



# **ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ АЛЬФА**

Ваш надежный партнер

400012, г. Волгоград, ул. Онежская, 30, оф. 410

ОГРН 1193443015226, дата присвоения 06.12.2019 года

ИНН/КПП 3461065580/346101001

тел. 8-927-257-59-57

e-mail: [ooocnalfa@yandex.ru](mailto:ooocnalfa@yandex.ru)

сайт: [CN-ALFA.RU](http://CN-ALFA.RU)

Генеральный директор

ООО «ЦН «АЛЬФА»»

\_\_\_\_\_ С.А. Бирюков

27 ноября 2023 года

## **ОТЧЕТ**

**№053-ОН/11-23**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ:**

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ**

**ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 4853,9 КВ, М.**

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:07:0013006:1205;**

**ПРАВО АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 1786 КВ.М.**

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:07:0013006:23461;**

**ПРАВО АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПЛОЩАДЬЮ 2910 КВ.М.**

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 77:07:0013006:23649,**

**РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:**

**РОССИЯ, Г. МОСКВА,**

**ПРОСПЕКТ МИЧУРИНСКИЙ, ВЛ. 45**

**Дата оценки: 09 НОЯБРЯ 2023 года**

**Дата составления отчета: 27 ноября 2023 года**

**Основание для проведения оценки:**

*Договор № 30 от 24.10.2023 года*

**Заказчик:**

Финансовый управляющий

ООО «Сикара»

Дюсалиев Серик Ильясевич

**Дата оценки:**

*10 ноября 2023 года*

**Дата составления отчета:**

*27 ноября 2023 года*

**ВОЛГОГРАД**

**2023**

## СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА	НАИМЕНОВАНИЕ	СТРАНИЦА
	ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	3
1	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	5
2	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
3	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	5
4	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
5	УКАЗАНИЯ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
7	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ и ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
8	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	15
9	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, ОПРЕДЕЛЯЕМОЕ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА	29
11	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
12	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	58
12.1	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	60
12.2	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	60
12.3	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	81
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	82
14	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
15	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	84
16	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	87
17	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	88
	ПРИЛОЖЕНИЯ	89

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Заданием на оценку и Договором №30 от 24 октября 2023 произведена независимая оценка рыночной стоимости недвижимости: право собственности нежилого здания общей площадью 4853,9 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:1205; право аренды земельным участком площадью 1786 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23461; право аренды земельным участком площадью 2910 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23649, расположенными по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45. Рыночная стоимость объектов оценки определяется по состоянию на 09 ноября 2023 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, предполагаемое использование результатов оценки - для принятия управленческих решений и совершения сделок гражданско-правового характера.

В процессе оценки Оценщик не проводил аудит, анализ, поиск доказательств достоверности полученной от Заказчика информации и ответственности за ее достоверность не несет, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки перед Оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственность за полное описание правового состояния объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на объект оценки.

Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Заключение о стоимости объектов действительно только для объекта в целом.

Приведенные ниже расчеты и анализ, позволяют сделать вывод:

**Рыночная стоимость недвижимости: право собственности нежилого здания общей площадью 4853,9 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:1205; право аренды земельным участком площадью 1786 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23461; право аренды земельным участком площадью 2910 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23649, расположенными по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45, определенная по состоянию на 09 ноября 2023 года, округленно, составляет:**

**1 490 000 000 (Один миллиард четыреста девяносто миллионов) рублей**

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Право собственности нежилого здания:	77:07:0013006:1205	4 853,9	1 335 000 000
Право аренды земельным участком:	77:07:0013006:23461	1 786,0	59 000 000
Право аренды земельным участком:	77:07:0013006:23649	2 910,0	96 000 000
<b>ЕОН:</b>			<b>1 490 000 000</b>

Всю информацию и анализ, использованные для оценки объекта оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

В настоящем Отчете Оценщик руководствовался законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29 декабря 1998 года с изменениями и дополнениями, Федеральным стандартом оценки №I-VI, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014г. № 611. Сводом стандартов и правил «Ассоциации «Русское общество Оценщиков (РОО)», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЦН «АЛЬФА»

С.А. Бирюков

**1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА<sup>1</sup>**

Дата составления отчета	27 ноября 2023 года
Порядковый номер отчета	№053-ОН/11-23

**2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>2</sup>**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №30 от 24 октября 2023 года
---	-------------------------------------

**3. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА<sup>3</sup>**

<b>Стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов:</b>		
Доходным подходом:	не применялся	
Затратным подходом:	не применялся	
Сравнительным подходом здание:	1 334 550 682	руб.
Сравнительным подходом земельный участок пл. 1787 кв.м.:	58 957 646	руб.
Сравнительным подходом земельный участок пл. 2910 кв.м.:	96 062 010	руб.
ЕОН:	1 489 570 338	руб.
Итоговая стоимость объекта оценки - здание:	1 334 550 682	руб.
Стоимость земельного участка пл. 1786 кв.м.	58 957 646	руб.
Стоимость земельного участка пл. 2910 кв.м.	96 062 010	руб.
ЕОН:	1 489 570 338	руб.
Итоговая стоимость объекта оценки - здание, округленное:	1 335 000 000	руб.
Стоимость земельного участка пл. 1786 кв.м., округленно:	59 000 000	руб.
Стоимость земельного участка пл. 2910 кв.м., округленно:	96 000 000	руб.
ЕОН, округленно:	1 490 000 000	руб.
<b>1 490 000 000 (Один миллиард четыреста девяносто миллионов) рублей</b>		

**Ограничения и пределы применения полученного результата:**

- Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с их предполагаемым использованием (для принятия управленческих решений и совершения сделок гражданско-правового характера), а также не могут воспроизводиться и распространяться в любой форме без согласия между Заказчиком и Исполнителем
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и Отчета принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах, указанных в тексте Отчета, целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета

**4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ<sup>4</sup>**

<b>Идентификация объекта оценки (п. 3.1 ФСО № IV):</b>	
Объектом оценки является недвижимость: право собственности нежилого здания общей площадью 4853,9 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:1205; право аренды земельным участком площадью 1786 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23461; право аренды земельным участком площадью 2910 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23649, расположенными по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45	
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (п. 4.1 ФСО № IV):</b>	Определен в разделе 9 настоящего Отчета
<b>Состав объекта оценки с указанием:</b>	Определен в разделе 9 настоящего Отчета

<sup>1</sup> П. 7.1 ФСО №VI

<sup>2</sup> П. 7.2. ФСО №VI

<sup>3</sup> П. 7 ФСО VI

<sup>4</sup> ФСО № IV

<b>ем сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) в соответствии с п.8 ФСО-7:</b>	
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО-7):</b>	Определены в разделе 9 настоящего Отчета
<b>Месторасположение объекта:</b>	Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45, вл. 45/1
<b>Права на объект оценки (п. 3.1 ФСО № IV, п.8 ФСО-7):</b>	Право собственности на здание (Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62698209 от 15.03.2023г. Право долгосрочной аренды на земельный участок пл. 2910 кв.м. (Копия Договора аренды земельного участка пл. 2910 кв.м. № М-07-053960 от 08.04.2019г.; Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62692701 от 15.03.2023г) Право долгосрочной аренды на земельный участок пл. 1786 кв.м. (Копия Договора аренды земельного участка пл. 1786 кв.м. № М-07-053521 от 12.12.2018г.; Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62695732 от 15.03.2023г)
<b>Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III (п. 3.7 ФСО № IV, п. 8 ФСО-7)</b>	Ограничения (обременения) – ипотека. В связи с чем сделано допущение: оценка объектов оценки производится без учета существующих ограничений прав и обременений объектов оценки
<b>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом (п.3.3. ФСО № IV)</b>	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29 декабря 1998 года с изменениями и дополнениями на дату оценки
<b>Цель проведения оценки (п. 3.2 ФСО № IV):</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Вид стоимости</b>	Вид стоимости – рыночная
<b>Предпосылки стоимости (п.3 ФСО II)</b>	Использование объекта оценки без совершения сделки с ним Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	для принятия управленческих решений и совершения сделок гражданско-правового характера
<b>Предпосылки стоимости (п.3.4 ФСО № IV):</b>	Текущее использование
<b>Дата оценки (п.3.5 ФСО № IV):</b>	09 ноября 2023 года
<b>Дата осмотра или период проведения осмотра:</b>	09 ноября 2023 года
<b>Дата составления отчета (ст. 11 ФЗ-135):</b>	27 ноября 2023 года
<b>Порядковый номер отчета (ст. 11 ФЗ-135):</b>	№053-ОН/11-23
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с ФСО III, раздел 2 (п.3.6 ФСО № IV):</b>	Не известны
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оцен-</b>	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть ис-

<b>ки</b> (п.3.8 ФСО№ IV):	пользованы в качестве оценок отдельных объектов.
<b>Форма составления отчета об оценке</b> (п.3.9 ФСО№ IV):	Отчет составлен на бумажном носителе, пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком который провели оценку, а также скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b> (п.4,2 ФСО№ IV):	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты (в том числе оценщики) не привлекались
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке</b> (помимо заказчика оценки) в соответствии с п.4.3 ФСО№ IV:	Пользователи Отчета – Заказчик, Суд, Исполнитель
Специфические требования к отчету об оценке (п.4.5 ФСО№ IV):	отсутствуют
Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин (п.4,6 ФСО№ IV):	Не требуются
Документально подтвержденные обременения в отношении объекта оценки (п.7 ФСО-7):	В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии обременений в отношении объекта оценки
<b>Формы представления итоговой стоимости</b> (п.4.4 ФСО№ IV):	Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется
<b>Срок, в течении которого итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендуемой для целей совершения сделки</b> (ст. 12 ФЗ-135):	6 месяцев
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b> (п.3.9 ФСО№ IV):	отсутствует

### **5. УКАЗАНИЯ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ<sup>5</sup>**

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО№1	«Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки ФСО I»	Приказ Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
ФСО№2	«Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО№3	«Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО№4	«Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО№5	«Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО№6	«Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».	Приказ Минэкономразвития России от «25» сентября 2014г. № 611
Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО). РОО разработаны и утверждены Стандарты организации, являющиеся обязательными к применению членами РОО при осуществлении оценочной деятельности		
Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций		
РОО	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ».	Утверждены Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29

### **ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является объект недвижимости – здание и земельные участки.

Рыночную стоимость имеют те объекты, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекта не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от объекта за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (принцип ожидания).

Рыночная стоимость объекта изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость объекта зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объект недвижимости, разделения имущественных прав на объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта зависит от влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования (принцип наиболее эффективного использования).

## АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

В соответствии с п.2 ФСО VI информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, что позволит пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы, в результате которого были сделаны следующие выводы:

1. В Приложении к настоящему Отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и право удостоверяющих документов, а также документов технической инвентаризации (п. 8 ФСО № VI).

2. В тексте Отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в Отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки. Для случаев, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, в Приложении к настоящему Отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

Документы и источники отвечают требованиям раздела II ФСО № VI «Содержание отчета об оценке».

### **Вывод:**

**Информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.**

**Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена, что соответствует принципу обоснованности.**

**Во избежание неоднозначного толкования итогового результата определения стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.**

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ<sup>6</sup>

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке

### **Ограничения оценки<sup>7</sup>**

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

Приводимый в Отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

### **Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное<sup>8</sup>**

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.

1. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оценщик проводит оценку по фактически имеющимся в его распоряжении документам, устанавливающим качественные и количественные характеристики. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.

<sup>6</sup> П. 4,5,6 ФСО № III, п. 11 ФСО № VI

<sup>7</sup> П. 7,8,9 ФСО № III

<sup>8</sup> п.5 ФСО III

3. В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в Отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но это не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.

6. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей.

7. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода материальной ответственности, происходящей из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности стали следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по договору.

8. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для принятия управленческих решений и совершения сделок гражданско-правового характера. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки.

9. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право закрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.

10. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

11. Полученная оценка отражает независимое суждение Оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав.

12. Чтобы не ввести пользователя Отчета в заблуждение, Оценщик указал в Отчете информацию о надежности декларируемой оценки, позволяющую пользователю Отчета адекватно оценивать свои риски, принимая решения, которые в той или иной степени зависят от оценки. Поэтому, чтобы быть корректным по отношению к пользователю Отчета, Оценщик, представляя Отчет, заявляет, что оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, что она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Заявление Оценщиком в Отчете о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» из стандартов оценки, которые издает RICS. Поэтому результат альтернативной оценки объекта оценки, который неизбежно отличается от величины стоимости, полученной в Отчете, не может интерпретироваться как факт расхождения

двух результатов.

13. Все расчеты стоимости объекта оценки произведены с использованием расчетных таблиц пакета MS Office Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Данное обстоятельство приводит к накоплению результатов округлений расчетов в конечной стоимости объекта оценки. Результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных вычислений, указанных в тексте Отчета. Представленные в настоящем Отчете расчеты более точны в сравнении с расчетами с применением калькуляторов или произведенные вручную, поскольку исполнены более точным математическим инструментом

14. Без письменного согласия Оценщика настоящее Отчет об оценке не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящее Отчет об оценке предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в Отчете об оценке, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

15. Осмотр объектов аналогов лично Оценщиком не производится. Вывод о характеристиках аналогов был сделан на основании данных, указанных в источниках информации

**Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)<sup>9</sup>**

1. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. В отсутствие документально подтвержденных данных экологического загрязнения объекта оценки, его рыночная стоимость определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таковых.

2. При составлении Отчета об оценке сделано допущение, что представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами

3. Экспертиза оцениваемого имущества не предполагалась и не проводилась. Данные о количественных и качественных характеристиках получены Оценщиком из документации, предоставленной Заказчиком (в соответствующих главах Отчета об оценке приведены ссылки). Исполнитель не несет ответственность за предоставление Заказчиком документов, содержащих недостоверные сведения, повлекшие к искажению результатов оценки объекта оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.

