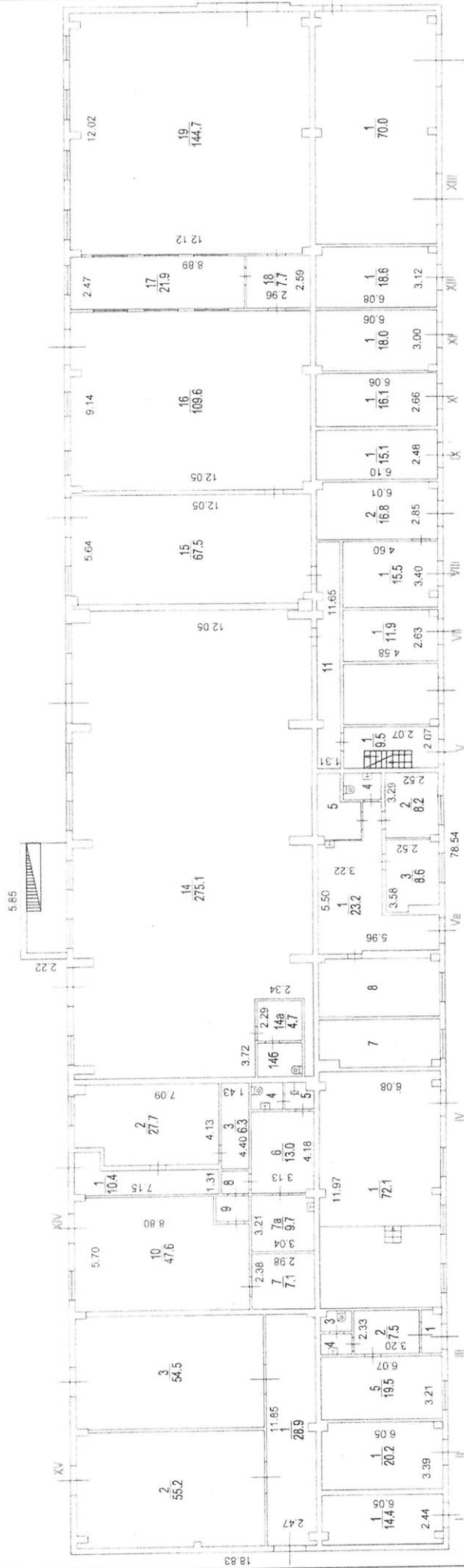
квартал №          СВАО г. Москва

**ПОДВАЛ**



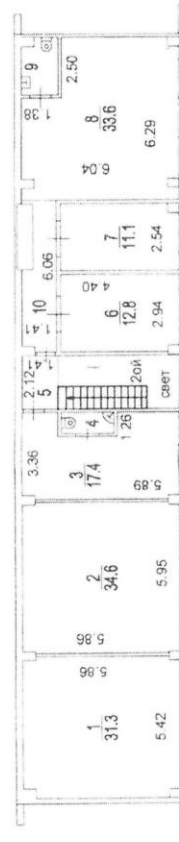
Институт  
 Проектное бюро  
 Технико-инвентаризационный  
 отдел  
 города Москвы

1 ЭТАЖ



И.С. ВОЛКОВ  
 ПЕРВИЧНОЕ БЮРО  
 ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
 ГОРОДА МОСКВЫ

# АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



Леонтьев  
 Территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

поэтажный план составлен по состоянию на  
 " 30 " 04 2009 г.  
 План снял Леонтьев М.А.  
 Проверил Изюмова С.С.  
 " 31 " 03 2015 г.

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.04.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
+ п	1	насосная	208,9		208,9	прочая			480
Итого по помещению			208,9		208,9				
---Нежилые помещения всего			208,9		208,9				
в т.ч. Прочие			208,9		208,9				

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.04.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
f 1	1	пом.техническое	14,4	14,4		прочая			630
Итого по помещению			14,4	14,4					
---Нежилые помещения всего			14,4	14,4					
в т.ч. Прочие			14,4	14,4					

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.04.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
f 1	1	пом.техническое	20,2		20,2	прочая			630
Итого по помещению			20,2		20,2				
---Нежилые помещения всего			20,2		20,2				
в т.ч. Прочие			20,2		20,2				

Северо-Восточное  
техническое бюро  
технической инвентаризации  
гаража Москвы



02 22 10 0107036 321

Помещение N III Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 30.04.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	
С1	- 1	тамбур	2,3		2,3			630
	- 2	комн.персонала	7,5		7,5			
	- 3	санузел	1,4		1,4			
	- 4	умывальная	1,8		1,8			
	+ 5	пом.техническое	19,5	19,5				
Итого по помещению			32,5	19,5	13,0			
---Нежилые помещения всего			32,5	19,5	13,0			
в т.ч. Прочие			32,5	19,5	13,0			

Помещение N IV Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.04.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	
С1	1	пом.техническое	72,1	72,1				630
Итого по помещению			72,1	72,1				
---Нежилые помещения всего			72,1	72,1				
в т.ч. Прочие			72,1	72,1				



Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.04.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.11,14,14а,14б)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
		основ.		вспом.			балк.	проч.		
1	1	коридор	9,5			9,5			прочая	630
	-11	коридор	14,7			14,7			прочая	300
	+14	склад	275,1	275,1					складс.	1260
	-14а	кабинет	4,7	4,7					прочая	1260
	-14б	уборная	2,7			2,7			прочая	1260
	+15	пом.техническое	67,5	67,5					прочая	300
	+16	комн. холодная	109,6	109,6					прочая	300
	+17	пультовая	21,9	21,9					прочая	300
	+18	коридор	7,7			7,7			прочая	300
	+19	компрессорная	144,7	144,7					прочая	630
Итого по помещению			658,1	623,5	34,6					
---Нежилые помещения всего			658,1	623,5	34,6					
в т.ч. Складские			275,1	275,1						
Прочие			383,0	348,4	34,6					

Помещение N Va Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.04.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-5,7,8)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
		основ.		вспом.			балк.	проч.		
1	<i>опись</i> +1	приемная	23,2	23,2					прочая	300
	+2	кабинет	8,2	8,2					прочая	
	+3	кабинет	8,6	8,6					прочая	
	-4	уборная	2,1			2,1			прочая	
	+5	служебное	5,4	5,4					прочая	
	+7	кабинет	13,9	13,9					прочая	
	+8	кабинет	16,6	16,6					прочая	
Итого по помещению			78,0	75,9	2,1					
---Нежилые помещения всего			78,0	75,9	2,1					
в т.ч. Прочие			78,0	75,9	2,1					

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.3

стр. 4

Помещение N VII Тип: Складские  
 Последнее обследование 30.04.2009  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	11,9	11,9			складс.		630
Итого по помещению			11,9	11,9					
---Нежилые помещения всего			11,9	11,9					
в т.ч. Складские			11,9	11,9					

Помещение N VIII Тип: Складские  
 Последнее обследование 30.04.2009  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	15,5	15,5			складс.		630
	2	склад	16,8	16,8			складс.		
Итого по помещению			32,3	32,3					
---Нежилые помещения всего			32,3	32,3					
в т.ч. Складские			32,3	32,3					

Помещение N IX Тип: Складские  
 Последнее обследование 30.04.2009  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	15,1	15,1			складс.		630
Итого по помещению			15,1	15,1					
---Нежилые помещения всего			15,1	15,1					
в т.ч. Складские			15,1	15,1					

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.3

стр. 5

Помещение N X Тип: Складские  
 Последнее обследование 30.04.2009  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	16,1	16,1			складс.		630
Итого по помещению			16,1	16,1					
---Нежилые помещения всего			16,1	16,1					
в т.ч. Складские			16,1	16,1					

Помещение N XI Тип: Складские  
 Последнее обследование 30.04.2009  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	18,0	18,0			складс.		630
Итого по помещению			18,0	18,0					
---Нежилые помещения всего			18,0	18,0					
в т.ч. Складские			18,0	18,0					

Помещение N XII Тип: Складские  
 Последнее обследование 30.04.2009  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	18,6	18,6			складс.		630
Итого по помещению			18,6	18,6					
---Нежилые помещения всего			18,6	18,6					
в т.ч. Складские			18,6	18,6					

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.3

стр. 6

Помещение N XIII Тип: Прочие  
 Последнее обследование 30.04.2009  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	<i>Трансформаторная подстанция</i> пом. техническое	70,0	70,0			прочая	630	
Итого по помещению			70,0	70,0					
---Нежилые помещения всего			70,0	70,0					
в т.ч. Прочие			70,0	70,0					