5. В Отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет Оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## **7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ и ОБ ОЦЕНЩИКЕ<sup>10</sup>.**

<sup>9</sup>П.5 ФСО № III

<b>Сведения о Заказчике</b>	
Организационно-правовая форма:	Финансовый управляющий
Полное наименование:	Финансовый управляющий ООО «Сикара " Дюсалиев Серик Ильясевич
Сокращенное наименование:	ФУ ООО «Сикара " Дюсалиев Серик Ильясевич
ОГРН	316344300159204 от 08.12.2016
ИНН	341601744673
Рег. номер	18 377
Дата регистрации в Росреестре:	10.12.2018
СРО	Ассоциация «РСОПАУ»
Местонахождение	Волгоградская область, Михайловский район, хутор Раздоры
<b>Сведения об Оценщике:</b>	
Фамилия, имя, отчество:	Пузанова Елена Дмитриевна
Контактный номер телефона:	8-927-537-36-97
ИНН	861005879556
СНИЛС	048-748-479-15
<b>Информация о членстве в СРО оценщиков:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Член СРО «СМАОс»</b> с 19.05.2009г по 26.04.2015г Свидетельство о членстве в СРО «СМАОс» № 2912 от 19.05.2009- сайт: <a href="http://lko.smao.ru/registry#index">http://lko.smao.ru/registry#index</a>)</li> <li>• <b>Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО)</b> с 27.04.2015г по настоящее время. Номер в реестре членов РОО: 009460. Свидетельство о членстве в «РОО» от 22 июля 2020 года за номером 002737. Реестр членов РОО - сайт: <a href="http://sroroo.ru/information/">http://sroroo.ru/information/</a> Адрес СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО): 105066, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК 1-Й БАСМАННЫЙ, ДОМ 2А, ОГРН: 1207700240813, дата присвоения ОГРН: 17.07.2020, ИНН: 9701159733, КПП: 770101001</li> </ul>	
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке ПП - I № 333542 от 5 сентября 2008г.</li> <li>• Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 031173-2 от 22 октября 2021 года</li> </ul>	
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Профессиональная ответственность Оценщика Пузановой Е.Д. застрахована в Страховой Акционерной Компании (САК) «ЭНЕРГОГАРАНТ» Волгоградский филиал на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей. Документом о страховании является страховой полис № 233700-035-000045, срок действия с 08 августа 2023 года по 07 августа 2024 года.</li> </ul>	
Сведения о стаже:	с мая 2009 года (14 лет)
<b>Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ-135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве.</li> <li>• Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора об оценке объекта оценки.</li> <li>• Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</li> </ul>	
Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.	

<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</b>	
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ «АЛЬФА»
Сокращенное наименование:	ООО «ЦН «АЛЬФА»
Юридический адрес:	400012, Россия, г. Волгоград ул. Онежская, д.30, офис 410
Контактный номер телефона:	+7 (927) 063 80 00
Почтовый адрес:	400012, Россия, г. Волгоград ул. Онежская, д.30, офис 410
Фактическое месторасположения:	400012, Россия, г. Волгоград ул. Онежская, д.30, офис 410
Электронный адрес:	<a href="mailto:ooocnalfa@yandex.ru">ooocnalfa@yandex.ru</a>
ОГРН, дата присвоения ОГРН:	ОГРН 1193443015226, дата присвоения 06.12.2019 года
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ответственность ООО «ЦН «АЛЬФА» застрахована в Страховой Акционерной Компании (САК) «ЭНЕРГОГАРАНТ» Волгоградский филиал на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Документом о страховании является страховой полис №233700-035-000006, срок действия с 01 февраля 2023 года по 31 января 2024 года.</li> </ul>	
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ-135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не является аффилированным лицом Заказчика</li> <li>- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки</li> <li>- Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве.</li> <li>- Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор не имеет вещные или обязательственные права вне договора об оценке объекта оценки.</li> <li>- Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</li> <li>- Размер оплаты юридическому лицу, с которым Оценщик заключил трудовой договор за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> </ul>	

## 8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ<sup>11</sup>

Процесс оценки включает в себя:

1. **Согласование задания на оценку** заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);

2. **Сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки;

3 **Применение подходов к оценке**, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4. **Согласование промежуточных результатов**, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5. **Составление отчета об оценке** объекта оценки (далее – отчет об оценке).

6. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### **Работа с информацией**

8. В процессе оценки оценщик **собирает информацию**, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и ответственность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

9. Способы получения информации могут включать **составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников**. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

10. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

---

<sup>11</sup> ФСО № III

11. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

## 9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>12</sup>

Количественные и качественные характеристики объекта оценки, права на объект оценки

Объектом оценки является недвижимость: право собственности нежилого здания общей площадью 4853,9 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:1205; право аренды земельным участком площадью 1786 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23461; право аренды земельным участком площадью 2910 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23649, расположенными по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45 в составе:

Таблица 1

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Имущественное право на объект оценки	Состояние
Нежилое здание:	77:07:0013006:1205	4 853,9	Право собственности	Среднее
Земельный участок	77:07:0013006:23461	1 786,0	Право аренды	
Земельный участок:	77:07:0013006:23649	2 910,0	Право аренды	

В отношении объекта, принадлежащего юридическому лицу

Таблица 2

Полное и (или) сокращенное наименование	ООО Сикара»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	1057748384319 дата присвоения 28.09.2005г
Место нахождения	Россия, 119607, ГОРОД МОСКВА, МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 45, ПОДВАЛ ПОМЕЩЕНИЕ 34
Балансовая стоимость объекта оценки (при наличии)	Не предоставлена

### Информация, применяемая оценщиком для определения стоимости объекта оценки (п.10 ФСО I)

Информация, полученная от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица подтверждена<sup>13</sup> путем заверения заказчиком копий документов и материалов

<sup>12</sup> П. 10 ФСО № VI

<sup>13</sup> п.13 ФСО III

**Специальные допущения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки<sup>14</sup>**

- отсутствуют

**Сведения о согласовании с заказчиком ограничений и связанных с ними допущений<sup>15</sup>**

- ограничения и связанных с ними допущения отсутствуют, согласования с заказчиком не требуется

**Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>16</sup>**

Таблица 3

<b>Наименование документа или характеристика информации</b>
Копия Свидетельства о государственной регистрации права 77-АЖ №848760 от 29.05.2008г. на здание
Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62698209 от 15.03.2023г. на здание
Копия Договора аренды земельного участка пл. 2910 кв.м. № М-07-053960 от 08.04.2019г.
Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62692701 от 15.03.2023г на з/у пл. 2910 кв.м.
Копия Договора аренды земельного участка пл. 1786 кв.м. № М-07-053521 от 12.12.2018г
Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62695732 от 15.03.2023г на з/у пл. 1786 кв.м.
Копия Технического паспорта на здание от 26.10.2004г
Копия Технического паспорта на здание от 18.02.2015г
Копия Экспликации
Копия Кадастрового паспорта на здание №77/501/16-1146871 от 12.10.2016г

п.13 ФСО III

**Компетентность источника информации, независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки**

- Информация считается независимой от Заказчика оценки

**Профессиональное суждение оценщика о признании информации достоверной, надежной, существенной и достаточной**

- Информация считается достоверной

**Источник информации – заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лица, эксперты рынка, отрасли, а также другие источники**

- Заказчик оценки - Дюсалиев Серик Ильясович

Подтверждение Заказчиком оценки, правообладателем объекта оценки или иным уполномоченным ими лицом, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам путем заверения заказчиком копий документов и материалов

<sup>14</sup> п.5.ФСО III

<sup>15</sup> п.8 ФСО III

<sup>16</sup> п.7 ФСО VI, п.10 ФСО III

**Назначение и текущее использование объекта оценки**

Таблица 4

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Категория земель	Назначение.	Текущее использование
Нежилое здание:	4 853,9	77:07:0013006:12 05		административное	по назначению
Земельный участок	1 786,0	77:07:0013006:23 461	земли населённых пунктов	магазины (4.4);	
Земельный участок:	2 910,0	77:07:0013006:23 649		деловое управление (4.1)	

**ОПИСАНИЕ СОСТАВА, ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, ОСНОВНЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
**Состав оцениваемых прав:**

**Общие положения.** В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

**Право собственности.** В ст. 209 ГК раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

**Другие вещные права.** Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право хозяйственного ведения имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьями ГК РФ.

**Приобретение права собственности.** Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.
- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.
- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.
- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.
- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

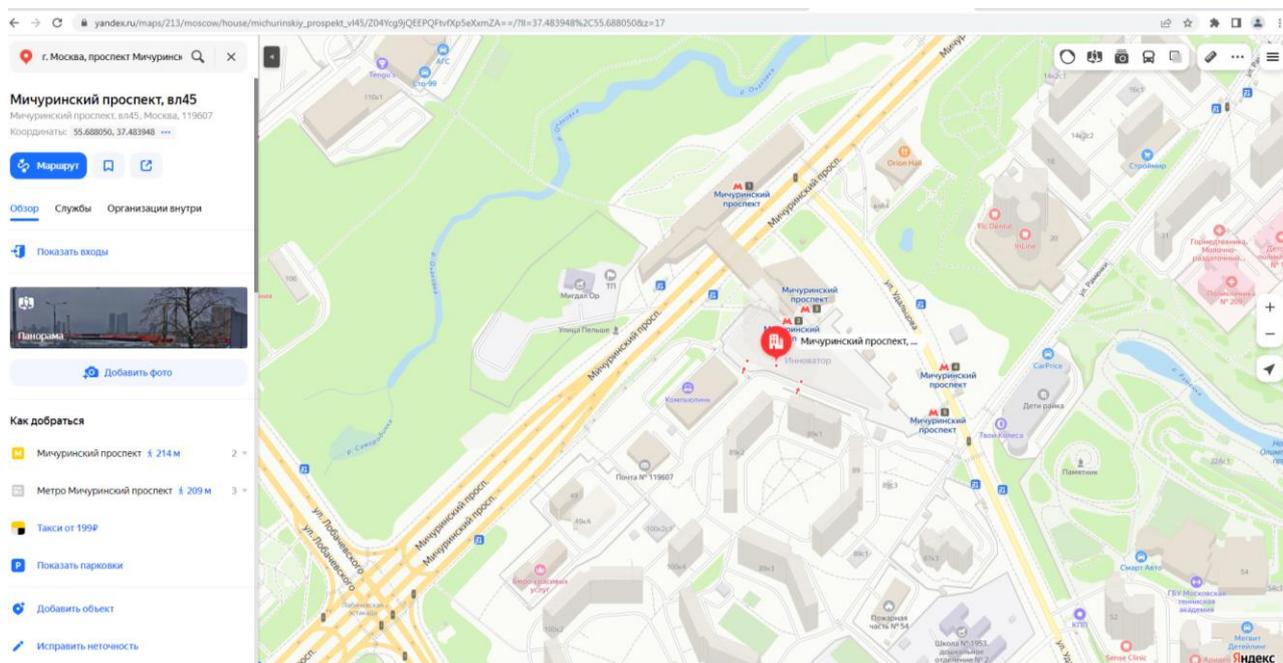
## **СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объектом оценки является недвижимость: право собственности нежилого здания общей площадью 4853,9 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:1205; право аренды земельным участком площадью 1786 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23461; право аренды земельным участком площадью 2910 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23649, располо-

женными по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45 в составе:

**Таблица 5**

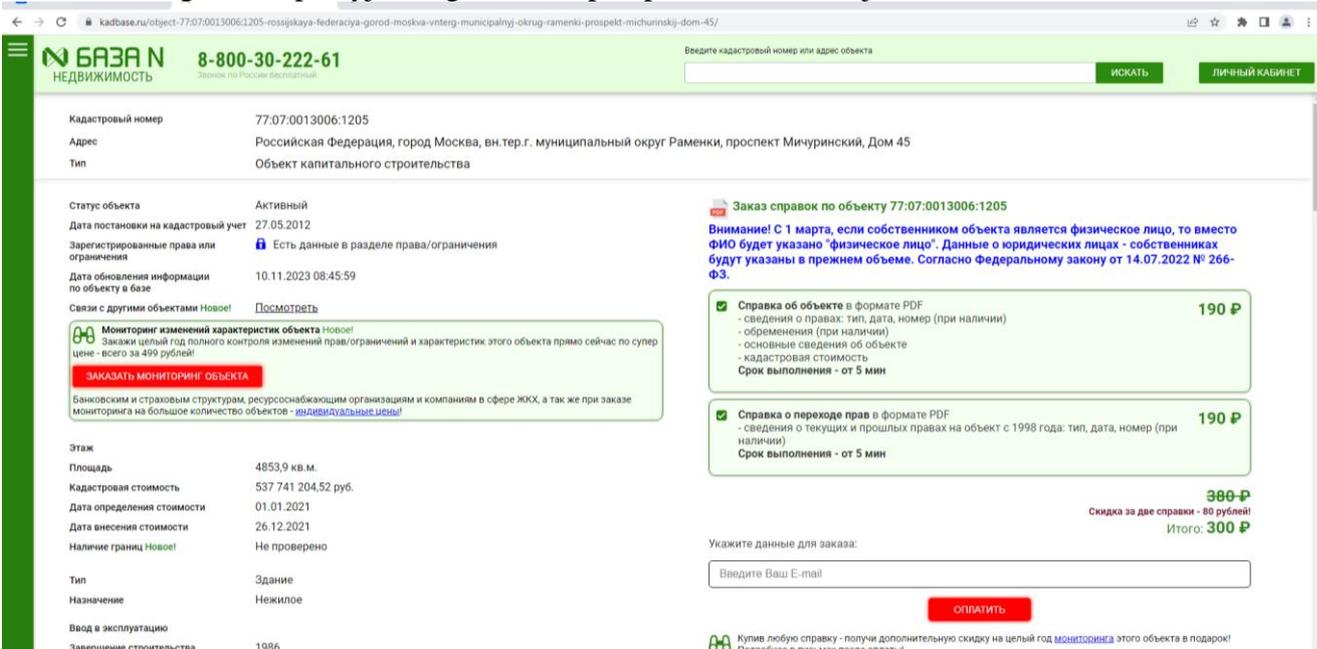
Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Имущественное право на объект оценки	Состояние
Нежилое здание:	77:07:0013006:1205	4 853,9	Право собственности	Среднее
Земельный участок	77:07:0013006:23461	1 786,0	Право аренды	
Земельный участок:	77:07:0013006:23649	2 910,0	Право аренды	

**Местоположение объекта оценки на карте**

 Источник информации – сайт:  
<https://yandex.ru/maps>
**Таблица 6**

<b>Описание местоположения объекта оценки</b>	
Район, адрес расположения	Россия, г. Москва, ЗАО, район Раменки, Мичуринский проспект, вл. 45
Ближайшее окружение	Микрорайон высотной жилой застройки, офисные, торговые, общеобразовательные объекты
Удаленность от станции метро	Ст. м. «Мичуринский проспект» в 214 м (сайт: <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )
Удаленность от остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка наземного общественного транспорта – ост. «Мичуринский проспект» - 209 м, (сайт: <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )
Наличие общественного транспорта	Автобус: №120,325,830, 661, 715, м17 и др. Маршрутные такси, личный автотранспорт
Экологическая ситуация	Удовлетворительная
<b>Вывод:</b> Местоположение объекта оценки удовлетворяет требованиям для объектов офисно-торгового назначения	

**КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ**

Таблица 7

Наименование объекта оценки	Отдельно стоящее здание
Литер по техпаспорту	
Год постройки	1986
Нормативный срок службы, лет	120
<b>Данные технического паспорта</b>	
Инвентарный номер	20
Реестровый номер	2544
Кадастровый (условный) номер	77 07 0013006 1205
Кадастровая стоимость (по данным ПКК) <sup>17</sup> , руб	537 741 204,52
Дата, по состоянию на которую составлен технический паспорт	18.02.2015г 26.10.2004г
Физический износ здания	Процент износа по Тех паспорту – 16% Расчетный по сроку жизни – <b>30,0%</b> (см. ниже) <b>Ифиззд = ЭВ / СЭЖ*100%</b> , где: Ифиззд – физический износ здания (процент износа от восстановительной стоимости) %; ЭВ – эффективный возраст, лет; СЭЖ – срок экономической жизни), лет. <b>Ифиззд = (2022 - 1986) / 120 * 100% = 30,0%</b>
Устаревания	Данные отсутствуют
Разрешенное использование	нежилое
Текущее использование	Эксплуатация здания в качестве офисного и торгового назначения
Данные ПКК – сайт: <a href="https://kadbaze.ru/object-77:07:0013006:1205-rossijskaya-federaciya-gorod-moskva-vnterg-municipalnyj-okrug-ramenki-prospekt-michurinskij-dom-45/">https://kadbaze.ru/object-77:07:0013006:1205-rossijskaya-federaciya-gorod-moskva-vnterg-municipalnyj-okrug-ramenki-prospekt-michurinskij-dom-45/</a>	
	
Кадастровая стоимость, руб.	537 741 204,52

<b>Сведения об имущественных правах на объекты оценки</b>	
Субъект права	ООО «Сикара»
Реквизиты	1057748384319 дата присвоения 28.09.2005г
Место нахождения	Россия, 119607, ГОРОД МОСКВА, МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 45, ПОДВАЛ ПОМЕЩЕНИЕ 34
Вид права	собственность
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Копия Свидетельства о государственное регистрации права 77-АЖ №848760 от 29.05.2008г. на здание Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62698209 от 15.03.2023г. на здание
Оцениваемые права	Право собственности

**Юридическое описание объекта оценки**

Отдельно стоящее 2-х этажное здание 1986 года постройки офисно-торгового назначения в составе:

№№ пп	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил.помещ. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая	433		215										
3	Производственная													
4	Складская	26		26										
5	Бытового облуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	4 220		2 911										
8	Обществ.питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел.предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	174		164										
<b>Итого:</b>		<b>4853</b>		<b>3316</b>										

Внутреннее состояние помещений – среднее, выполнен ремонт современными материалами  
Объект оценки на праве собственности принадлежит ООО «Сикара»

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование объекта оценки	Отдельно стоящее здание 2-х этажное с подвалом	
Литера по плану тех. паспорта		
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	4853	
В том числе:		
Площадь подвала, кв.м.	1573,5, высота помещений 2,74 м	
Площадь первого этажа, кв.м.	1669,0, высота помещений 4,0м	
Площадь второго этажа, кв.м.	1611,4, высота помещений 4,0м	
Общая площадь по внешнему обмеру, м <sup>2</sup>		
Строительный объем, куб. м.	23298	
Описание конструктивных элементов		Техническое состояние
• фундаментов	Сборный ж/б	Состояние среднее
• наружных стен	Сборные керамзитобетон-	Состояние среднее

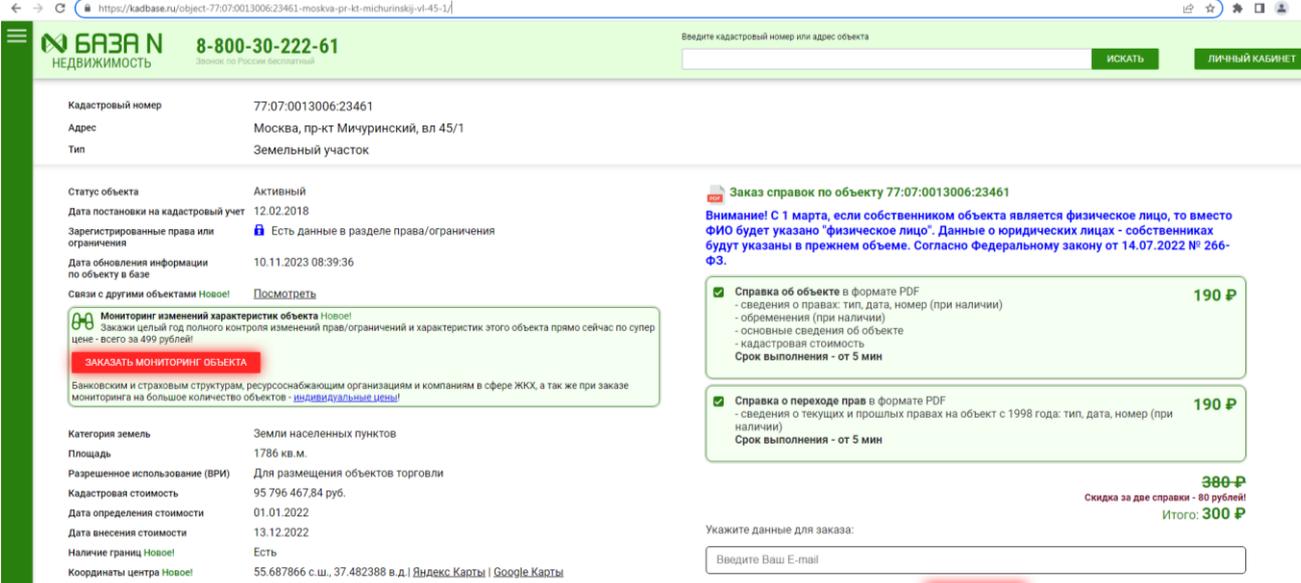
	ные панели, сайдинг	
• перегородок	ж/б плиты	Состояние среднее
• перекрытия	ж/б плиты	Состояние хорошее
• кровля	рулонная	Состояние среднее
• полы	Паркет, линолеум	Состояние среднее
• заполнение оконных проемов	Пластиковые стеклопакеты	Состояние среднее
• заполнений дверных проемов	Заводского изготовления	Состояние среднее
• потолки	подвесные	Состояние среднее
• внутренняя отделка	Оштукатурено, окрашено, обои	Состояние среднее
<b>Инженерное оборудование («+»- присутствует, «-»- отсутствует)</b>		
Отопление - ТЭЦ	да	Состояние удовлетворительное
Водопровод - городской	да	Состояние удовлетворительное
Канализация - центральная	да	Состояние удовлетворительное
Горячее водоснабжение - электронагреватель	да	Состояние удовлетворительное
электроосвещение	Проводка скрытая	Состояние удовлетворительное
газоснабжение		
вентиляция	естественная	Состояние удовлетворительное
Общее состояние объекта	среднее	
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>		
Видимые дефекты внутренней отделки	отсутствуют	
<b>Дополнительная существенная информация</b>		
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	

### ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица 8

<b>ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
<b>Описание местоположения объекта оценки</b>	
Адрес расположения	Россия, г. Москва, ЗАО, район Раменки, Мичуринский проспект, вл. 45/1
Ближайшее окружение	Микрорайон высотной жилой застройки, офисные, торговые, общеобразовательные объекты
Удаленность от станции метро	Ст. м. «Мичуринский проспект» в 214 м (сайт: <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )
Удаленность от остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка наземного общественного транспорта – ост. «Мичуринский проспект» - 209 м, (сайт: <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )
Наличие общественного транспорта	Автобус: №120,325,830, 661, 715, м17 и др. Маршрутные такси, личный автотранспорт
Экологическая ситуация	Удовлетворительная
<b>Вывод:</b>	
<b>Местоположение объекта оценки удовлетворяет требованиям для земельных участков коммерческого (офисно-торгового) назначения</b>	
Рельеф и форма участка, согласно данных публичной кадастровой карты - сайт: <sup>18</sup>	Рельеф и форма земельного участка – многоугольная

<sup>18</sup>

Экологическая ситуация	удовлетворительная
Площадь земельного участка (в соответствии с данными ППК <sup>19</sup> )	1786
Площадь оцениваемого земельного участка (в соответствии с Заданием на оценку), кв.м.	1786
Кадастровый номер	77:07:0013006:23461
Данные ППК об объекте оценки: <sup>20</sup>	
	
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка по документам	магазины (4.4); деловое управление (4.1)
Разрешенное использование земельного участка по классификатору на дату составления отчета	Для размещения объектов торговли
Текущее использование	Эксплуатация офисно-торгового здания
<b>Сведения о правах на земельный участок:</b>	
Полное и (или) сокращенное наименование	ООО Сикара»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	1057748384319 дата присвоения 28.09.2005г
Место нахождения	Россия, 119607, ГОРОД МОСКВА, МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 45, ПОДВАЛ ПОМЕЩЕНИЕ 34
Вид права	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Копия Договора аренды земельного участка пл. 1786 кв.м. № М-07-053521 от 12.12.2018г Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62695732 от 15.03.2023г на з/у пл. 1786 кв.м.
Обременение на оцениваемый участок <sup>21</sup>	Ограничения (обременения) – ипотека. В связи с чем сделано допущение: оценка объектов оценки производится без учета

<sup>19</sup>19

<sup>20</sup><https://kadbaze.ru/object-77:07:0013006:23461-moskva-pr-kt-michurinskij-vl-45-1/>

	существующих ограничений прав и обременений объектов оценки
Износы и устаревания	Объектом оценки является земельный участок. Данный тип объектов недвижимости не подвержен физическому износу. Признаки функционального и внешнего износа отсутствуют.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	отсутствуют
Наличие инженерных сетей	отсутствуют
<b>Дополнительная существенная информация</b>	
Кадастровая стоимость объекта на дату составления отчета (по данным публичной кадастровой карты), руб.	95 796 467,84
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Инфраструктура	Инженерные коммуникации расположены непосредственно на участке (водоснабжение, канализация, электроснабжение)
<b>Дополнительная существенная информация</b>	
Балансовая стоимость, руб.	Не требуется

**ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

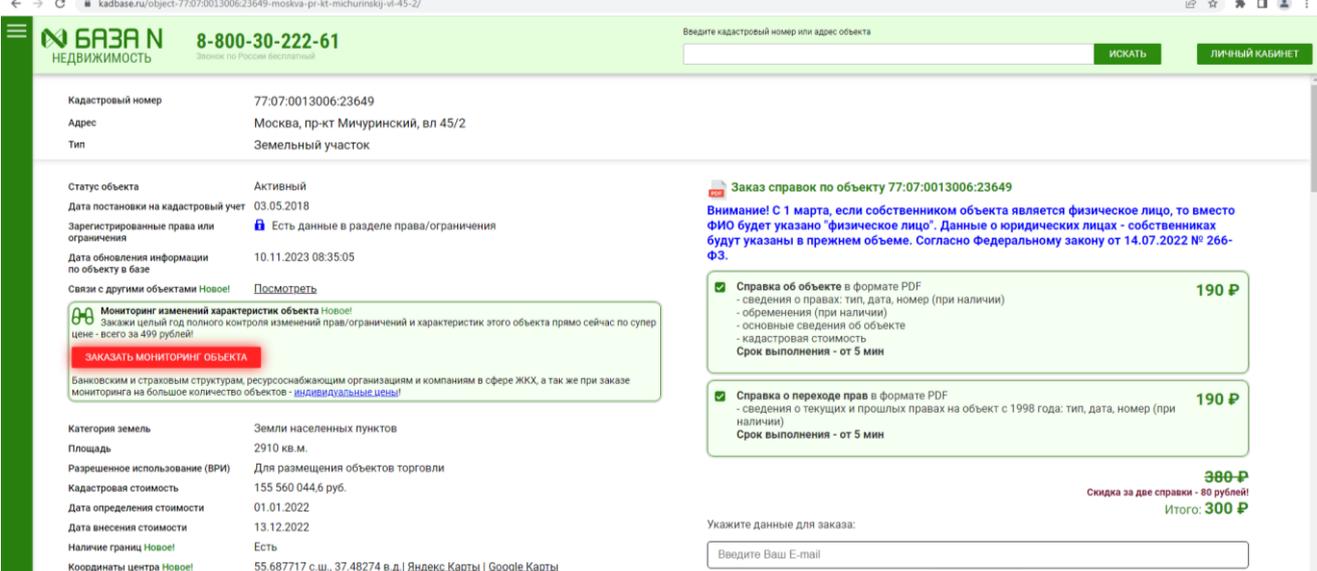
Таблица 9

<b>ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
<b>Описание местоположения объекта оценки</b>	
Адрес расположения	Россия, г. Москва, ЗАО, район Раменки, Мичуринский проспект, вл. 45/2
Ближайшее окружение	Микрорайон высотной жилой застройки, офисные, торговые, общеобразовательные объекты
Удаленность от станции метро	Ст. м. «Мичуринский проспект» в 214 м (сайт: <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )
Удаленность от остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка наземного общественного транспорта – ост. «Мичуринский проспект» - 209 м, (сайт: <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )
Наличие общественного транспорта	Автобус: №120,325,830, 661, 715, м17 и др. Маршрутные такси, личный автотранспорт
Экологическая ситуация	Удовлетворительная
<b>Вывод:</b>	
<b>Местоположение объекта оценки удовлетворяет требованиям для земельных участков коммерческого (офисно-торгового) назначения</b>	
Рельеф и форма участка, согласно данных публичной кадастровой карты - сайт: <sup>22</sup>	Рельеф и форма земельного участка – многоугольная
Экологическая ситуация	удовлетворительная

21.

22.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68773503377439,37.48268709095762/19/@1b4ulz5woh?text=77%3A07%3A0013006%3A23649&type=1&opened=77%3A7%3A13006%3A23649>

Площадь земельного участка (в соответствии с данными ППК <sup>23</sup> )	2 910
Площадь оцениваемого земельного участка (в соответствии с Задаaniem на оценку), кв.м.	2 910
Кадастровый номер	77:07:0013006:23649
Данные ППК об объекте оценки: <sup>24</sup>	
	
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка по документам	магазины (4.4); деловое управление (4.1)
Разрешенное использование земельного участка по классификатору на дату составления отчета	Для размещения объектов торговли
Текущее использование	Эксплуатация офисно-торгового здания
<b>Сведения о правах на земельный участок:</b>	
Полное и (или) сокращенное наименование	ООО Сикара»
Основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица	1057748384319 дата присвоения 28.09.2005г
Место нахождения	Россия, 119607, ГОРОД МОСКВА, МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 45, ПОДВАЛ ПОМЕЩЕНИЕ 34
Вид права	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Копия Договора аренды земельного участка пл. 2910 кв.м. № М-07-053960 от 08.04.2019г. Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62692701 от 15.03.2023г на з/у пл. 2910 кв.м.
Обременение на оцениваемый участок <sup>25</sup>	Ограничения (обременения) – ипотека. В связи с чем сделано допущение: оценка объектов оценки производится без учета существующих ограничений прав и обременений объектов оценки

<sup>23</sup>23

<sup>24</sup> <https://kadbaze.ru/object-77:07:0013006:23649-moskva-pr-kt-michurinskij-vl-45-2/>

<sup>25</sup>

Износы и устаревания	Объектом оценки является земельный участок. Данный тип объектов недвижимости не подвержен физическому износу. Признаки функционального и внешнего износа отсутствуют.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта недвижимости, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	отсутствуют
Наличие инженерных сетей	отсутствуют
<b>Дополнительная существенная информация</b>	
Кадастровая стоимость объекта на дату составления отчета (по данным публичной кадастровой карты), руб.	155 560 044,6
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Инфраструктура	Инженерные коммуникации расположены непосредственно на участке (водоснабжение, канализация, электроснабжение)
<b>Дополнительная существенная информация</b>	
Балансовая стоимость, руб.	Не требуется

Таблица 10

<b>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения</b>	
<b>Наименование раздела</b>	<b>Источник информации</b>
<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<p>сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a></p> <p><b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b></p> <p>Наименование документа или характеристика информации            Копия Свидетельства о государственной регистрации права 77-АЖ №848760 от 29.05.2008г. на здание            Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62698209 от 15.03.2023г. на здание            Копия Договора аренды земельного участка пл. 2910 кв.м. № М-07-053960 от 08.04.2019г.            Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62692701 от 15.03.2023г на з/у пл. 2910 кв.м.            Копия Договора аренды земельного участка пл. 1786 кв.м. № М-07-053521 от 12.12.2018г            Копия Выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2023-62695732 от 15.03.2023г на з/у пл. 1786 кв.м.            Копия Технического паспорта на здание от 26.10.2004г            Копия Технического паспорта на здание от 18.02.2015г            Копия Кадастрового паспорта на здание №77/501/16-1146871 от 12.10.2016г.            Копия Экспликации</p>
<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<p>сайт: <a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a></p> <p>сайт: <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022)">https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022)</a></p> <p>сайт: <a href="https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf">https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf</a></p>

	<p>сайт:  <a href="https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20C2%AB%D0%A1%D0%BE%D0%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%88%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D0%B5%202022%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%B.pdf">https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20C2%AB%D0%A1%D0%BE%D0%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%88%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D0%B5%202022%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%20%D0%B.pdf</a></p>
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b>	<p>сайт: <a href="http://www.norm-load.ru/SNiP/Data1/53/53722">http://www.norm-load.ru/SNiP/Data1/53/53722</a>  сайт: <a href="http://lawzem.ru/index.php/2010-12-14-13-08-41/60-2010-04-16-07-05-45/442-klassifikator-vidov-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnykh-uchastkov">http://lawzem.ru/index.php/2010-12-14-13-08-41/60-2010-04-16-07-05-45/442-klassifikator-vidov-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnykh-uchastkov</a></p>
<b>ПОДБОР ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ</b>	<p>Сайты:  <a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a>  <a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>  <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>  <a href="https://afy.ru/">https://afy.ru/</a>  и др.</p>
<b>ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н- Новгород, 2023</li> <li>• «Справочник оценщика недвижимости – 2022. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ» Часть 1. Часть 2. под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022</li> <li>• «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание, Москва 01.01.2023</li> <li>• Данные НО «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023г</li> </ul>

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое *максимизирует ее продуктивность* (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое *физически возможно, юридически разрешено* (на дату определения стоимости объекта оценки) и *финансово оправдано*.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

В соответствии с ГК РФ собственник недвижимости может использовать ее для объекта промышленного назначения. Перевод объекта оценки для использования его в других целях оформляется в порядке, установленном законодательством и требует финансовых затрат.

На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на объекты производственного назначения, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве объекта **офисно-торгового** назначения

### **Выводы**

**Основываясь на анализе НЭИ объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование его в качестве объекта офисно-торгового назначения, а земельных участков – под строительство объектов офисно-торгового назначения**

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Экономический кризис в России начался с резкого ослабления российского рубля по отношению к иностранным валютам, что произошло в результате начала специальной военной операции на Украине 24 февраля 2022 года и последовавших за ним экономических санкций, нацеленных на российский банковский сектор, Центральный банк РФ, отдельные сектора российской экономики и ряд компаний, а также на Владимира Путина, высшее руководство России и ряд крупнейших предпринимателей.

По данным Bloomberg, специальная военная операция и санкции лишь за первые две недели привели к одному из худших экономических кризисов в России. По данным JPMorgan Chase, экономика России сократится на 35 % во втором квартале и на 7 % в 2022 году. При этом ожидается, что экономический спад производства будет сопоставим с кризисом 1998 года

К 8 марта Fitch, Moody's и S&P снизили кредитный рейтинг России до преддефолтного состояния.

С 2014 года Россия столкнулась с санкциями за присоединение Крыма, что нанесло ущерб её экономическому росту. В 2020—2021 годах рецессия из-за COVID-19 и высокая конкуренция цен на нефть между Россией и Саудовской Аравией в 2020 году также повлияли на российскую экономику. Дополнительные санкции были введены с началом специальной военной операции на Украине, а фондовый крах произошёл из-за наращивания военной мощи.

Цены на пшеницу выросли до самого высокого уровня с 2008 года. Украина является четвёртым по величине экспортером кукурузы и пшеницы и крупнейшим в мире экспортером подсолнечного масла, при этом Россия и Украина вместе экспортируют 29 % мировых поставок пшеницы и 75 % мирового экспорта подсолнечного масла. 25 февраля эталонный фьючерсный контракт на пшеницу на Чикагской товарной бирже достиг самой высокой цены с 2012 года, при этом цены на кукурузу и сою также резко выросли. Президент Американской ассоциации пекарей предупредил, что цены на всё, что сделано из зерна, начнут расти, поскольку все зерновые рынки взаимосвязаны. Главный экономист по сельскому хозяйству Wells Fargo заявил, что Украина, вероятно, будет сильно ограничена в своих возможностях сажать урожай весной 2022 года и потеряет сельскохозяйственный год, в то время как эмбарго на российский урожай вызовет ещё большую инфляцию цен на продукты питания. Восстановление возможностей растениеводства может занять годы даже после прекращения военных действий. Резкие скачки цен на пшеницу в результате конфликта вызвали напряжённость в таких странах, как Египет, которые сильно зависят от экспорта пшеницы из России и Украины, и спровоцировали опасения социальных волнений. 24 февраля китайское правительство объявило о снятии всех ограничений на российскую пшеницу в рамках соглашения, достигнутого ранее в феврале; газета South China Morning Post назвала это потенциальным «спасательным кругом» для российской экономики 24 марта Продовольственная и сельскохозяйственная организация сообщила, что в феврале мировой индекс цен на продовольствие достиг рекордно высокого уровня, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 24 %. Большая часть данных для февральского отчёта была собрана до начала СВО, но аналитики говорят, что затянувшийся конфликт может серьёзно повлиять на экспорт зерна.

Конфликт представляет значительный экономический риск для региона и всего мира, и добавила, что Фонд может помочь другим странам, пострадавшим от конфликта, в дополнение к готовящемуся кредитному пакету помощи Украине на сумму 2,2 миллиарда долларов. Дэвид Малпасс, президент Группы Всемирного банка, заявил, что конфликт будет иметь далеко идущие экономические и социальные последствия, и сообщил, что банк готовит варианты значительной экономической и фискальной поддержки украинцев и региона.

В первую неделю после начала СВО цены на косметику выросли на 30-50 %. Рост цен на детские товары составил, по оценкам депутата Татьяны Буцкой, от 30 до 300 %. Рост цен на технику составил 25-30 %. Иностранные автомобили подорожали на 20 %, а российские — на 5-8 %. Из-за резкого роста цен на многие группы товаров в Думе предложили ввести «ценовые коридоры».

9 марта недельная инфляция в РФ увеличилась до 2,22 %. Столь существенный недельный рост цен стал самым высоким с 1998 года.

Эксперты Центрального Банка РФ ожидают что ВВП России в 2022 году упадет на 8 %. До начала СВО они прогнозировали рост ВВП на 2,4 %.

Источник информации-сайт:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический\\_кризис\\_в\\_России\\_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Экономический_кризис_в_России_(2022))

В соответствии с п. 11 ФСО-7, анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

## ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2023 ГОДА

	I полугодие 2023 г.	В % к I полугодию 2022 г.	Справочно I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	75391,5 <sup>1)</sup>	101,6	99,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11625,7	107,6	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 <sup>2)</sup>	101,0

1) Первая оценка.  
2) Оценка.

	Август 2023 г.		В % к августу 2022 г.		Январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г.		Справочно август 2022 г. в % к августу 2021 г.		
	август 2023 г.	июль 2023 г.	август 2022 г.	июль 2022 г.	август 2021 г.	июль 2021 г.	август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.	июль 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.	август 2022 г. в % к январю-августу 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности			107,3	103,9	104,2		99,3	103,8	100,3
Индекс промышленного производства			105,4	102,0	103,0		100,7	101,6	101,9
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	946,1	93,2	115,6	97,6	115,4	120,1	109,2		
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	10,2	112,3	129,2	100,7	107,9	113,2	133,3		
Грузооборот транспорта, млрд т-км	462,8	100,4	102,8	98,4	96,3	101,9	99,5		
в том числе железнодорожного транспорта	218,3	98,6	99,2	101,2	100,0	103,4	100,7		
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4168,7	111,0	103,2	103,7	90,6	103,0	95,5		
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1263,9	105,2	104,8	104,2	105,3	104,7	107,1		
Индекс потребительских цен			105,2	100,3	105,3	114,3	99,5	114,4	
Индекс цен производителей промышленных товаров			110,6	104,4	96,7	103,7	98,9	117,7	
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,3	79,4	99,7	81,9	85,1	98,5	78,9		
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	72,8	97,4	76,6	67,3	97,8	43,1		

	Июль 2023 г.	В % к июлю 2022 г.		Январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.		Справочно июль 2022 г. в % к июлю 2021 г.		
	июль 2023 г.	июль 2022 г.	июль 2023 г.	июль 2022 г. в % к январю-июлю 2022 г.	июль 2021 г.	июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.	июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.	июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	71419	113,9	92,9	112,9	111,4	93,1	112,6	
реальная		109,2	92,3	107,1	96,8	93,5	98,4	

**Производство ВВП.** В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2023 года.

Объем ВВП России за II квартал 2023 г. составил в текущих ценах 39392,4 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2022 г. составил 104,9%.

**Индекс дефлятор ВВП** за II квартал 2023 г. по отношению к ценам II квартала 2022 г. составил 102,8%. Объем ВВП России за I полугодие 2023 г. составил в текущих ценах 75391,5 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2022 г. составил 101,6%. Индекс дефлятор ВВП за I полугодие 2023 г. по отношению к ценам I полугодия 2022 г. составил 101,8%.

**Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности** в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%, в январе-августе 2023 г. - 104,2%.

**Индекс промышленного производства** в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-августе 2023 г. - 103,0%

**Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.** Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в августе 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 141,8%, в январе-августе 2023 г. - 100,1%.

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 946,1 млрд рублей, в январе-августе 2023 г. - 4169,7 млрд рублей.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2023 г. составил 1372,4 млрд рублей, или 108,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 8286,8 млрд рублей, или 108,8%

**Грузовые перевозки.** В январе-августе 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3677,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1776,9 млрд, автомобильного - 239,1 млрд, морского - 30,6 млрд, внутреннего водного - 37,4 млрд, воздушного - 1,1 млрд, трубопроводного - 1592,2 млрд тонно-километров.

**Оборот розничной торговли** и в августе 2023 г. составил 4168,7 млрд рублей, или 111,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - 29907,0 млрд рублей, или 103,7%.

В августе 2023 г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 1263,9 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к августу предыдущего года, в январе-августе 2023 г. - на 9601,6 млрд рублей.

## ЦЕНЫ

	К предыдущему месяцу			Август 2023 г. к		Январь-август 2023 г. к январю-августу 2022 г.	Среднегодовой август 2022 г. к октябрю 2021 г.
	август	июль	август	октябрь 2022 г.	августу 2022 г.		
Индекс потребительских цен	100,4	100,6	100,3	103,7	105,2	105,3	110,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	100,0	101,4	104,4	115,3	110,6	96,7	101,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,3	100,3	102,1	99,4	97,4	93,8	99,1
Сводный индекс цен на продукцию (тарифы, услуги) инвестиционного назначения <sup>2)</sup>	101,2	101,9	101,2	107,8	109,3	109,1	113,1
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,2	103,3	100,2	117,0	116,1	122,8	129,2

<sup>1)</sup> Не включает, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

<sup>2)</sup> С апреля 2022 г. по август 2023 г. данные рассчитаны без учета влияния валютного курса на цены приобретения импортных товаров и оборудования иностранного назначения.



В августе 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 101,1%, услуги - 99,7%

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2023 г. составил 100,8%, с начала года - 103,5% (в августе 2022 г. - 100,0%, с начала года - 113,8%).

В августе 2023 г. **цены на продовольственные товары** снизились на 0,1% (в августе 2022 г. - на 1,4%)

**Цены на непродовольственные товары** в августе 2023 г. увеличились на 1,1% (в августе 2022 г. - не изменились).

**Цены и тарифы** на в августе 2023 г. снизились на 0,3% (в августе 2022 г. - выросли на 0,1%).

**Индекс цен производителей промышленных товаров** в августе 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 104,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 112,8%, в обрабатывающих производствах - 102,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 101,1%

В августе 2023 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе в растениеводстве - 100,1%, в животноводстве - 101,9%.

В августе 2023 г. **сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения**, по предварительным данным, составил 101,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 102,3%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,5%.

**Индекс тарифов на грузовые перевозки** в среднем по всем видам транспорта в августе 2023 г., по предварительным данным, составил 100,2%.

#### **УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ**

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2023 г. составила 71419 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,9%.

Источник информации - сайты:  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>

#### **Вывод:**

**За 8 месяцев 2023 года Российская экономика показали рост практически по всем показателям. Однако, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, приостановка выдачи кредитов, снижение реальных доходов населения отрицательно сказывается на рынок недвижимости. На рынке наблюдается повышение скидки на торг при продажах и увеличение сроков экспозиции**

Согласно п.10. ФСО-7 для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

### **АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

В современных условиях России, земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Это связано, прежде всего, со спецификой данного объекта, неразвитостью земельного рынка и т.д. К тому же, обоснованная стоимостная оценка земель должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости

В настоящее время земельный рынок Москвы и Московской области еще не сформировался. Правовой основой для создания рынка послужили Закон о собственности, Земельный кодекс, другие законы и нормативные акты. В настоящий момент земля постепенно переводится из-под

административно - государственного регулирования под гражданско-правовое ведение по договорам купли-продажи, залога, наследования, аренды, мены и т.д., введена плата за землю и начался процесс перераспределения земель, активнее пошло наделение земельными участками граждан, предприятий и организаций. При этом сохранены серьезные ограничения по использованию природоохранных зон, исторических памятников, сельскохозяйственных угодий, лесов и территорий вокруг водоемов.