Помещение N XIV Тип: Прочие  
 Последнее обследование 30.04.2009  
 Помещение переоборудовано без разрешения (ком.7,7а)  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	-1	коридор	10,4		10,4		прочая	300	
	+2	мастерская ремо	27,7	27,7			прочая		
	+3	мастерская ремо	6,3	6,3			прочая		
	-4	санузел	2,2		2,2		прочая		
	-5	душевая	1,7		1,7		прочая		
	-6	раздевалка	13,0		13,0		прочая		
	+7	комн.персонала	7,1		7,1		прочая		
	+7а	комн.персонала	9,7	9,7			прочая		
	-8	коридор	1,8		1,8		прочая		
	-9	коридор	2,2		2,2		прочая		
	+10	пом. техническое	47,6	47,6			прочая		
Итого по помещению			129,7	91,3	38,4				
---Нежилые помещения всего			129,7	91,3	38,4				
в т.ч. Прочие			129,7	91,3	38,4				

По адресу: Ярославское шоссе, 19, стр.3

стр. 7

Помещение N XV Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.04.2009

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	коридор	28,9		28,9			прочая	300
	2	прочее	55,2	55,2			прочая		
	3	прочее	54,5	54,5			прочая		
Итого по помещению			138,6	109,7	28,9				
---Нежилые помещения всего			138,6	109,7	28,9				
в т.ч. Прочие			138,6	109,7	28,9				

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 30.04.2009

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1-4,6-10)

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	31,3	31,3				прочая	320
	2	кабинет	34,6	34,6				прочая	
	3	кабинет	17,4	17,4				прочая	
	4	уборная	1,4		1,4			прочая	
	5	коридор	3,0		3,0			прочая	
	6	кабинет	12,8	12,8				прочая	
	7	кабинет	11,1	11,1				прочая	
	8	кабинет	33,6	33,6				прочая	
	9	уборная	2,4		2,4			прочая	
	10	коридор	7,0		7,0			прочая	
Итого по помещению			154,6	140,8	13,8				
---Нежилые помещения всего			154,6	140,8	13,8				
в т.ч. Прочие			154,6	140,8	13,8				

Помещение N V Тип: Прочие  
 Последнее обследование 30.04.2009  
 Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. впом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
- п А лестница			14,5		14,5				480
Итого по помещению			14,5		14,5				
---Нежилые помещения всего			14,5		14,5				
в т.ч. Прочие			14,5		14,5				
Итого			1703,6	1329,2	374,4				
---Нежилые помещения всего			1703,6	1329,2	374,4				
в т.ч. Складские			387,1	387,1					
Прочие			1316,5	942,1	374,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
 25.08.2006г. N 2211471.

Экспликация на 8 страницах 25.02.2011 г.  
 Исполнитель *Маханов Д.В.*  
 3 Северо-Восточное  
 Маханов Д.В. бюро  
 14 22 300110  
 города Москва

ООО "Сторинг"

Ведомость ОС за I квартал 2015 г.

Выводимые данные. БУ (данные)

Основное средство, Инвентарный номер	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость на 01.04.2015 г.
Нежил.помещ.администр- произв.общая площадь 13016 кв.м кадастр.номер:77-77-12/010/2005- 2_00-0000001	347 537 000,00	40 545 983,35	306 991 016,65
Нежил.помещ.администр- произв.общая площадь 1703,6 кв.м кадастр.номер:77-02-0013007:5865	25 941 000,00	3 026 450,00	22 914 550,00
<b>Итого</b>	<b>373 478 000,00</b>	<b>43 572 433,35</b>	<b>329 905 566,65</b>

Конкурсный управляющий  
ООО "Сторинг"

Р. Р. Миннахметов





### Сведения об обременениях

Сейчас в ЕГРП числится ипотека в пользу банка Открытие в силу закона. Эта ипотека возникла, когда

здания покупались у ООО «Сторинг» на кредитные деньги. Покупателем было ООО «Верслас». Позже

договор купли-продажи признан недействительным и здания вернулись в ООО «Сторинг». Ипотека

осталась.

В качестве основания ипотеки имеется кредитный договор, в котором ООО Сторинг не участвует.

С уважением, М. Соколинский

**Сведения о договорах аренды помещений**

№ п/п	Наименование арендатора	Площадь, кв. м.	Месячная арендная плата, руб.	Ставка арендной платы без учета НДС.	Строение (1 или/и 3)	Этаж	Дата окончания договора	Срок аренды	Назначение помещений (офисное / складское / торговое)	Сведения о расходах
1	ООО "Новая Мебель"	6 852,50	12 000 000	10 169 492	1	С 1 по 4	01.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
2	ООО "Леоторг"	351,40	200 000	169 492	3	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад/торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
4	ООО "ТК ПТИ"	1 823,60	1 886 173	1 598 451	1	4	30.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	офис	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
		296,90	210 294	178 216	3	1	30.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
5	ООО "Эрлана"	2,00	2 500	2 119	1	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
6	ООО "Производственная компания "Горис-Групп"	539,00	385 000	326 271	1	6	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	офис	Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Расходы по электроэнергии уплачиваются отдельно в зависимости от потребления
7	ООО "Любимый Дом Ритейл"	173,00	346 000	293 220	1	2	02.04.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
8	ИП Давлетшин Л.Ф.	16,10	10 016	8 488	3	1	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
9	ИП Захаров П.С.	500,30	980 000	830 508	1	1	01.05.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы

№ п/п	Наименование арендатора	Площадь, кв. м.	Месячная арендная плата, руб.	Ставка арендной платы без учета НДС.	Строение (1 или/и 3)	Этаж	Дата окончания договора	Срок аренды	Назначение помещений (офисное / складское / торговое)	Сведения о расходах	
										расходы	плата
								Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
		72,10	59 500	50 424	3	1	01.05.2015				
		11,90	7 700	6 525	3	1	01.05.2015		склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
10	ООО "Новые Технологии обслуживания"	344,30	688 600	583 559	1	2	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
11	ИП Каченовская Т.Л.	66,90	39 025	33 072	1	подвал	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
		53,70	37 590	31 856	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
12	ИП Мужичков П.В.	53,60	64 320	54 508	1	5	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
13	ООО "СТРАНА РОЗ"	191,50	116 800	98 983	1 и 3	5 этаж(стр.1) и 1 этаж (стр.3)	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад, торговое, офис	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
14	ООО "Алсгар"	190,10	99 390	84 229	1 и 3	подвал (стр.3),1 этаж (стр.3) и 5 этаж (стр.1)	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад, офис	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
15	ИП Жолнеровская А.Л.	64,00	36 600	31 017	1	подвал	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
16	ООО "Мелиа Спутник"	20,20	16 350	13 856	3	1	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	офис	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы

№ п/п	Наименование арендатора	Площадь, кв. м.	Месячная арендная плата, руб.	Ставка арендной платы без учета НДС.	Строение (1 или/и 3)	Этаж	Дата окончания договора	Срок аренды	Назначение помещений (офисное / складское / торговое)	Сведения о расходах
								11 месяцев		себя коммунальные расходы
17	ИП Коваленко С.Г.	18,60	12 900	10 932	3	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
19	ООО "Логос"	18,80	14 000	11 864	1	подвал	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
20	ИП Шаповалова С.И.	2,00	3 300	2 797	1	1	24.12.2014	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
21	ИП Кротов П.Н.	78,00	60 000	50 847	3	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	столовая	Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Расходы по электроэнергии уплачиваются отдельно в зависимости от потребления
22	ООО "ГАБРИС"	39,00	78 000	66 102	1	2	01.02.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	торговое	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
23	ООО "Элби"	88,70	450 000	381 356	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
24	ИП Лебедева О.М.	16,10	16 100	13 644	1	5	24.12.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	офис	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
25	ООО "Петр 2"	15,10	15 000	12 712	3	1	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата постоянная и включает в себя коммунальные расходы
26	ООО "РЛД-Север"	8,68	50 000	42 373	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата состоит из постоянной и переменной

№ п/п	Наименование арендатора	Площадь, кв. м.	Месячная арендная плата, руб.	Ставка арендной платы без учета НДС.	Строение (1 или/и 3)	Этаж	Дата окончания договора	Срок аренды	Назначение помещений (офисное / складское / торговое)	Сведения о расходах
								11 месяцев		части. Переменная часть определяется ежемесячно путем подписания ДС
27	ООО "Слон-Карго"	8,68	5 000	4 237	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Переменная часть определяется ежемесячно путем подписания ДС
28	ООО "Кузов Team"	8,68	500	424	1	подвал	01.01.2015	Краткосрочный срок аренды на 11 месяцев	склад	Арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Переменная часть определяется ежемесячно путем подписания ДС
	<b>ИТОГО</b>	<b>11 925,44</b>	<b>17 890 658</b>							

## КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № 2434-12/К

Москва

«01» августа 2012 года

Открытое акционерное общество «НОМОС-БАНК», именуемое в дальнейшем «Кредитор», в лице Старшего Вице-Президента Власова Романа Александровича, действующего на основании Доверенности от «12» июля 2011 года № 605, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Версла», именуемое в дальнейшем «Заемщик», в лице Генерального директора Россиянской Евгении Юрьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора и на основе взаимных обязательств и экономической ответственности Сторон Кредитор обязуется под согласованное Сторонами обеспечение предоставить Заемщику денежные средства (кредит) в размере 441 000 000,00 (Четыреста сорок один миллион 00/100) рублей на срок с «01» августа 2012 года по «01» мая 2014 года, включительно, с начислением процентов за пользование кредитом из расчета 11% (Одиннадцать) процентов годовых, а Заемщик обязуется возратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

1.2. Кредит предоставляется на следующие цели: Финансирование приобретения комплекса зданий, расположенных по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр.1 и стр.3, в том числе:

– Нежилые помещения, назначение: Административно-производственные, общая площадь 13 016,0 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж п, помещение I – комнаты 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 1е, 3а, 3б, 5а, 5б, 5в, 5г, 5д, 5е, 5ж, 5з; помещение II – комнаты а1, а2, а; помещение V – комнаты А, Б, В; подвал, помещение I – комнаты с 1 по 7; помещение II – комнаты с 1 по 3, с 8 по 16, 21, 25, 27, 28; этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 12; помещения II – комнаты с 1 по 3, 3а, 4, 5, с 7 по 9, 9а, с 10 по 15, 15а, 16; помещение V – комнаты б1, б2, А, б, В; этаж 2, помещение I – комнаты с 1 по 11; помещение II – комнаты с 1 по 13; помещение II – комнаты с 1 по 17; помещение V – комнаты А, Б, В; этаж 4, помещение I – комнаты с 1 по 84, 84а, с 85 по 119; помещение II – комнаты с 1 по 12; помещение V – комнаты А, Б, В; этаж 5, помещение II – комнаты с 1 по 27; помещение V – комнаты Б, В; этаж 6, помещение II – комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5а, 5б, 5в, 5г, 6, 8, 12, 12а, с 13 по 16, 16а, с 18 по 26; помещение V – комнаты Б, В, расположенные по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.1, условный номер 77-77-12/010/2005-203;

– Нежилые помещения, назначение: Техническое помещение, общая площадь 1 703,6 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж а1, помещение I – комнаты с 1 по 10; подвал, помещение I – комната 1; помещение V – комната А; этаж 1, помещение I – комната 1; помещение II – комната 1; помещение III – комнаты с 1 по 5; помещение IV – комната 1; помещение IX – комната 1; помещение V – комнаты 1, 11, 14, 14а, 14б, с 15 по 19; помещение VII – комната 1; помещение VIII – комната 1,2; помещение Va – комнаты с 1 по 5, 7, 8; помещение X – комната 1; помещение XI – комната 1; помещение XII – комната 1; помещение XIII – комната 1; помещение XIV – комнаты с 1 по 7, 7а, с 8 по 10; помещение XV – комнаты с 1 по 3, расположенные по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д.19, стр.3, условный номер 77-77-12/010/2005-204.

1.3. Уплата цены Имущества осуществляется Заемщиком за счет денежных средств, предоставляемых Заемщику по настоящему Кредитному договору для целей осуществления покупки Заемщиком Имущества у ООО «Сторинг».

Стороны исходят из понимания, что в силу ст. 69.1 Федерального закона от «16» июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» оплата Заемщиком Имущества за счет кредитных средств влечет возникновение права залога (ипотеки) в отношении Имущества в пользу Кредитора, государственная регистрация указанного права залога в силу п. 2 ст. 20 Федерального закона от «16» июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Заемщика на Имущество.

1.4. Данная сделка является крупной. Решение о заключении данной сделки принято Единственным участником Заемщика.

Решение № 2 от «27» июля 2012 года.

Данная сделка не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность.

### 2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ



2.1. Кредит предоставляется путем перечисления денежных средств Кредитором на расчетный счет Заемщика в рублях № 40702810300000004180 в Открытом акционерном обществе «НОМОС-БАНК».

Заемщик имеет право на получение кредита по настоящему Договору только при выполнении следующего условия:

- предоставления Протокола об одобрении крупной сделки (Кредитного договора № 2434-11/К от «01» августа 2012 года) от Единственного участника ООО «Верслас».

2.2. Возврат суммы предоставленного кредита и уплата процентов за пользование кредитом осуществляется путем списания «01» мая 2014 года Кредитором с расчетного счета Заемщика № 40702810300000004180, открытого у Кредитора (далее - Счет для погашения задолженности), на основании расчетных документов Кредитора без распоряжения Заемщика (в безакцептном порядке).

Основанием для безакцептного списания Кредитором денежных средств с расчетных счетов Заемщика в Открытом акционерном обществе «НОМОС-БАНК», в том числе в случаях, предусмотренных п.п. 2.4., 2.5, 6.7 настоящего Договора, служит настоящий Договор и Договор банковского (расчетного) счета Заемщика в рублях/иностранной валюте, содержащий указание на право Кредитора списывать денежные средства со счета Заемщика в безакцептном порядке.

2.3. Кредит считается возвращенным и обязательства Заемщика по уплате процентов за пользование кредитом надлежаще исполненными при обеспечении Заемщиком «01» мая 2014 года на Счете для погашения задолженности денежных средств, достаточных для полного погашения задолженности по настоящему Договору, и списании Кредитором в безакцептном порядке суммы полученного кредита и подлежащих уплате процентов за пользование кредитом в полном объеме или при поступлении последнего платежа в счет возврата суммы полученного кредита и уплаты процентов за пользование им на корреспондентский счет Кредитора, указанный в настоящем Договоре в сроки, предусмотренные п.п. 3.3., 3.4.12.

2.4. При отсутствии или недостаточности денежных средств на Счете для погашения задолженности для погашения (списания) задолженности по настоящему Договору в полном объеме, Кредитор вправе в счет погашения просроченной задолженности по кредиту, уплате процентов, банковских расходов и/или неустойки производить списание денежных средств с других расчетных счетов Заемщика в рублях в Открытом акционерном обществе «НОМОС-БАНК», в том числе по мере их поступления на указанные счета, на основании расчетных документов Кредитора.

Настоящим Заемщик выражает свое согласие на списание Кредитором денежных средств в счет погашения кредита, в том числе погашения просроченной задолженности по кредиту и иным платежам, установленным настоящим Договором, уплата которых просрочена Заемщиком, а также в счет уплаты процентов за пользование кредитом и всех иных платежей, подлежащих выплате Заемщиком Кредитору на основании настоящего Договора, со счета для погашения задолженности, а также со всех иных расчетных счетов Заемщика в рублях в Открытом акционерном обществе «НОМОС-БАНК», в том числе по мере их поступления на указанные счета, тем самым предоставляя Кредитору акцепт всех расчетных документов Кредитора, предъявляемых им на основании настоящего Договора (заранее данный акцепт).

2.4.1. При недостаточности денежных средств на других расчетных счетах Заемщика в рублях для погашения просроченной задолженности по настоящему Договору (включая кредит, проценты, банковские расходы, а также неустойку), Кредитор имеет право списывать с расчетных счетов Заемщика в иностранной валюте необходимые средства и направлять их в рублевом эквиваленте на погашение задолженности по курсу, определяемому в дату списания денежных средств.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что курс иностранной валюты к российскому рублю при конвертации денежных средств, списываемых в соответствии с условиями настоящего пункта Договора, определяется по курсу Кредитора, установленному им на дату списания денежных средств Кредитором.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по настоящему Договору в установленный срок, Кредитор вправе в счет погашения просроченной задолженности по кредиту, уплате процентов, банковских расходов и/или неустойки, производить списание денежных средств с расчетных счетов Заемщика в рублях и иностранной валюте в других банках, в том числе по мере их поступления на указанные счета, на основании расчетных документов Кредитора.

Основанием для списания денежных средств со счетов Заемщика в другом обслуживающем банке служит настоящий Договор и дополнительное соглашение к договору расчетного счета Заемщика в рублях/иностранной валюте, заключенное между Заемщиком и обслуживающим его банком, содержащее условие о списании денежных средств, с указанием сведений о Кредиторе (получателе средств) как имеющем право предъявлять платежные требования на списание денежных средств в счет погашения кредита, процентов, неустойки, а также о настоящем Договоре (дата, номер)



и соответствующий пункт настоящего Договора, предусматривающий право безакцептного списания Кредитора).

Заемщик обязан представить вышеуказанное дополнительное соглашение в течение 10 календарных дней со дня направления Кредитором соответствующего требования.

Настоящим Заемщик выражает свое согласие на списание Кредитором денежных средств в счет погашения просроченной задолженности по кредиту и иным платежам, установленным настоящим Договором, уплата которых просрочена Заемщиком, со всех расчетных счетов Заемщика в рублях (иностранной валюте), открытых в других обслуживающих банках, в том числе по мере их поступления на указанные счета, тем самым предоставляя Кредитору акцепт всех расчетных документов Кредитора, предъявляемых им на основании настоящего Договора (заранее данный акцепт).

2.5. Проценты за пользование кредитом начисляются в размере 11% (Одиннадцать) процентов годовых на сумму фактической задолженности по кредиту. Уплата процентов за пользование кредитом производится ежеквартально, в последний рабочий день квартала, начиная с даты выдачи первого транша кредита по настоящему Договору, и в момент окончательного расчета (п. 2.3.) - в порядке, оговоренном в п. 2.8 настоящего Договора путем списания Кредитором денежных средств со Счета для погашения задолженности без распоряжения Заемщика (в безакцептном порядке) в дату наступления срока платежа на основании расчетных документов Кредитора.

2.6. При исчислении процентов в расчет принимается величина процентной ставки (в процентах годовых), указанная в п. 1.1. настоящего Договора, и фактическое количество календарных дней пользования кредитом. При этом за базу берется число календарных дней в году (365 или 366 соответственно).

Начисление процентов производится со дня, следующего за днем предоставления кредита, по день его возврата включительно.

2.7. При несвоевременном (неполном) погашении кредита и/или процентов за пользование кредитом вследствие отсутствия необходимой для погашения суммы денежных средств на Счете для погашения задолженности, открытом у Кредитора, в установленную настоящим Договором дату соответствующего платежа Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору пеню из расчета двойной процентной ставки рефинансирования Банка России, выраженной в процентах годовых, на сумму просроченной задолженности за каждый календарный день просрочки.

2.8. В случае если полученная от Заемщика сумма средств, направленная на погашение задолженности по настоящему Договору, недостаточна для погашения всех обязательств Заемщика перед Кредитором, устанавливается следующая очередность погашения обязательств:

- в первую очередь - возмещение издержек Кредитора по получению исполнения;
- во вторую очередь - начисленные проценты (при наличии);
- в третью очередь - сумма основного долга;
- в четвертую очередь - суммы комиссий (при наличии) и банковских и иных расходов (при наличии);
- в пятую очередь - начисленная сумма неустойки (пени, штрафов).

2.9. Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению изменить очередность платежей, указанную в п. 2.8 настоящего Договора (за исключением очередности уплаты комиссий (при наличии) и банковских и иных расходов (при наличии), а также неустойки (пени, штрафов)).

2.9.1. В случае наличия у Заемщика просроченной задолженности по любым обязательствам (платежам), установленным настоящим Договором, Кредитор вправе в одностороннем порядке по своему усмотрению изменить очередность платежей, указанную в п. 2.8 настоящего Договора (за исключением очередности уплаты комиссий (при наличии) и банковских и иных расходов (при наличии), а также неустойки (пени, штрафов)).

2.10. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Кредитор вправе обратиться с взысканием на заложенное имущество (взыскать задолженность с Поручителя).

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Кредитор обязан:

3.1.1. Предоставить Заемщику кредит в сумме, порядке и срок, установленные в п.п. 1.1., 2.1. настоящего Договора.

3.1.2. Предоставлять Заемщику не позднее пяти рабочих дней до даты очередного платежа по настоящему Договору информацию о суммах соответствующих срочных платежей по кредиту и процентам. Данная информация направляется Кредитором по электронным видам связи, указанным в

3.2. Кредитор вправе:

3.2.1. Проводить проверки целевого использования и обеспеченности кредита;

- 3.2.2. Потребовать досрочного погашения полученного кредита вместе с начисленными, но не уплаченными процентами и произвести безакцептное списание с расчетных счетов Заемщика в рублях или иностранной валюте, открытых у Кредитора и/или других обслуживающих банков в следующих случаях:
- утраты (ухудшения) обеспечения, снижения его стоимости (и/или несогласованной с Кредитором замены обеспечения), а также при наличии обременений (аренда, ипотека и т.д.) предмета залога, о которых Кредитор не был поставлен в известность при заключении настоящего Договора и/или Договора залога, и/или
  - сведения, изложенные в Разделе 5 настоящего Договора, а также иная информация, справки, документы и т.п., представленные Кредитору Заемщиком (и/или Залогодателем, и/или Поручителем) в соответствии с условиями настоящего Договора и/или в соответствии с условиями договора, заключенного в обеспечение исполнения Заемщиком обязательств по настоящему Договору, были недостоверными на дату заключения настоящего Договора, и/или
  - любая задолженность Заемщика по настоящему Договору не оплачена в срок или стала (или может быть объявлена) подлежащей досрочному взысканию, и/или
  - в случаях, когда кредит оказался по разным причинам необеспеченным (в том числе в случае утраты одного из видов обеспечения), и/или
  - возбуждено дело о признании Заемщика (и/или Залогодателя, и/или Поручителя) несостоятельным (банкротом), судом утвержден арбитражный управляющий для проведения процедур банкротства Заемщика (и/или Залогодателя, и/или Поручителя) или Заемщик (и/или Залогодатель, и/или Поручитель) признан по решению арбитражного суда несостоятельным (банкротом) вследствие его неплатежеспособности, и/или
  - любой другой кредитор обратил взыскание на все или часть имущества Заемщика (и/или Залогодателя, и/или Поручителя), которую Стороны признают существенной, либо к Заемщику (и/или Залогодателю, и/или Поручителю), будет предъявлен иск об уплате денежной суммы или об истребовании имущества, размер которого Стороны признают значительным, либо в отношении Заемщика (и/или Залогодателя, и/или Поручителя), будет применена конфискация имущества на сумму, которую Стороны признают существенной.
- При этом Стороны признают существенным (значительным) размер, равный или превышающий 20 процентов от балансовой стоимости активов Заемщика, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, и/или
- в случае изменения организационно-правовой формы Заемщика (и/или Залогодателя, и/или Поручителя) и/или прекращения права Заемщика (и/или Залогодателя, и/или Поручителя) осуществлять деятельность, в том числе, но не ограничиваясь этим, на занятие которой необходимо возобновление, получение или поддержание в силе лицензии и/или иных актов компетентных органов и/или согласование (получение экспертного заключения) третьих лиц, а также в случае проигрыша (или признания недействительными) торгов, тендеров, конкурсов и т. д., а также в случае принятия решения о ликвидации или реорганизации Заемщика (и/или Залогодателя, и/или Поручителя), и/или
  - в случае выхода из состава акционеров/участников Заемщика акционера/участника, обладающего более 20 % акций/долей в уставном капитале Заемщика, либо уменьшения более чем на 20% его доли участия в уставном капитале, в т.ч. в случае отчуждения его доли участия в пользу других акционеров/участников Заемщика и/или
  - использования Заемщиком кредита не по целевому назначению, указанному в п.1.2 настоящего Договора, и/или
  - Заемщик допустил любое другое нарушение своих обязательств по настоящему Договору, а также в случае нарушения Заемщиком любых иных своих обязательств перед Кредитором по другим сделкам и договорам, и/или
  - в случае ухудшения или угрозы ухудшения финансового состояния Заемщика, в частности при наличии у Заемщика не предусмотренной планом развития убыточной деятельности, приведшей к существенному (25 процентов и более) снижению его чистых активов по сравнению с их максимально достигнутым уровнем за предшествующий финансовый год, и/или
  - в случае наличия у Заемщика текущей картотеки неоплаченных расчетных документов к банковским счетам Заемщика у Кредитора и/или в других обслуживающих банках, наличия у Заемщика просроченной задолженности перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами и внебюджетными фондами, просроченной задолженности перед работниками по заработной плате, и/или

- в случае непредоставления документов, указанных в п.п. 3.4.6., 3.4.7. настоящего Договора, и/или
- в случае нарушения Залогодателем, и/или Поручителем условий договоров, заключенных в обеспечение исполнения Заемщиком обязательств по настоящему Договору, и/или
- Заемщик допустил нарушение своих обязательств, указанных в п. 3.4.15. настоящего Договора, и/или
- в случае если осуществление каким-либо государственным органом РФ своих полномочий влечет полную/частичную невозможность исполнения Заемщиком (и/или Залогодателем, и/или Поручителем) любых его обязательств по настоящему Договору или любому иному Договору, заключенному с Кредитором, а также в случаях, когда такое исполнение признается противоречащим российскому законодательству, и/или
- в случае нарушения Залогодателем, и/или Поручителем любых обязательств перед Кредитором по другим договорам и сделкам и/или;
- в случае обременения без согласия Кредитора, имущества Заемщика, стоимость которого Стороны признают существенной (значительной), правами аренды(субаренды) или иными правами третьих лиц, а также наложения на него ареста или иного запрещения, возникновения какого-либо спора относительно данного имущества.