Состояние рынка земли в Московской области в настоящий момент можно охарактеризовать следующим образом: предложения земельных участков ограничены, при этом к продаже предлагаются различные объекты. Различие заключается в площади, функциональном назначении и потребительских качествах земельных участков. В связи с тем, что предложения земельных участков ограничены, имеет место предложения земельных участков со «старыми» строениями для целей последующего их сноса и строительства на освободившемся месте современных зданий.

Целями приобретения земельных участков являются последующая перепродажа, возведение на участке строений с последующей их эксплуатацией или перепродажа построенной недвижимости.

Приобретаются земельные участки, имеющие различный правовой статус. Понятие «права на землю» подразумевает совокупность прав, возникающих в рамках земельных правоотношений.

Все виды прав на объекты земельно-имущественных отношений условно можно разделить на вещные и обязательственные, то есть на права непосредственно на эти объекты и права, связанные с оборотом этих объектов.

Основные виды вещных прав следующие:

1. право собственности;
2. право пожизненного наследуемого владения;
3. право постоянного (бессрочного) пользования (на дату оценки не оборотоспособно);
4. сервитуты;
5. право хозяйственного ведения и право оперативного управления;
6. право аренды.

Предложения по продаже свободных земельных участков под коммерческое строительство на праве собственности или на праве аренды в Волгограде и области единичны, практикуется предоставление земельных участков (из государственной или муниципальной собственности) для строительства, также встречаются случаи предложения получения «прав на землю» на основании универсального или специального правопреемства.

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

В России рынок недвижимости начал формироваться после введения в начале 1990-х г.г. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в связи с этим государство стало не единственным собственником объектов недвижимости.

Рынки различных регионов недвижимости имеют значительные отличия. Эти отличия обусловлены экономическими или природными условиями, региональной правовой базой, которая формируется местными властями (источник информации – сайт: <http://www.my77.ru/index4.php>).

### **Сегментирование рынка земельных участков**

Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка недвижимости принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем дифференцируются по ряду других признаков (размеру, местоположению и др.)

Следующий компонент земельного рынка - сегмент рынка - особым образом выделенная часть данного вида его, группа элементов, имеющих определенные единые признаки (качество земель, расстояние от промышленных центров и др.).

Наиболее выгодный сегмент рынка характеризуется:

- высоким уровнем текущих или ожидаемых продаж;
- высокими темпами прироста продаж участков;
- быстрым оборотом средств и приемлемой нормой прибыли.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли.

Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар земля и участники рынка - коммерческие организации и предприниматели.

Признак сегментирования - это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. В настоящее время риелторские фирмы используют множественную сегментацию, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Сегментирование рынка по категориям покупателей проводится в основном по четырем признакам: демографическому, психографическому, географическому и поведенческому. Каждый из этих признаков используется при анализе рынка не сам по себе, а в определенной комбинации с другими, чтобы точнее определить, чьи и какие потребности удовлетворяет тот или иной тип земельных участков.

**Критерий сегментирования** - это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка. Наиболее распространены следующие критерии: количественные параметры сегмента, существенность, прибыльность, совместимость сегмента с рынком основных конкурентов, эффективность работы на выбранный сегмент, защищенность выбранного сегмента от конкурентов (источник информации – сайт: <http://www.my77.ru/index4.php>).

**Земельный рынок может быть сегментирован** по следующим критериям.

1. *В зависимости от категории земель* различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

2. *В зависимости от вида разрешенного использования* земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного зе-

мельного участка (источник информации – сайт: <http://mega-e.su/info/zemelnyie-uchastki/segmentatsiya-zemel-dlya-otsenki-stoimosti/>).

3. В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

4. В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га

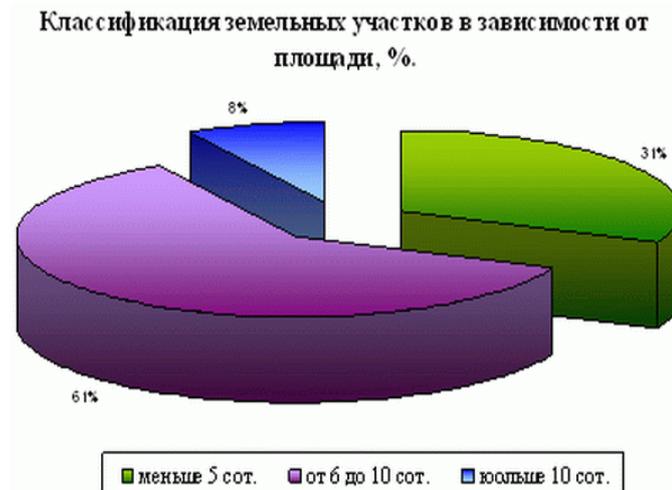
5. В зависимости от расстояния от центра и деловой активности

6. В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных (источник информации – сайт: <http://mega-e.su/info/zemelnyie-uchastki/segmentatsiya-zemel-dlya-otsenki-stoimosti/>).

В черте города редко располагаются земельные участки больших размеров. Чаще всего встречаются предложения участков площадью от 6 до 10 соток (61%), менее малочисленные категории — участки площадью менее 5 соток (31%) и больше 10 соток (8%).



По данным специализированного издания «Справочник оценщика недвижимости -2022. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022, стр. 56,57 земельные участки под коммерческую застройку делятся на следующие виды разрешенного использования:

Таблица 11

2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
		Земли промышленности	Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
			Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

Основным фактором, определяющим рыночную стоимость объекта недвижимости является его местоположение

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Категория земель	Назначение.
Земельный участок:	2 910,0	77:07:0013006:23649	земли населённых пунктов	магазины (4.4); деловое управление (4.1)
Земельный участок	1 786,0	77:07:0013006:23461		

Объекты оценки расположены в зоне общественно-деловой застройки, на границе «красной линии» по адресу: Россия, г. Москва, пр. Мичуринский, д. 45, д. 45/1

### **ВЫВОД:**

Исходя из выше изложенного, земельный участок характеризуется следующими параметрами:

- сегментом рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок, является земли населенных пунктов, назначение - под офисно-торговую застройку;
- расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона – зона между ТТК и ЧТК;
- положение относительно "красной линии" – граничит с "красной линией";
- положение относительно остановок общественного транспорта – на удалении;
- размер участков входит в диапазон – 0,1-0,5га.

В соответствии с ФСО-7 п. 22в: Оценщиком описан объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах по состоянию на дату оценки (табл. 12 настоящего отчета), определены правила отбора аналогов, сопоставимых по ценообразующим факторам с объектом

**Объем доступных данных о ценах сделок и/или предложений земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных в г. Москве по состоянию на дату оценки**

Таблица 12

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб/м <sup>2</sup>	Цена предложения за единицу площади, руб/м <sup>2</sup>	Источники информации
1	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Сормовская ул., 23С1	7 519	115 000 000	15 295	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/282196471/">https://www.cian.ru/sale/commercial/282196471/</a>
2	ЗАО, р-н Внуково, Интернациональная ул.	4 700	190 000 000	40 426	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273961767/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273961767/</a>
3	ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 32	10 500	1 700 000 000	161 905	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/281138229/">https://www.cian.ru/sale/commercial/281138229/</a>
4	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, просп. Вернадского, 89литА	11 268	3 500 000 000	310 614	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/283327351/">https://www.cian.ru/sale/commercial/283327351/</a>
5	ЗАО, р-н Кунцево, 4-я Мякининская ул., 16	1 600	64 000 000	40 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292165771/">https://www.cian.ru/sale/commercial/292165771/</a>
6	САО, р-н Ховрино, Левобережная ул., влбБ	2 100	60 000 000	28 571	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289877034/">https://www.cian.ru/sale/commercial/289877034/</a>
7	ЮЗАО, р-н Коньково, Миклухо-Маклая ул., 16/10	6 990	1 800 000 000	257 511	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/276637481/">https://www.cian.ru/sale/commercial/276637481/</a>
8	ЮАО, р-н Даниловский, Даниловская наб., 8С7	1 600	220 000 000	137 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/294301448/">https://www.cian.ru/sale/commercial/294301448/</a>

Анализ цен предложения выполнен без учета скидки на торг (уторгование)

Цена предложения 1 кв.м. земельных участков колеблется от 15 295 руб/кв.м. до 310 614 руб/кв.м. Среднее значение цены предложения 1 кв. м составляет 123 978 руб./кв.м. без учета скидки на торг

Значительный диапазон цен объясняется существенным влиянием на формирование стоимости по совокупности ценообразующих факторов, основными из которых являются местоположение, транспортная доступность, размер участка и его обеспеченность инженерными коммуникациями, а также низким уровнем развития рынка

Исходя из анализа, представленного в выше указанной таблице, аналоги под номерами 1,3,4,7,8 являются выбросом, не участвуют в анализе и расчете рыночной стоимости по причине не соответствия ценообразующих факторов объекту оценки.

Исходя из анализа предложений земельных участков под строительство объектов коммерческого назначения, указанных в таблице 10 настоящего отчета, для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал лишь часть доступных рыночных данных по объектам-аналогам.

Из всего количества предложений Оценщиком не было выявлено ни одного аналога, которые бы полностью соответствовали характеристикам объекта оценки, было отобрано 3 аналога (под номерами 2,5,6 выше указанной таблицы) с достаточной для анализа информацией, которые максимально соответствуют по характеристикам объекту оценки. Остальные аналоги

считаются выбросами и не принимаются к расчету рыночной стоимости объекта оценки по причине не соответствия цен предложения удельных показателей принципу замещения

В соответствие с разделом II, п. 7.3 ФСО V при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщик учитывал цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения

**Отбор аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка производился по следующим критериям (правилам):**

- качество прав;
- условия продажи и время продаж;
- расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона;
- положение относительно границ «красной линии» автодорог;
- размер (площадь);
- наличие улучшений на участке;
- наличие коммуникаций;

**Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений земельных участков под офисно-торговую застройку, расположенных в г. Москве по состоянию на дату оценки**

Таблица 13

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб/м2	Цена предложения за единицу площади, руб/м2	Источники информации
2	ЗАО, р-н Внуково, Интернациональная ул.	4 700	190 000 000	40 426	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273961767/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273961767/</a>
5	ЗАО, р-н Кунцево, 4-я Мякининская ул., 16	1 600	64 000 000	40 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292165771/">https://www.cian.ru/sale/commercial/292165771/</a>
6	САО, р-н Ховрино, Левобережная ул., влбБ	2 100	60 000 000	28 571	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289877034/">https://www.cian.ru/sale/commercial/289877034/</a>
	<b>Минимум</b>			<b>28 571</b>	
	<b>Максимум</b>			<b>40 426</b>	
	<b>Среднее</b>			<b>36 332</b>	

В соответствии с расчетами Оценщика, удельный показатель цен предложения земельных участков, подобных объекту оценки, на дату оценки составляет от **28 571** до **40 426** руб/м2, среднее значение равно **36 332** руб/м2 (без учета скидки на торг)

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМОЕ ЗДАНИЕ**

#### **Классификация коммерческой недвижимости**

Коммерческая недвижимость в России стала формироваться только с началом приватизации предприятий.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход - собственно коммерческую недвижимость, и создающую условия для её извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.

Коммерческая недвижимость делится на следующие большие группы:

- *Офисная недвижимость*, которая вобрала в себя огромное количество типов зданий: офисные здания, административные здания, бизнес - центры, особняки, отдельно стоящие здания, помещения на первых нежилых этажах жилых домов, сдающиеся в аренду помещения в бывших или действующих предприятиях, цокольные этажи зданий, и т.д.
- *Гостиничная недвижимость*.
- *Гаражи и паркинги* (как правило, не включаются в классификацию объектов недвижимости, но их продажа, аренда, покупка осуществляются таким же образом, как и других объектов недвижимости).
- *Торговая недвижимость*, которая включает в себя магазины, торговые павильоны, торговые центры, тоннары, отделы магазинов и другое.
- *Складская недвижимость* представлена как специально оборудованными складскими комплексами, так и складскими площадками в промзонах и на территориях предприятий.
- *Промышленная недвижимость*, к которой относятся производственные корпуса, базы, готовые предприятия.

Источник информации – сайт:  
<https://studfiles.net/preview/3805331/>

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

### **КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Рынок всегда стремится к классификации и порядку – и офисная недвижимость не стала исключением.

Современная шкала офисов включает четыре класса - А, В, С и D. Два последних по шкале вида – класс «вымирающий»: арендаторы, заботящиеся о престиже фирмы и комфорте сотрудников, их не жалуют.

#### **Специализированные объекты офисного назначения**

Наименование	Описание
Офис класса А*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные преимущественно на центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «А»**
Офис класса В*	Современные специализированные бизнес-центры, офисные и офисно-деловые комплексы (а также помещения, находящиеся в них), расположенные в престижных местах города с развитой инфраструктурой, отвечающие требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости класса «В»**
Офис класса С***	Офисные здания и помещения, не отвечающие по тем или иным критериям требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости классов «А» и «В». К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях.
Офисные особняки	Отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные

	решения, историческую и архитектурную ценность.
--	---

**Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)**

Наименование	Описание
Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)	Торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики,

**Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения**

Наименование	Описание
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	Объекты данной группы возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

Сегментом рынка, к которому относится объект оценки, является рынок объектов офисно-торгового назначения

Используя данные специализированного издания:

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н- Новгород, 2020

**Оценщик делает ВЫВОД:**

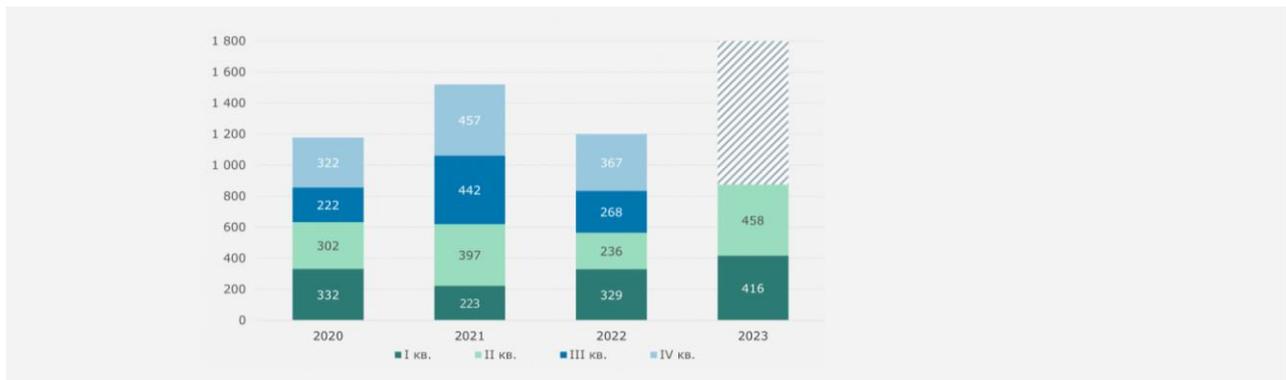
Исходя из вышеизложенного анализа, объект оценки характеризуется следующими параметрами:

- Сегментом рынка, к которому относится объект оценки, является рынок офисно-торговой недвижимости;
- Местоположение относительно ценовых зон Московского региона – зона между ТТК и ЧТК;
- Положение относительно "красной линии" – на границе "красной линией";
- Положение относительно станции метро – диапазон 5- 10 минут пешком;
- Положение относительно остановок общественного транспорта – диапазон 200-400м;
- Тип объекта – отдельно стоящее;
- Класс объекта – В;
- Диапазон площади – 3000-10000 кв.м.;
- Качество внутренней отделки – среднее (тип ремонта - современный)

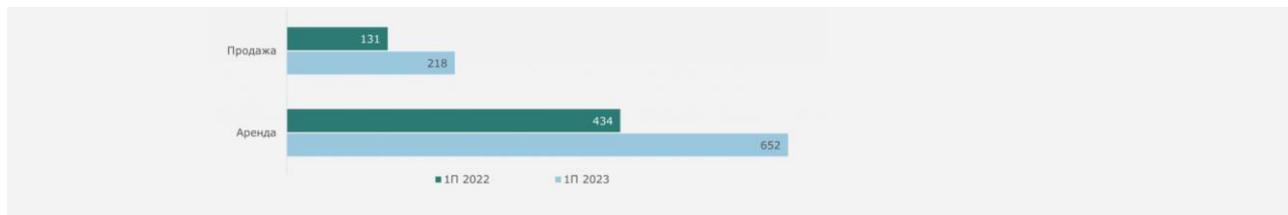
**РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2023 ГОДА**

*«Сильное начало года продолжилось мощнейшим вторым кварталом. Объёмы реализованного спроса за полугодие уже стали самыми высокими в истории рынка и продолжают набирать обороты».*

**870 тыс. кв. м** составила суммарная площадь новых сделок, что в 1,5 раза превышает результат I полугодия 2022 г. Этот объем является самым высоким с 2007 года показателем для первой половины года

**Сделки, тыс. кв. м**


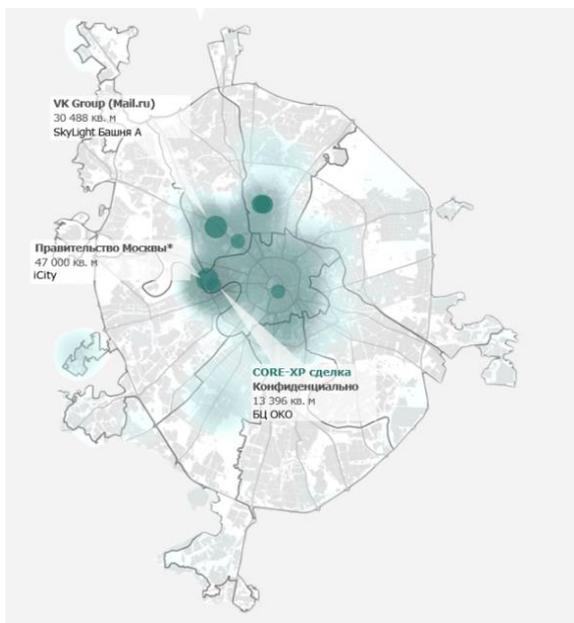
**Отмечается прирост сделок купли-продажи**, в первом полугодии 2023 г. объем таких сделок вырос на 66% по отношению к аналогичному показателю прошлого года, составив 218 тыс. кв. м. **52% проданных площадей реализовано в строящихся объектах.**

**Объем сделок по типу, тыс. кв. м**


**Годовой объем новых сделок по итогам 2023 г. может достигнуть 1,6 – 1,8 млн кв. м**, что сопоставимо с результатами рекордного 2019 г (1,8 млн кв. м сделок).

**Лидирующим по спросу сегментом в I полугодии 2023 г. стали компании отрасли «IT и телеком»**, доля которых составила **26% в общей структуре сделок**. Это самый высокий показатель для сектора с 2020 г.

Вторым по активности сегментом стали государственные организации и компании с госучастием – 21% всех сделок полугодия. Крупнейшей сделкой за последние 2,5 года стала продажа 47 тыс. кв. м в БЦ iCity государственным структурам, относящимся к Правительству Москвы\*.

**Концентрация спроса и ключевые сделки за I полугодие 2023 г.**


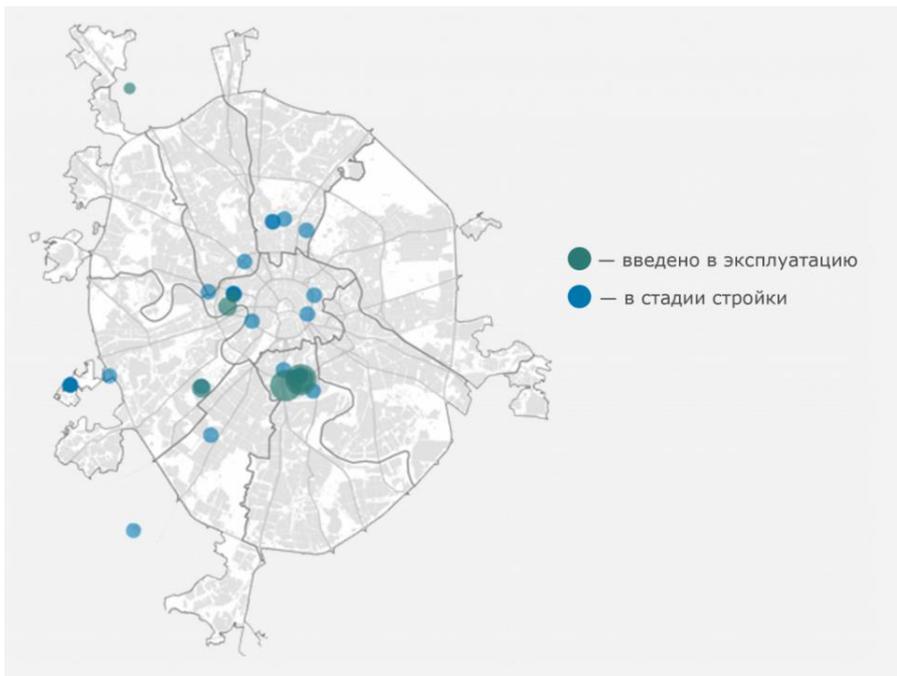
**География спроса** в целом соответствовала предыдущим годам: наибольшая концентрация спроса отмечена в зонах **ЦДР и ЦДР – ТТК (36% сделок)**.

Рост активности был зафиксирован на севере города, **за пределами ТТК**, где закрылись две крупные сделки суммарной площадью 45 тыс. кв. м в бизнес-парке «Останкино». А также в **Ленинградском деловом районе**, где объём сделок уже превысил результат за весь 2022 г. в 1,5 раза.

### **ОБЪЁМ СТРОИТЕЛЬСТВА В 2023 Г. МОЖЕТ ВЫРАСТИ НА 50% ОТНОСИТЕЛЬНО 2022 Г.**

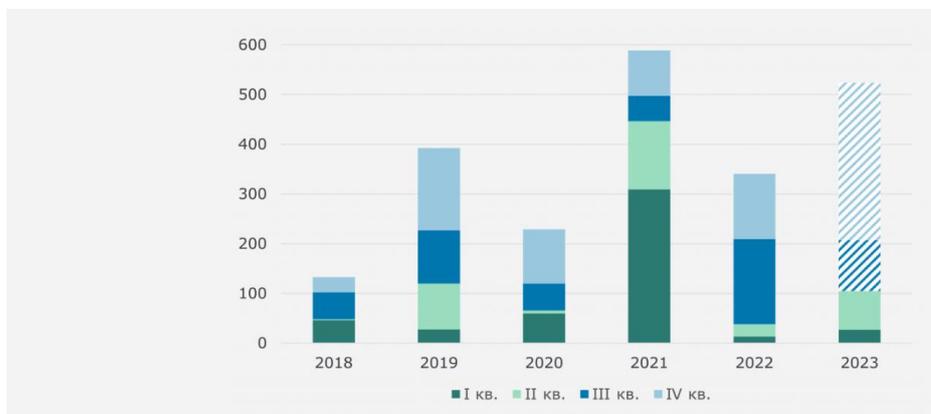
**105 тыс. кв. м офисных площадей** было введено по результатам I полугодия 2023 г, что почти в 3 раза выше аналогичного показателя прошлого года.

#### **География построенных и заявленных на 2023 г. офисных объектов**



**53% строительства в 2023 г. – спекулятивные проекты**, тогда как остальной объём уже реализован. При этом общая площадь спекулятивного строительства в текущем году может вырасти на 57% (со 176 тыс. кв. м до 275 тыс. кв. м) относительно 2022 г.

#### **Динамика нового строительства, тыс. кв. м**

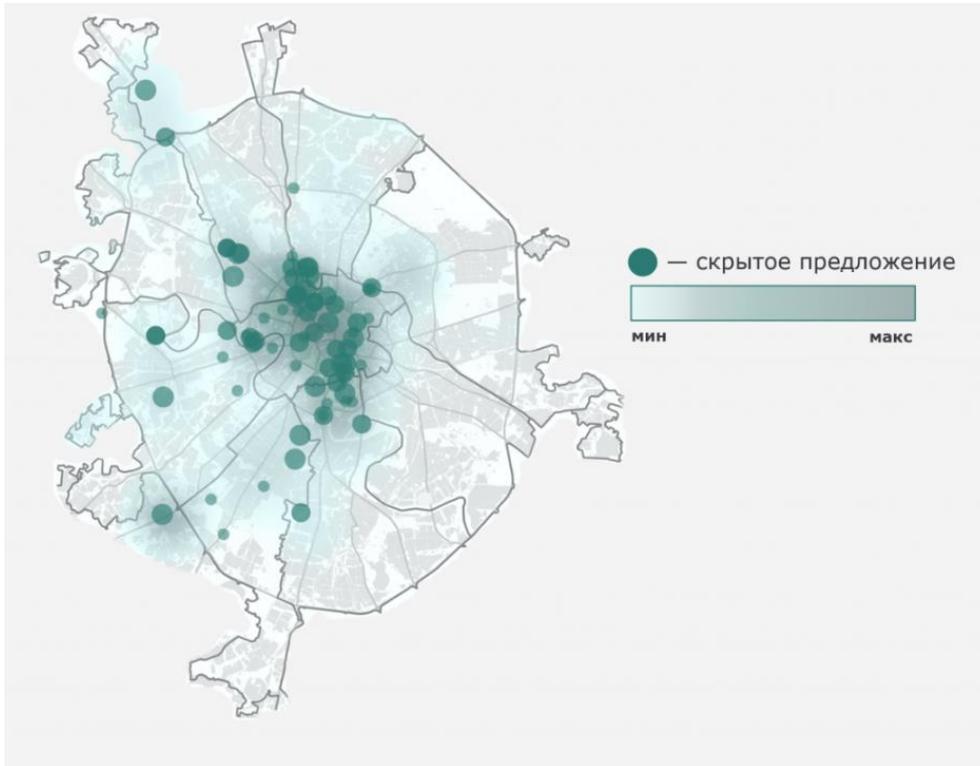


**К концу года планируется ввести 520 тыс. кв. м новых офисов**, что немного ниже среднегодового показателя за последние 10 лет (566 тыс. кв. м).

## ТРЕНД НА СОКРАЩЕНИЕ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

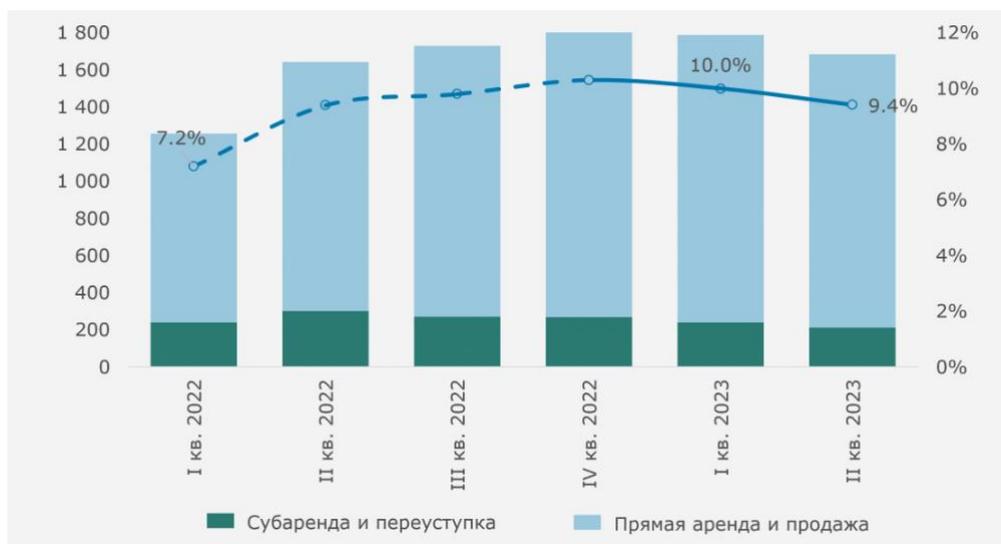
Доля свободных площадей снижается второй квартал подряд: показатель составил 9,4% (1,6 млн кв. м), вернувшись к уровню середины 2022 г.

В классе А показатель остался на уровне предыдущего квартала и составил 14,4%, в то время как доля свободных офисов в зданиях класса В снизилась до 7,3%



Объем площадей, предлагаемых в субаренду или по переуступке прав аренды, снизился на 26% в сравнении с концом 2022 г., составив 214 тыс. кв. м. Прирост таких площадей может быть незначительным.