При этом Стороны признают существенной (значительной) стоимость, равную или превышающую 20 процентов от балансовой стоимости активов Заемщика, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату.

3.2.3. в одностороннем порядке изменить размер процентов за пользование кредитом, в том числе в случае изменения ставки рефинансирования Банка России, путем письменного уведомления Заемщика. При этом новый размер процентов, устанавливаемый Кредитором, вводится в действие:

- по предоставленным суммам кредита - через пять календарных дней после направления Кредитором Заемщику вышеуказанного уведомления, в том числе по электронным видам связи по реквизитам, указанным в настоящем Договоре;

- по сумме кредита, выдача которой не произведена – со дня, следующего за днем направления Кредитором Заемщику вышеуказанного уведомления, в том числе по электронным видам связи по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

Уведомление, предусмотренное настоящим пунктом, направляется по электронным видам связи, указанным в настоящем Договоре или в уведомлении Заемщика, направленном Кредитору в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, с последующим (не позднее следующего рабочего дня) направлением письменного уведомления заказным письмом по адресу Заемщика, указанному в настоящем Договоре, либо по адресу, указанному в уведомлении (письме) Заемщика, направленном в адрес Кредитора в соответствии с п.5.2. настоящего Договора. Днем получения уведомления считается день его направления по электронным видам связи. При этом направление уведомления по реквизитам и адресам, указанным в настоящем Договоре, либо по реквизитам и адресам, указанным в уведомлении (письме) Заемщика, направленном в адрес Кредитора в соответствии с п.5.2. настоящего Договора, считается надлежащим уведомлением Заемщика.

Кредитор также вправе в одностороннем порядке увеличить размер процентов за пользование предоставленным кредитом, но не более чем на пять процентов годовых, в случае невыполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.4.15. настоящего Договора. При этом новый размер процентов, устанавливаемый Кредитором в связи с невыполнением Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.4.15. настоящего Договора, вводится в действие с первого числа календарного месяца следующего за месяцем, в котором были выявлены вышеуказанные нарушения настоящего Договора, но не ранее, чем через 3 (Три) календарных дней после направления Кредитором Заемщику письменного уведомления. Уведомление, предусмотренное настоящим пунктом, направляется по электронным видам связи, указанным в настоящем Договоре или в уведомлении Заемщика, направленном Кредитору в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, с последующим (не позднее следующего рабочего дня) направлением письменного уведомления заказным письмом по адресу Заемщика, указанному в настоящем Договоре или в уведомлении Заемщика, направленном Кредитору в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора. Днем получения уведомления считается день его направления по электронным видам связи. При этом направление уведомления по реквизитам и адресам, указанным в настоящем Договоре, или в уведомлении Заемщика, направленном Кредитору в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, считается надлежащим уведомлением Заемщика.

3.3. В случаях, указанных в п.3.2.2. настоящего Договора, Кредитор направляет Заемщику письменное уведомление о досрочном истребовании задолженности, в том числе с использованием электронных средств связи по реквизитам Заемщика, указанным в настоящем Договоре или в уведомлении Заемщика, направленном Кредитору в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора. В течение трех рабочих дней с момента направления Кредитором Заемщику указанного уведомления, Заемщик обязан путем перечисления денежных средств на корреспондентский счет Кредитора



указанный в п. 8.1. настоящего Договора вернуть кредит вместе с начисленными, но неуплаченными процентами по дату его фактического возврата (включительно).

По истечении указанного срока кредит подлежит досрочному возврату вместе с процентами, начисленными на сумму кредита, путем безакцептного списания со счетов Заемщика у Кредитора и/или других обслуживающих банков в порядке, оговоренном в п.2.4 настоящего Договора.

Истечение указанного выше срока определяет окончание срока пользования кредитом. В случае невозврата подлежащей досрочному истребованию задолженности, включая кредит и проценты за пользование кредитом, и/или недостаточности денежных средств на счетах Заемщика, Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору пеню, установленную п.2.7. настоящего Договора.

3.4. Заемщик обязан:

3.4.1. Соблюдать принципы кредитования: срочность, возвратность, возмездность предоставляемого кредита;

3.4.2. Предоставить обеспечение кредита на согласованных с Кредитором условиях и нести ответственность за действительность (сохранность) обеспечения, не допуская его обременения иными обязательствами перед третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора, кроме тех обременений, которые могут возникнуть с письменного согласия Кредитора, в случаях, когда такое обременение допускается условиями договора залога;

3.4.3. Использовать кредит строго по целевому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора;

3.4.4. В сроки, установленные настоящим Договором как сроки для погашения кредита, процентов за пользование кредитом и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором, обеспечить на Счете для погашения задолженности, наличие суммы денежных средств, достаточной для осуществления всех платежей, предусмотренных настоящим Договором, срок уплаты которых наступил;

3.4.5. При досрочном возврате кредита по своей инициативе уведомить Кредитора о своем намерении за один рабочий день. В этом случае Кредитор гарантирует перерасчет процентов за фактический срок пользования кредитом.

В случае досрочного возврата кредита без предварительного уведомления Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору неустойку, исчисляемую из установленной при заключении настоящего Договора процентной ставки за пользование средствами Кредитора за период с даты фактического возврата средств по настоящему Договору по дату возврата средств, установленную при заключении настоящего Договора.

3.4.6. Предоставлять Кредитору ежеквартальный баланс основной деятельности с приложениями и расшифровками дебиторской и кредиторской задолженности с указанием просроченной, в т.ч. безнадежной, а также расшифровкой привлеченных кредитов и займов на последнюю отчетную дату не позднее 05 числа второго месяца, следующего за отчетным кварталом, а годовой баланс с приложениями (ф-2, ф-4, ф-5) и вышеуказанными расшифровками - не позднее 05 апреля года, следующего за отчетным.

При неисполнении/ ненадлежащем исполнении указанного выше условия Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору пеню из расчета 30 000 (Тридцать тысяч) рублей за каждый календарный день просрочки, а также по требованию Кредитора осуществить досрочный возврат кредита вместе с начисленными, но неуплаченными процентами по настоящему Договору в порядке, установленном п. 3.3 настоящего Договора;

3.4.7. По требованию Кредитора предоставлять ему в течение 10 календарных дней с даты направления такого требования иные документы о финансово-хозяйственной деятельности Заемщика, позволяющие сформировать мотивированное суждение о текущем финансовом положении Заемщика, в т.ч. справку о движении денежных средств по всем имеющимся расчетным счетам в рублях и иностранной валюте с отметкой обслуживающего банка о наличии/отсутствии неисполненных требований третьих лиц (картотек) к счетам Заемщика у Кредитора и/или других обслуживающих банков, финансовый план Заемщика на период, не менее срока действия настоящего Договора;

3.4.8. Предоставить Кредитору возможность контроля целевого использования кредита;

3.4.9. Незамедлительно уведомлять Кредитора о любом изменении обстоятельств, изложенных в Разделе 5 настоящего Договора;

3.4.10. Принимать все необходимые меры для возобновления, получения или поддержания в силе всех лицензий, иных актов компетентных органов, необходимых для надлежащего выполнения обязательств по настоящему Договору;

3.4.11. Без предварительного письменного согласия Кредитора не допускать никаких обременений имущества Заемщика, а также не отчуждать недвижимое имущество Заемщика, как

принадлежащее ему на дату подписания настоящего Договора, так и то, которое будет приобретено в будущем, которое Стороны признают существенным.

При этом Стороны признают существенным (значительным) размер, равный или превышающий 20 процентов от балансовой стоимости активов Заемщика, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату.

**3.4.12.** В течение трех рабочих дней с момента направления Кредитором Заемщику уведомления, предусмотренного п. 3.2.3. настоящего Договора, вернуть сумму полученного кредита и уплатить начисленные проценты за пользование кредитом, в случае несогласия с новым размером процентов, установленным Кредитором в соответствии с п.3.2.3. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на корреспондентский счет Кредитора, указанный в п. 8.1. настоящего Договора. В указанном в настоящем пункте Договора случае комиссия за досрочный возврат кредита не взимается;

**3.4.13.** В пятидневный срок заменить по требованию Кредитора вид и/или предмет обеспечения по настоящему Договору в случаях, предусмотренных п. 3.2.2 настоящего Договора. При этом в случае замены предмета залога на объект недвижимости срок замены устанавливается равным 50 календарным дням, в случае замены предмета залога на объект недвижимости при залоге которого необходимо одновременное оформление в залог прав аренды земельных участков срок замены устанавливается равным 90 календарным дням;

**3.4.14.** Начиная с даты подписания настоящего Договора Заемщик обязан письменно уведомлять Кредитора о возникновении своих обязательств перед третьими лицами (включая полученные кредиты, эмитированные и/или авалированные векселя, предоставленные поручительства, залого и т.д.) в пятидневный срок с даты возникновения таких обязательств. При невыполнении либо несвоевременном выполнении вышеуказанного условия Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору пеню из расчета 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей за каждый календарный день просрочки, а также по требованию Кредитора осуществить досрочный возврат кредита вместе с начисленными, но неуплаченными процентами по настоящему Договору в порядке, установленном п.3.3 настоящего Договора.

**3.4.15.** При использовании кредита не по целевому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан осуществить досрочный возврат кредита вместе с начисленными, но неуплаченными процентами по настоящему Договору в порядке, установленном п.3.3 настоящего Договора и уплатить Кредитору штраф в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

**3.4.16.** Заемщик обязан осуществлять использование кредитных средств с расчетного счета, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, предоставляя Кредитору надлежащим образом оформленные платежные документы в соответствии с целевым назначением кредита (п.1.2. Договора) не позднее планируемой даты использования соответствующей суммы кредита.

**3.4.17.** в срок не позднее 180 календарных дней с даты выдачи кредита по настоящему Договору предоставить Кредитору Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 2432-11/И (далее – «Договор об ипотеке (залоге недвижимости)») с отметкой о его регистрации соответствующим государственным органом, а также выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по каждому объекту, подтверждающих их обременение залогом в пользу Кредитора;

**3.4.18.** в течение 60 календарных дней с даты выдачи кредита по настоящему Договору заключить трехсторонний Договор страхования недвижимого имущества по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) между Залогодателем, Кредитором и выбранной Залогодателем и одобренной Залогодержателем страховой компанией на условиях, указанных в Договоре об ипотеке (залоге недвижимости), с указанием Кредитора в качестве Выгодоприобретателя.

**3.5.** Заемщик вправе:

**3.5.1.** Досрочно погашать задолженность, в том числе частично, при соблюдении условий п. 3.4.5. настоящего Договора.

#### 4. УСЛОВИЯ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЕ ВЫДАЧЕ КРЕДИТА

**4.1.** Кредит выдается Заемщику по представлению им Кредитору комплекта следующих документов:

**4.1.1.** Копий учредительных документов Заемщика, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе и свидетельства о внесении Заемщика в Единый государственный реестр юридических лиц, удостоверенных нотариально;

4.1.2. Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, содержащей сведения о зарегистрированном юридическом лице, с датой составления не позднее 10 дней до даты ее предоставления Кредитору;

4.1.3. Форм отчетности о финансовом состоянии (ф-1, ф-2, ф-5) за год, предшествующий году выдачи кредита, и на последнюю отчетную дату с отметками налогового органа;

4.1.4. Документов, подтверждающих цель испрашиваемого кредита;

4.1.5. Надлежащим образом заверенной копии протокола об избрании единоличного исполнительного органа (руководителя организации) Заемщика, оригинала либо нотариально заверенной копии доверенности на лицо, которому поручено подписать настоящий Договор, если Договор подписывается не руководителем Заемщика;

4.1.6. Нотариально удостоверенной карточки с образцами подписей и оттиска печати при отсутствии расчетного счета в рублях/иностранной валюте;

4.1.7. Дополнительного соглашения к договору банковского счета, указанного в п.2.4.1 настоящего Договора.

4.2. Кредитор может отказаться от требования представления любого из указанных в п.4.1. документов, однако, может потребовать от Заемщика представить данные или иные документы впоследствии. Непредставление Заемщиком необходимых документов в последнем случае является основанием для досрочного истребования Кредитором выданного кредита в соответствии с пп.3.2.2, 3.3. настоящего Договора.

4.3. Кредитор освобождается от обязанности предоставления кредита Заемщику, а также вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор путем отказа от его исполнения в следующих случаях:

4.3.1. в случае возникновения любого из обстоятельств, перечисленных в п.3.2.2 настоящего Договора, а также в случае нарушения Заемщиком какого-либо из обязательств, предусмотренных п. 3.4. настоящего Договора (и/или в случае, если появилось обстоятельство, которое по истечении какого-либо срока или по иным основаниям может представить собой какое-либо из событий, указанных в п. 3.2.2. настоящего Договора и/или нарушение Заемщиком какого-либо из обязательств, указанных в п. 3.4. настоящего Договора);

4.3.2. Заявления Заемщика, содержащиеся в Разделе 5 настоящего Договора, окажутся неверными вне зависимости от срока обнаружения этих обстоятельств.

## 5. ТРЕБОВАНИЯ К ПРАВОСПОСОБНОСТИ И ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ ЗАЕМЩИКА

5.1. Настоящим Заемщик заявляет, что на дату подписания настоящего Договора отсутствуют обстоятельства, препятствующие кредитованию. Таким обстоятельством может быть отсутствие хотя бы одного из перечисленных ниже фактов. Заемщик заявляет:

5.1.1. Что является юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, образованным в соответствии с его требованиями и обладающим правом на заключение и исполнение настоящего Договора, а также что Заемщик получил необходимые одобрения и разрешения для заключения этого Договора;

5.1.2. Заключение и исполнение настоящего Договора не нарушает и не будет нарушать требований законодательства Российской Федерации, учредительных документов Заемщика и любых других договоров, которые были им заключены ранее с третьими лицами;

5.1.3. Заемщиком получены все лицензии, иные акты компетентных органов, необходимые для надлежащего исполнения настоящего Договора. Эти документы не отозваны и являются действующими;

5.1.4. Заемщик не является ответчиком по искам, возбужденным в судах (арбитражных судах), а также что, по информации Заемщика, ему не угрожает начало каких-либо разбирательств с ним в качестве ответчика, а также что не существует не исполненных им на этот момент судебных (арбитражных) решений, если общая сумма исков превышает 20 процентов от балансовой стоимости активов Заемщика, рассчитанной по его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату;

5.1.5. Заемщик не нарушает и не будет нарушать своих обязательств по любым договорам, стороной которых он является, в ущерб имущественным интересам Кредитора;

5.1.6. Со времени составления последнего квартального баланса в финансовом состоянии Заемщика никаких существенных негативных изменений не произошло;

5.1.7. Финансовая и прочая информация, предоставленная Заемщиком, была достоверной на момент предоставления и с того времени в финансовом положении Заемщика существенных изменений не произошло;

5.1.8. Передаваемое в залог имущество, являющееся обеспечением по настоящему Договору, в споре, под арестом или иным запрещением не состоит, не обременено правами третьих



лиц (ипотекой, арендой, правом пользования и т.д.), кроме тех обременений, о которых Кредитор был поставлен в известность до заключения настоящего Договора, и тех обременений, которые могут возникнуть с письменного согласия Кредитора, в случаях, когда такое обременение допускается условиями договора залога;

5.1.9. У Залогодателя и/или Поручителя не появилась новая задолженность перед третьими лицами (в том числе в случае выпуска Залогодателем и/или Поручителем векселей или принятия на себя любых иных обязательств по векселям, договорам займа (кредита), залога, поручительства, гарантиям и т.д.) в размере, равном или превышающем 10 процентов от балансовой стоимости активов Залогодателя и/или Поручителя, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату.