### Свободные площади, тыс. кв. м

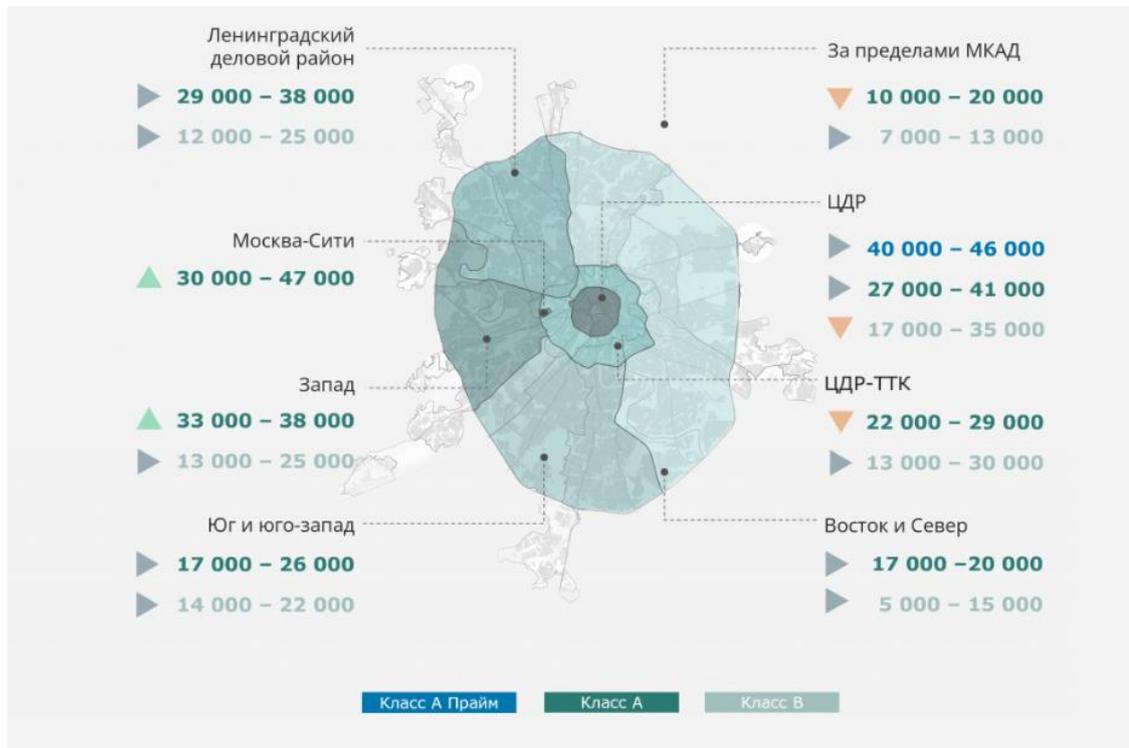


Доля свободных площадей продолжит сокращаться на фоне высокого спроса и к концу года показатель составит 8%.

## СТАВКИ АРЕНДЫ СОХРАНЯЮТ СТАБИЛЬНОСТЬ

В течение первого полугодия 2023 г. уровень запрашиваемых арендных ставок оставался неизменным. По нашим оценкам, тенденция продолжится до конца текущего года.

### Запрашиваемые ставки аренды, без учёта ОПЕХ и НДС, руб./кв. м/год



Источник информации – сайт;  
<https://rentnow.ru/analytcs/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-i-polugodie-2023>

В соответствии с ФСО-7 п. 22в: Оценщиком описан объем доступных рыночных данных о б объектах офисно-торгового назначения по состоянию на дату оценки (табл. 14 настоящего отчета), определены правила отбора аналогов, сопоставимых по ценообразующим факторам с объектом оценки.

**Объем доступных данных о ценах отдельно стоящих зданий офисно-торгового назначения, расположенных в районе Раменки ЗАО г. Москвы по состоянию на дату оценки**

Таблица 14

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв.м.	Источник информации
1	ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 1А	8 609,0	1 799 999 938	209 084	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/293071259/">https://www.cian.ru/sale/commercial/293071259/</a>
2	ЗАО, р-н Раменки, ул. Дружбы, 10А	837,0	583 844 990	697 545	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288942938/">https://www.cian.ru/sale/commercial/288942938/</a>
3	ЗАО, р-н Раменки, ул. Пудовкина, 13	2 648,5	1 378 899 000	520 634	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284658468/">https://www.cian.ru/sale/commercial/284658468/</a>
4	ЗАО, р-н Раменки, ул. Довженко, 5	4 966,8	2 000 000 000	402 674	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290868577/">https://www.cian.ru/sale/commercial/290868577/</a>

Пользователь Отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Исходя из допущений

и ограничивающих условий, Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников

Анализ цен предложения выполнен без учета скидки на торг (уторгование)

Цена предложения 1 кв.м. объектов офисно-торгового назначения колеблется от 209 084 руб/кв.м. до 697 545 руб/кв.м. Среднее значение цены предложения 1 кв. м составляет 457 484 руб./кв.м. без учета скидки на торг

Значительный диапазон цен объясняется существенным влиянием на формирование стоимости по совокупности ценообразующих факторов, основными из которых являются местоположение, транспортная доступность, размер, а также низким уровнем развития рынка

Исходя из анализа, представленного в выше указанной таблице, аналоги под номерами 1 являются выбросом, не участвуют в анализе и расчете рыночной стоимости по причине не соответствия ценообразующих факторов объекту оценки.

Исходя из анализа предложений объектов офисно-торгового назначения, указанных в таблице 7 настоящего отчета, для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал лишь часть доступных рыночных данных по объектам-аналогам.

Из всего количества предложений Оценщиком не было выявлено ни одного аналога, которые бы полностью соответствовали характеристикам объекта оценки, было отобрано 3 аналога (под номерами 2,3,4 выше указанной таблицы) с достаточной для анализа информацией, которые максимально соответствуют по характеристикам объекту оценки. Остальные аналоги считаются выбросами и не принимаются к расчету рыночной стоимости объекта оценки по причине не соответствия цен предложения удельных показателей принципу замещения

В соответствии с разделом II, п. 7.3 ФСО V при проведении анализа цен предложений по аналогам Оценщик учитывал цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения

Отбор аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки произведен по следующим критериям (правилам)

- **местоположение относительно ценовых зон Московского региона;**
- **местоположение относительно «красной линии»;**
- **удаленность от станции метро;**
- **местоположение относительно остановок общественного транспорта;**
- **класс объекта;**
- **размер (площадь);**
- **качество внутренней отделки;**
- **наличие оборудования - соответствие данного фактора аналога объекту оценки (отсутствие оборудования);**

**Анализ фактических данных о ценах отдельно стоящих зданий офисно-торгового назначения, отобранных для расчета стоимости объекта оценки, расположенных в ЗАО районе Раменки г. Москвы по состоянию на дату оценки**

Таблица 15

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения за объект, руб.	Цена предложения за 1 кв.м.	Источник информации
2	ЗАО, р-н Раменки, ул. Дружбы, 10А	837,0	583 844 990	697 545	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288942938/">https://www.cian.ru/sale/commercial/288942938/</a>
3	ЗАО, р-н Раменки, ул. Пудовкина, 13	2 648,5	1 378 899 000	520 634	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284658468/">https://www.cian.ru/sale/commercial/284658468/</a>
4	ЗАО, р-н Раменки,	4 966,8	2 000 000 000	402 674	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/">https://www.cian.ru/sale/commercial/</a>

ул. Довженко, 5			I/290868577/
<b>Минимальное значение</b>		<b>402 674</b>	
<b>Максимальное значение</b>		<b>697 545</b>	
<b>Среднее значение</b>		<b>540 284</b>	

Анализ цен предложения выполнен без учета скидки на торг (уторгование)

В соответствии с расчетами Оценщика, удельный показатель цен **объектов, подобных объекту оценки**, на дату оценки составляет от **402 674** до **697 545** руб/м<sup>2</sup>, среднее значение равно **540 284** руб/м<sup>2</sup>

#### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены арендных ставок объектов производственно-складского и офисно-торгового назначения**

Рыночная стоимость объектов недвижимости формируется исходя из ряда факторов, оказывающих непосредственное влияние на конечный результат. В данном разделе приведены ценообразующие факторы, используемые при определении рыночной стоимости, а также диапазоны значений ценообразующих факторов. Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). При определении диапазонов базовым значением является среднерыночная стоимость недвижимости, выявленная в рамках анализа рынка.

Основным фактором, влияющим на спрос, предложение и цену арендных ставок, является местоположение. Следующими фактором, влияющим на цену недвижимости, является площадь, наличие и близость инфраструктуры. Остальные факторы для рассматриваемого типа недвижимости являются второстепенными

*Дальнейший анализ рынка произведен с использованием данных специализированных изданий:*

- «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н- Новгород, 2023
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ» Часть 1. Часть 2. под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022
- «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)» 6-е издание, Москва 01.01.2023
- Данные НО «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023г

Данный тип поправок носит характер оценочных суждений и применяется в тех случаях, когда нужные данные не могут быть подтверждены информационным источником. Таким образом, при рассмотрении характеристик заведомо качественного характера, для которых невозможно привести абсолютное обоснование (то есть базирующегося на достаточных основаниях), применяется сравнительное, качественное обоснование, заключающееся в том, что одно утверждение представляется более правдоподобным, чем другое. В то же время такие оценки не противоречат здравому смыслу. На пассивных рынках недвижимости при дефиците данных большинство корректировок могут носить только экспертный характер. Данные корректировки используются в ситуации отсутствия «дополнительной информации, ведущей к изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости». Отсутствие противоречий с данными рынка позволяет считать информацию, носящую характер экспертного суждения, достаточной в подобных случаях. Таким образом, при отсутствии уточняющих данных и при отсутствии обоснования ложности, либо неправильности экспертных суждений (отсутствия возможности построения

антитезиса) использованные в оценке экспертные данные считаются приемлемыми для расчетов;

По данным издания

➤ «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н- Новгород, 2023

ключевыми факторами, наиболее сильно влияющими на стоимость аренды/продажи *офисно-торговой недвижимости*, являются:

Таблица 16

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

К ценообразующим факторам относятся:

#### **Условия финансирования.**

Условия финансирования зависят от сущности финансовых договоренностей. Типичными являются следующие варианты расчетов:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств (в данном случае корректировка не требуется);

- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом

#### **Условия продажи.**

а) Отличие цены предложения от цены сделки.

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

б) Изменение цен во времени.

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Обычно изменение цен во времени измеряется в процентах от предыдущих цен.

#### **Срок экспозиции объекта**

В течении типичного срока экспозиции цена объекта недвижимости, как правило, не меняется.

Согласно информации, полученной по данным открытых источников группы компаний «ОМЭКС» ООО «Информ-оценка»<sup>26</sup> определены и проанализированы диапазоны возможного

<sup>26</sup> сайт: [https://imr.ru/wp-content/uploads/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%9B%D0%B8%D0%BA%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/4\\_2\\_2021.pdf](https://imr.ru/wp-content/uploads/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%9B%D0%B8%D0%BA%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/4_2_2021.pdf)

периода экспозиции по данным для объектов разного типа, а также наиболее типичный период экспозиции для каждого типа объектов. При этом диапазоны учитывают адекватное соотношение цены и качества объекта

Типичные сроки экспозиции земельных участков представлены ниже:

Таблица 17

Объект	Наиболее типичный период экспозиции, мес.	Минимальное значение, мес.	Максимальное значение, мес.
Земельные участки ВРИ 3, ВРИ 9, ВРИ 13	10	4	18
Земельные участки ВРИ 5, ВРИ 6, ВРИ 7, ВРИ 8, ВРИ 17	7	3	12
Земельные участки ВРИ 1	7	3	12
Земельные участки ВРИ 2, ВРИ 4	5,5	3	12
Земли с/х (луга, пастбища и т.д.)	15	9	36
Земли с/х – производства, переработки	12	6	18
Земли с/х под ИЖС, дачи	6	3	12
Земли с/х с коммерческим потенциалом	9	3	15

В соответствии сданными указанной выше таблицы типичный срок экспозиции для земельных участков под офисно-торговую застройку (ВРИ 4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.10) составляет 5,5 месяцев – среднее значение диапазона 3-12 мес.

В течении типичного срока экспозиции цена объекта недвижимости, как правило, не меняется.

Согласно информации, полученной по данным открытых источников группы компаний «ОМЭКС» ООО «Информ-оценка»<sup>27</sup> определены и проанализированы диапазоны возможного периода экспозиции по данным для объектов разного типа, а также наиболее типичный период экспозиции для каждого типа объектов. При этом диапазоны учитывают адекватное соотношение цены и качества объекта

Типичные сроки экспозиции объектов недвижимости представлены ниже:

Таблица 18

Тип недвижимости	Площадь объекта			
	До 300 кв.м	До 1 000 кв.м	До 5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Офисные	до 90 дней	до 180 дней	до 300 дней	до 500 дней
Торговые	до 90 дней	до 180 дней	до 300 дней	до 500 дней
Складские (отапливаемые)	до 90 дней	до 150 дней	до 200 дней	до 365 дней
Складские (не отапливаемые)	до 90 дней	до 150 дней	до 200 дней	до 365 дней
Производственные	до 180 дней	до 250 дней	до 365 дней	до 730 дней

В соответствии сданными указанной выше таблицы типичный срок экспозиции для офисно-торговых объектов площадью до 5000 кв.м. – до 10 мес.

На основании вышеизложенной информации можно сделать вывод, что размер объекта играет существенную роль при реализации имущества на рынке, объекты наименьшей площади являются наиболее ликвидными и имеют наименьшие сроки экспозиции, вне зависимости от сектора недвижимости. Наиболее крупные по площади объекты могут находиться на открытом рынке гораздо большее количество дней, а по объектам коммерческой недвижимости наибольшие сроки могут достигать до 730 дней.