5.2. Заемщик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты соответствующих изменений письменно (с приложением подтверждающих документов) сообщать Кредитору об изменении своих учредительных документов, единоличного исполнительного органа (руководителя организации), его полномочий на совершение сделок, адреса места нахождения Заемщика и/или адреса его фактического местонахождения, электронного адреса (для направления корреспонденции), номера факса, банковских реквизитов, организационно-правовой формы, наименования (полного и краткого), печати и (или) состава лиц, указанных в карточке с образцами подписей, и наличии иных обстоятельств, которые могут повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. Заемщик согласен с предоставлением Кредитором информации по настоящему Договору в порядке и объеме, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 №218-ФЗ «О кредитных историях», в Бюро кредитных историй, включенное в Государственный реестр бюро кредитных историй, а также с получением Кредитором отчетов из Бюро кредитных историй о кредитной истории Заемщика.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

Заемщик гарантирует своевременный возврат кредита и уплату процентов и отвечает за надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору всеми принадлежащими ему финансовыми и материальными ресурсами (основными и оборотными средствами), на которые в случае невозвращения кредита может быть в установленном законом порядке обращено взыскание.

6.2. За несвоевременное погашение кредита, процентов за пользование кредитом, суммы комиссии Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору пеню в соответствии с п. 2.7. настоящего Договора.

6.3. За неизвещение Кредитора об изменении обстоятельств, указанных в Разделе 5 настоящего Договора Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору штраф (разовый) в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

6.4. За непредставление документов по требованию Кредитора (п.3.4.7.) Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору штраф (разовый) в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

6.5. При несвоевременной замене вида и/или предмета обеспечения по настоящему Договору согласно п. 3.4.13. Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору пеню в размере из расчета двойной процентной ставки рефинансирования Банка России, выраженной в процентах годовых, на сумму задолженности по кредиту и процентам за каждый календарный день просрочки исполнения обязательства.

6.6. В случае досрочного возврата кредита без предварительного уведомления Кредитор вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить Кредитору неустойку в соответствии с п.3.4.5 настоящего Договора.

6.7. Уплата всех предусмотренных настоящим Договором неустоек (штрафов и пени) производится путем списания Кредитором денежных средств со Счета для погашения задолженности без распоряжения Заемщика (в безакцептном порядке) на основании расчетных документов Кредитора, в том числе по мере поступления денежных средств на вышеуказанный счет. При недостаточности или отсутствии денежных средств на Счете для погашения задолженности, Кредитор списывает денежные средства в безакцептном порядке с расчетных счетов Заемщика, открытых у Кредитора в иной валюте, конвертирует их в порядке, установленном пунктом 2.4.1 настоящего Договора, в валюту неустойки и направляет на уплату неустойки (штрафов и пени).



6.8. Уполномоченный представитель Заемщика, выступая от имени юридического лица и действуя в пределах своих полномочий, подписывая настоящий Договор, понимает всю меру ответственности за предоставление Кредитору заведомо ложных сведений о хозяйственном либо финансовом положении Заемщика в соответствии с настоящим Договором, в том числе сведений, указанных в Разделе 5 настоящего Договора, а также за предоставление Кредитору сфальсифицированных правоустанавливающих или бухгалтерских документов Заемщика и несет в полном объеме гражданско-правовую и иную ответственность за свои действия.

## 7. СРОК И УСЛОВИЯ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу со дня подписания его сторонами и прекращает свое действие «01» июня 2014 года, при условии исполнения Заемщиком договорных обязательств в полном объеме.

7.2. Кредитор вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор путем отказа от его исполнения в случае нарушения Заемщиком условий п.3.4.13 настоящего Договора и/или возникновения какого-либо из обстоятельств, предусмотренных п.3.2.2 настоящего Договора, а также в иных случаях, установленных настоящим Договором (п. 4.3.) путем направления Заемщику Кредитором письменного уведомления о расторжении Договора путем одностороннего отказа от его исполнения.

В указанном выше случае настоящий Договор считается расторгнутым после проведения Заемщиком окончательных расчетов.

7.3. Любые ссылки в тексте настоящего Договора на его пункты означают ссылку на все подпункты указанного пункта.

7.4. Кредитор вправе в одностороннем порядке изменить условия настоящего Договора путем письменного уведомления Заемщика (в том числе по электронным средствам связи) в случаях, предусмотренных п.п. 3.2.2., 3.2.3 настоящего Договора, а также в случае принятия законов и нормативных актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору.

Все другие изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами обеих Сторон.

7.5. Разногласия, возникающие в процессе исполнения условий настоящего Договора, подлежат урегулированию Сторонами путем переговоров в целях выработки взаимоприемлемых решений.

7.6. В случае недостижения Сторонами соглашения, споры, возникающие в связи с исполнением Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

7.7. Содержание настоящего Договора является конфиденциальным и не подлежит разглашению Стороной по настоящему Договору третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением раскрытия информации Банку России, а также за исключением случаев, когда раскрытие такой информации производится в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ или в силу распоряжения уполномоченных органов, действующих в рамках своих полномочий, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – для Кредитора, один – для Заемщика.

## 8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### 8.1. КРЕДИТОР:

Полное наименование: Открытое акционерное общество «НОМОС-БАНК»;  
Местонахождение: 109240, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, дом 3, стр.1;  
Почтовый адрес: 109240, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, дом 3, стр.1;  
ОГРН 1027739019208;  
ИНН 7706092528. КПП 775001001;  
БИК 044525985;  
Корреспондентский счет № 3010181030000000985 в ОПЕРУ МГТУ Банка России;  
Для переводов в долларах США:  
к/с № 890-0584-157 в BANK OF NEW YORK, NEW YORK, USA, SWIFT: IRVTUS3N  
к/с № 36253499 в CITIBANK NA, NEW YORK, USA, SWIFT: CITIUS33  
Тел.: (495) 737-7355

Кредитный договор № 2432-12/К от «01» августа 2012 года  
Факс: (495) 797-3255  
Электронный адрес: nomosmail@online.ru

Страница 11 из 11

**8.2. ЗАЁМЩИК:**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Верслас»  
Сокращенное наименование: ООО «Верслас»  
Местонахождение: 105066, г. Москва, ул. Ольховская, д. 45, стр.1, офис 3  
Почтовый адрес: 105066, г. Москва, ул. Ольховская, д. 45, стр.1, офис 3  
ОГРН: 1117746557873  
ИНН/КПП 7708742669/770801001  
Банковские реквизиты: расчетный счет в № 40702810300000004180 в «НОМОС-БАНК» (ОАО)  
Тел.: 8(499) 500-97-91  
Факс: 8(499) 500-97-91  
Электронный адрес (для направления корреспонденции): Ver-Slas@yandex.ru

**Подписи представителей сторон**

От имени Кредитора:  
Старший Вице-Президент



Роман Александрович Власов

От имени Заемщика:  
Генеральный директор



Евгения Юрьевна Россиянская

Прошито, пронумеровано и скреплено печатями  
«01» августа 2012 года на 1 (одном) листе

Старший вице-президент

Р. А. Власов



Генеральный директор

Е. Ю. Россиянская



**Перечень электросетевого хозяйства, находящееся на балансе ООО  
«Сторинг» по адресу Ярославское шоссе 19**

**Высокая (10 кВт) абонентская часть**

Ярославское шоссе 19 стр. 3

Техническое помещение представляет собой: **РТП -18020**

**СЕКЦИЯ №1**

Камера КСО-2УМЗ

**ячейка №6**

питает КТП-1; ТР-Р № 1

электросчетчики:

ТИП САЗУ-И670М № 320102; 1986 г.в.

ТИП САЗУ-И673М № 810952; 1986 г.в.

**ячейка №7**

питает КТП-2; ТР-Р № 1

электросчетчики:

ТИП САЗУ-И670М № 554625; 1986 г.в.

ТИП САЗУ-И673М № 950790; 1986 г.в.

**Комплектация:**

1. Масляный выключатель-2шт
2. Шинный разъединитель-2шт
3. Линейный разъединитель-2шт
4. Электрический привод-2шт
5. УВН-80; 2м
6. Токоизмерительная штанга-1шт

## **СЕКЦИЯ №2**

Камера КСО-2УМЗ

### **Ячейка №16**

КТП-1; ТР-Р № 2

Счетчики:

ТИП САЗУ-И670М №974727; 1986г.в

ТИП САЗУ-И673М №063112; 1971г.в

### **Ячейка №17**

КТП-2; ТР-Р № 2

Счетчики:

ТИП САЗУ-И670М №121545; 1974г.в

ТИП САЗУ-И673М №904449; 1967г.в

### **Комплектация:**

1. Масляный выключатель-2шт
2. Шинный разъединитель-2шт
3. Линейный разъединитель-2шт
4. Электрический привод-2шт
5. УВН-80; 2мп
6. Токоизмерительная штанга

**4 кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения):**

Серии: **КЛ-АСБ 3\*120**

протяженностью 2000 метров

### **Низкая (10/0.4 кВт) абонентская часть**

#### **КТП-1**

Подстанция трансформаторная комплектная:

ТИП 2 КТП-1000УЗ; № 37382 1986 г.в.

ТР-Р-1 ТИП ТМ 3 1000/10-84У1; № 249507. 1986г.в.

ТР-Р-2 ТИП ТМ 3 1000/10-84У1; № 249619. 1986 г.в.

**Ярославское шоссе 19 стр. 1**

**Техническое помещение представляет собой: КТП-2**

Подстанция трансформаторная комплектная:

ТР-Р №1 ТИП ТМ 3 1000/10-84У; №248729. 1986г.в

ТР-Р №2 ТИП ТМ 3 1000/10-84У; №248816. 1986г.в

**Кабельные линии НН (10/0.4 кВт низкого напряжения)**

Серии: КЛ-АСБ 0.4\*150, 0.4\*185

Протяженностью 25000 метров

Движимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 19, стр. 1 и стр. 3, в следующем составе:	Вопросы
1) Распределительная трансформаторная подстанция РП – 18020 (10 кВт), инв.№ ОС0000003;	РП-1: секция 1, секция 2. (10кВт). 1986г.в
2) Секция № 1 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, инв.№ ОС0000004	дата изготовления (выпуска), схема цепей ячейка №6 запитывает КТП 1, Тр-р 1
Ячейка № 6, электросчетчики:	2012г.в
СЭТ-4ТМ.02М.02 №0822126056	1970г.в
- САЗУ-И670М № 320102;	1970г.в
- САЗУ-И673М № 810952;	ячейка №7 запитывает КТП 2, Тр-р 2
Ячейки № 7, электросчетчики:	2012г.в
СЭТ-4ТМ.02М.02 №0803120941	1970г.в
- САЗУ-И670М № 554625	1970г.в
- САЗУ-И673М № 950790.	1970г.в
Комплектация:	
- Масляный выключатель – 2 шт.	ВМГ-10-630А; 1986г.в
- Шинный разъединитель – 2 шт.	РВФЗ-10-630;1986г.в
- Линейный разъединитель – 2 шт.	РВФЗ-10-630;1986г.в
- Электрический привод – 2 шт.	ПП67 У2; №1672, №1719; 1986г.в
- УВН-80; 2 м	УВН-82М 10квт
- Токоизмерительная штанга – 1 шт.;	ШО-15М 1.5квт
3) Секция № 2 РТП 18020 камера КСО-2УМЗ, Инв.№ ОС0000005	дата изготовления (выпуска), схема цепей ячейка №16 запитывает КТП 1, Тр-р 2
Ячейка № 16, электросчетчики:	2012г.в
СЭТ-4ТМ.02М.02 №0822126956	1970г.в
- САЗУ-И670М № 974727;	1970г.в
- САЗУ-И673М № 063112;	ячейка №17 запитывает КТП 2, Тр-р 2
Ячейка № 17, электросчетчики:	2012г.в
СЭТ-4ТМ.02М.02 №0822125985	1970г.в
- САЗУ-И670М № 121545;	1970г.в
- САЗУ-И673М № 904449.	1970г.в
Комплектация:	
1. Масляный выключатель – 2 шт.	ВМГ-10-630А; 1986г.в
2. Шинный разъединитель – 2 шт.	РВФЗ-10-630;1986г.в
3. Линейный разъединитель – 2 шт.	РВФЗ-10-630;1986г.в
4. Электрический привод – 2 шт.	ПП67 У2; №1708, №1702; 1986г.в
5. УВН-80; 2 м	



6. Токоизмерительная штанга – 1 шт. 4) Кабельные линии ВН (10 кВт высокого напряжения – серии КЛ-АСБ 3*120) протяженностью 2 000 м, инв.№ ОС000006	Марка, модель, дата изготовления (выпуска) Глубина заложения. Указать начальную и конечную точку: начальная РП-10 на КТП1, 4 кабеля. РП-10 на КТП2, КТП1-КТП2 4кабеля связи
5) Подстанция трансформаторная комплектная № 37382 ТИП 2 КТП-1000УЗ, инв.№ ОС000007	1986г.в
Комплектация:	
1. Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10-84У1 № 249507.	1986г.в
2. Трансформатор 2 ТИП ТМЗ 1000/10-84У1 № 249619.	1986г.в
6) Подстанция трансформаторная комплектная КТП	
Комплектация:	
1. Трансформатор-1 ТИП ТМЗ 1000/10-84У № 248729.	1986г.в
2. Трансформатор-2 ТИП ТМЗ 1000/10-84У № 248816.	1986г.в

7) Кабельные линии НН (10/0,4 кВт низкого напряжения – серии КЛ-АСБ 0,4\*150, 0,4\*185) протяженностью 25 000 м, инв.№ ОС000009

Указать марку кабеля по протяженности. Глубина заложения. Указать начальную и конечную точку: с КТП1 на электрощитовую №1.  
1) АСП-3х120 + 1х50 8шт глубина 120см, L-110м каждый с шинопроводом. КТП-1 на электрощитовую №1. 2) Кабель (телеметрия) бронированный 2шт глубина 120см, L-120м каждый с КТП-1 на электрощитовую №1. 3) ВВГ-4х150 2шт воздушка, L-150м каждый с КТП-1 на электрощитовую №1  
4) АВВГ-4х120 4шт глубина 120см, L-20м каждый с шинопроводом, с КТП-1 на щиты КТП-1.  
5) ВВГ-4х120 2шт глубина 120см, L-20м каждый с шинопроводом, с КТП-1 на щиты КТП-1.  
6) АВВГ-4х95 2шт глубина 120см, L-25м каждый с шинопроводом, с КТП-1 на конденсаторную установку  
КТП-2 ТИП 2. 1) ВВГ-5х70 2шт глубина 130см, L-15м каждый, с КТП-2 по КТП-2 2) ВВГ-4х120 4шт глубина 130см, L-15м каждый с шинопроводом, с КТП-2 по КТП-2. 3) АВВГ-4х95 4шт глубина 130см, L-20м каждый, с ШП-КТП-2 по КТП-2 (щиты). 4) АВВГ-4х95 4шт воздушка с шинопроводом, L-20м с КТП-2 на конденсаторную установку КТП-2. 5) ВВГ-5х35 3шт, L-180м от электрощитовой №1 до ЩС (Зэтажа). 6) ВВГ-5х35 1шт, L-180м от электрощитовой №1 до ЩС (подвал). 7) ВВГ-5х35 1шт, L-160м от электрощитовой №1 до ЩС ЦТП 8) ВВГ-5х35 4шт, L-80м от электрощитовой №1 до ЩС (1,2,3,4 этажи). 9) АПВ-4х35 2шт, L-210м от электрощитовой №1 до ЩС (5,6 этажи). 10) АПВ-4-10 2шт, L-40м от электрощитовой №1 до лифт пасс. 11) АПВ-4х16 2шт, L-40м от электрощитовой №1 до лифт груз. 1 тонна 12) ВВГ-5х35 1шт, L-180м от электрощитовой №1 до машинного отд. корпус лифт груз. 3 тонны 13) АПВ-4х35 2шт, L-60м от электрощитовой №1 до машинного отд. корпус №1 3 этаж. 14) АВВГ-4х35 2шт глубина 130см, L-150м с КТП-2 на ЩС (бомбоубежище). 15) ВВГ-5х4, L-70м с КТП-2 на ЩС (повысительные насосы). 16) ВВГ-5х16 1шт, L-50м воздушка с КТП на ангар. 17) АВВГ-4х70 2шт глубина 130см, L-180м с КТП-2 на фирма "Ассоль". 18) АВВГ-4х35 2шт глубина 130см, L-140м с КТП-1 до ЩС (бомбоубежище). 19) ВВГ-5х10 1шт глубина 130см, L-90м с КТП-1 на электрощитовая №2. 20). Абонеты корпус №1: 1) НУМ-3х25 L-31600м. 2) НУМ-3х1.5 L-4050м. 3) НУМ-5х6 L-400м.

8) Компьютер, инв.№ ОС0000010

марка Lite процессор: intel® Core™ Duo E7500@ 2,93GHz 2,94GHz. 1gb



Всего прошито,  
прошумеровано и скреплено  
печатью 852 листа  
Генеральный директор  
ООО «ВС-оценка»  
Кабанова М.Ю.