В соответствии с данными специализированного издания «Справочник оценщика недвижимости» – рынок недвижимости делится на активный и неактивный

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на

<sup>27</sup> сайт: [https://imr.ru/wp-content/uploads/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%9B%D0%B8%D0%BA%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/4\\_2\\_2021.pdf](https://imr.ru/wp-content/uploads/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%9B%D0%B8%D0%BA%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/4_2_2021.pdf)

рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

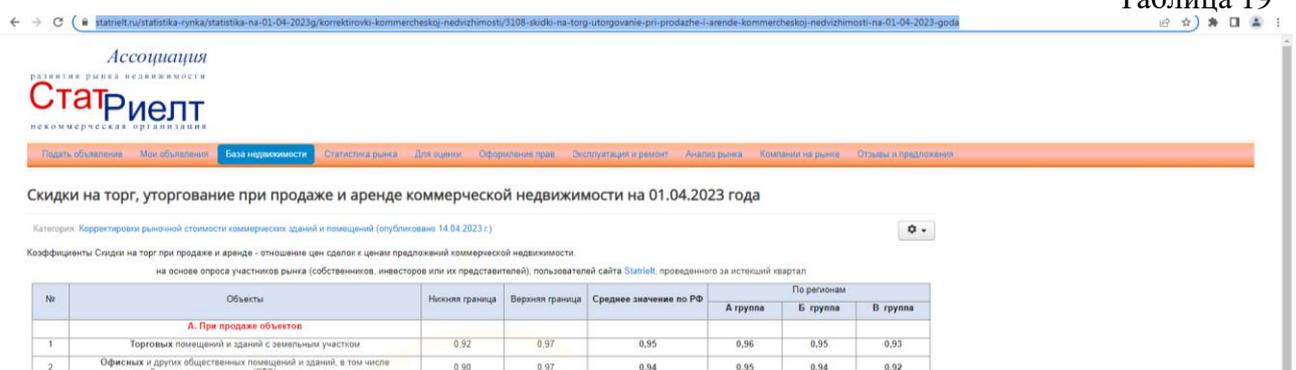
**Исходя из приведенных критериев, рынок недвижимости на дату оценки характеризуется как «активный»**

### **Рыночные условия (скидка на торг)**

Для рынка недвижимости (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки), подобных оцениваемому, обычно составляет 3-6 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В качестве допущения, из-за отсутствия информации и данных публичной оферты по ценам сделок аналогичных объектов и невозможности определить разницу между ценой сделки и стоимостью предложений объектов офисно-торгового назначения, Оценщик использует данные НО «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023г. (источник – сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>) уторгование для г. Москвы приведены ниже:

Таблица 19



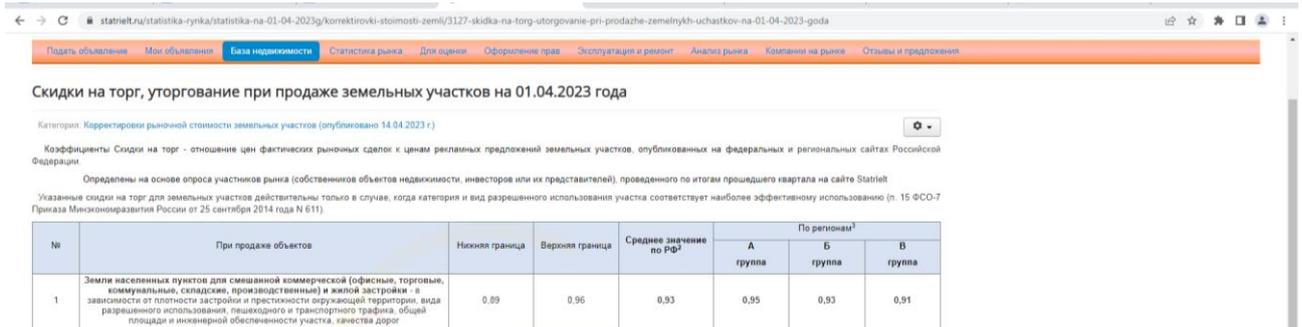
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92

В соответствии с данными НО «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023г. (источник – сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda>), величина скидки на торг на цены земельных участков под коммерческую застройку составляет:



Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактически рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistika.ru.

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>1</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обстановки участка, качества дорог	0,89	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91

### Имущественные права на земельный участок

Отличие качества имущественных прав в составе сходных объектов и объекта оценки проявляется в случаях, когда собственник объекта при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды или – весьма редко – другое имущественное право.

Диапазоны значений соотношений стоимости права аренды и права собственности на земельные участки коммерческого назначения *на основании информации, опубликованной в издании «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 20*, приведены ниже:

**Таблица 21**

#### 2. Передаваемые имущественные права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,19

### Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

Диапазоны значений соотношений стоимости права аренды и права собственности на земельные участки коммерческого назначения в составе ЕОН *на основании информации, опубликованной в издании «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 45*, приведены ниже:

**Таблица 22**

#### 18. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для офисных объектов, расположенных в пределах МКАД	1,07	1,04	1,10

### Класс объекта

Диапазоны значений соотношений стоимости земельных участков коммерческого назначения в зависимости от класса качества *на основании информации, опубликованной в издании «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 38*, приведены ниже

:

**Таблица 23**
**2. Класс объекта**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке офисного объекта класса «В»	1,12	1,05	1,19

**Местоположение.**

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта, является его местоположение. При этом для объектов различного назначения влияние данного фактора может проявляться по-разному.

**Местоположение относительно ценовых зон Московского региона**

Диапазоны значений влияния на цены в зависимости от расположения объектов офисно-торгового назначения относительно ценовых зон Московского региона по информации издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 38,39, приведены ниже: приведены ниже:

**Таблица 24**

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МБК	1,12	1,04	1,21

Диапазоны значений влияния на цены в зависимости от расположения земельных участков под коммерческую застройку относительно ценовых зон Московского региона по информации издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 20,21, приведены ниже:

## б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона\*,\*\*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,05	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,04	1,13

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,17

**Удаленность от метро**

Диапазоны значений влияния на цены объектов офисно-торгового назначения в зависимости от удаленности от метро по информации издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 39, приведены ниже:

Таблица 26

**5. Удаленность от метро\***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		ДО 5 МИН	ОТ 5 ДО 10 МИН	ОТ 10 ДО 15 МИН	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ
	ДО 5 МИН	1,00	1,10	1,19	1,27
	ОТ 5 ДО 10 МИН	0,91	1,00	1,08	1,16
	ОТ 10 ДО 15 МИН	0,84	0,93	1,00	1,07
	В ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ	0,79	0,87	0,93	1,00

**Удаленность от наземных остановок общественного транспорта для здания**

Диапазоны значений поправок в зависимости от положения относительно остановок общественного транспорта на цены объектов офисного назначения по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н- Новгород, 2023, стр. 137 для г. Москвы приведены ниже:

Таблица 27

Объект оценки	Аналог				
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 800	от 800
до 100	1.00	1.10	1.17	1.25	1.34
от 100 до 200	0.91	1.00	1.07	1.14	1.22
от 200 до 400	0.85	0.94	1.00	1.07	1.14
от 400 до 800	0.80	0.88	0.94	1.00	1.07
от 800	0.75	0.82	0.87	0.93	1.00

### Положение относительно границ «красной линии» для земельных участков

Диапазоны значений на цены земельных участков коммерческого назначения относительно границ «красной линии», опубликованные в издании «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 21, приведены ниже:

Таблица 28

#### 4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,07	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

### Положение относительно границ «красной линии» для здания

Диапазоны значений поправок в зависимости от положения относительно границ «красной линии» на цены объектов офисно-торгового назначения по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н- Новгород, 2023, стр. 132 приведены ниже:

Таблица 29

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 65. Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0.86	0.79	0.94

### Вид разрешенного использования

Диапазоны значений на земельные участки коммерческого назначения в зависимости от вида разрешенного использования, опубликованные в издании «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 22, приведены ниже:

Таблица 30

**7. Вид разрешенного использования земель**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «офисное назначение»	1,11	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «гостиницы»	1,11	1,06	1,16

**ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**
**Этаж расположения**

Диапазоны значений влияния на цены объектов офисно-торгового назначения в зависимости от размера (площади) по информации издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 41, приведены ниже:

Таблица 31

**7. Этаж расположения**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,20	1,10	1,30
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,07	1,05	1,09

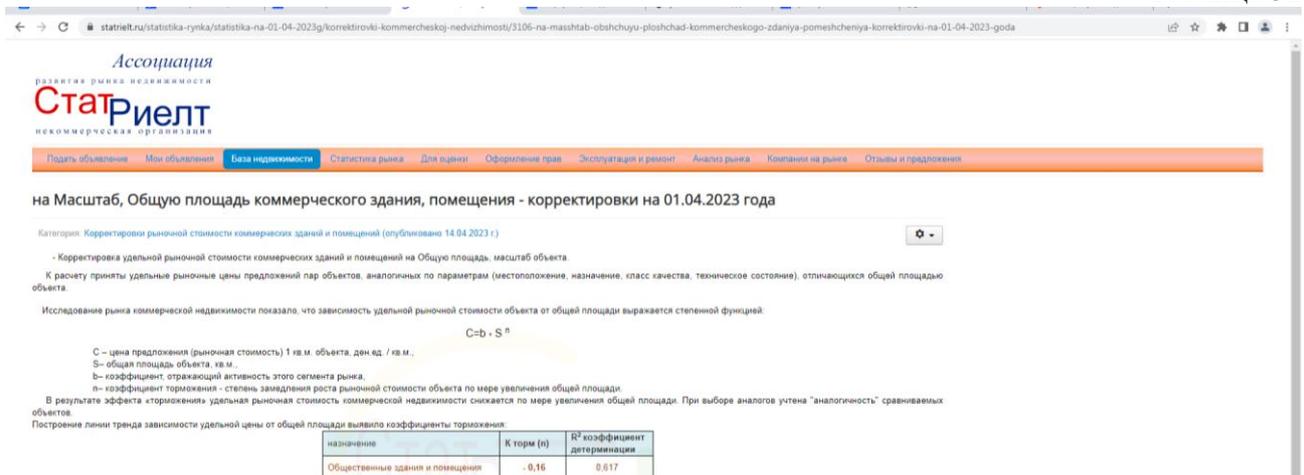
**Размер для здания**

Фактор размера (площади) объекта недвижимости учитывает тот факт, что единицы площади объектов меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади объектов большей площадью. Это связано с принципом экономии на масштабе

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов недвижимости в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог

Корректировка на размер производится в соответствии с данными НО «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023г. (источник – сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/3106-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>)

Таблица 32



на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.  
 S – общая площадь объекта, кв. м.  
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.  
 a – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торожения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,617

### Размер для земельных участков

Влияния на цены земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от размера (площади) по информации издания «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 21, приведены ниже:

Таблица 33

#### 5. Общая площадь\*

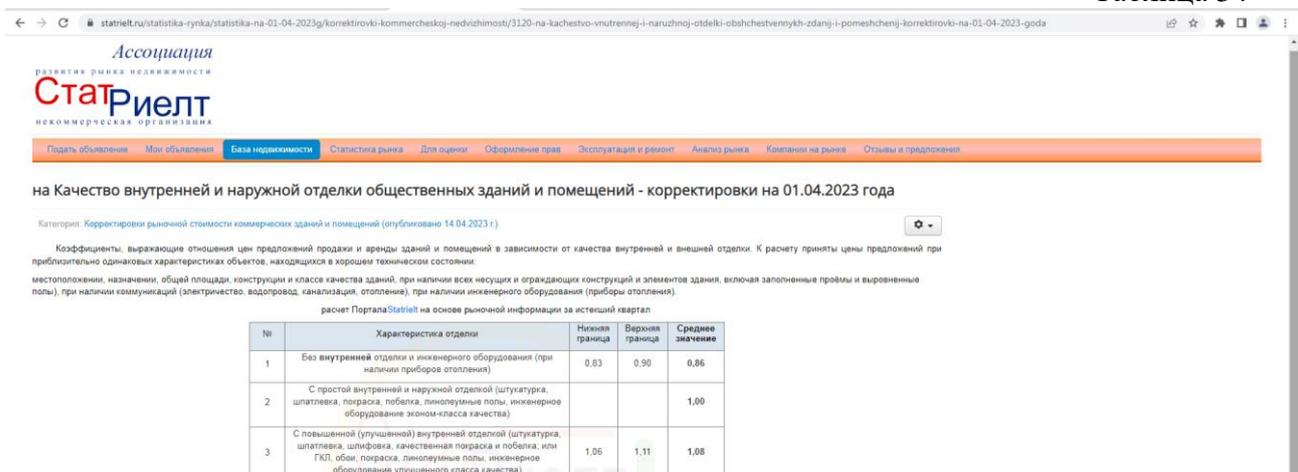
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
<0,1	1,00	1,11	1,23	1,37	1,50	1,67	
0,1-0,5	0,90	1,00	1,11	1,23	1,36	1,50	
0,5-1	0,81	0,90	1,00	1,11	1,22	1,36	
1-5	0,73	0,81	0,90	1,00	1,10	1,22	
5-10	0,66	0,74	0,82	0,91	1,00	1,11	
>10	0,60	0,66	0,74	0,82	0,90	1,00	

### Качество внутренней отделки.

Повышенным спросом пользуются объекты, не требующие вложений во внутреннюю отделку помещений

Диапазоны значений поправок в зависимости от качества внутренней отделки на цены объектов офисно-торгового назначения по данным НО «СТАТРИЕЛТ» по состоянию на 01.04.2023г. (источник – сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3120-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>) приведены ниже:

Таблица 34



на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала StatRielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,90	0,86
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконо-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпателька, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,06	1,11	1,08

### Наличие и состояние коммуникаций.

Наиболее привлекательными являются земельные участки с наличием сетевого газоснабжения, централизованного водоснабжения и электроснабжения или земельные участки, вблизи которых проходят вышеуказанные централизованные инженерные коммуникации, мощность которых позволяет произвести подключение к ним с минимальными финансовыми затратами.

Наличие централизованного теплоснабжения существенного влияния на стоимость не оказывает, т.к. существует значительное количество альтернативных путей отопления объекта.

Наименьшей привлекательностью обладают земельные участки, расположенные вдали от централизованных инженерных коммуникаций с требуемым запасом мощности.

Степень влияния инженерных коммуникаций на стоимость объекта может быть рассчитана как сумма затрат, необходимых для получения технических условий на подключение к сетям инженерных коммуникаций и непосредственно на подключение.

При оценке земельных участков **учитывается только (не) возможность подключения к коммуникациям.** Наличие самих коммуникаций и их характеристики не учитываются при

определении базы земельного налога, стоимость улучшений земельного участка в виде коммуникаций не должна учитываться в составе стоимости оцениваемого земельного участка.

По указанной причине при проведении оценки Оценщик отбирал объекты-аналоги, имеющие доступ к коммуникациям и возможность подключения к ним

#### **Основные тенденции, прогнозы рынка недвижимости коммерческого назначения.**

В связи с депрессивным состоянием экономики, связанными с экономическими санкциями и девальвацией рубля, сокращением финансирования строительства приостановились темпы продажи земельных участков, а также наблюдается снижение их цен, что связано с большим количеством неадекватного ценового предложения (переоцененных объектов недвижимости). Тем не менее, высокой ликвидностью на рынке обладают объекты с хорошей степенью градостроительной проработки. Самая низкая ликвидность у объектов, связанных с градостроительными рисками, либо имеющих завышенную цену предложения.

Вероятнее всего, негативное влияние экономического кризиса продлится в ближайшие годы, после чего ожидается период развития рынка недвижимости, в том числе общероссийского и регионального рынка недвижимости.

Источник информации – по материалам сайта:  
<http://34market.ru/?kom5280-:-&objs=ses14-:7481->

#### **ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

Объект оценки относится к сегменту рынка коммерческих объектов, а офисно-торгового назначения.

Доля свободных площадей в 1 полугодии 2023 года снизилась до 9,3%, в первом квартале это были 10%. Средняя ставка аренды офисов в Москве за квартал не изменилась и составляет 22,5 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов).

Объем сделок аренды и купли-продажи на офисном рынке Москвы в январе — июне 2023 года предварительно составил 865 тыс. кв. м. Это в полтора раза больше, чем за аналогичный период прошлого года (565 тыс. кв. м)

### **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, ДОХОДНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный,
- доходный
- затратный подходы

Согласно п. 1 ФСО№V при применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

Согласно п. 2 ФСО№V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки.

**Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки**

Согласно п. 3 ФСО№V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факто-

ров, указанных в пункте 2 ФСО№V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

- **доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

**Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный Оценщиком способ согласования, а также все сделанные Оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания Оценщик должен обосновать выбор использованных весов

#### **Применяемые подходы и методы оценки**

Основными методами оценки недвижимости являются методы сравнительного и доходного подходов.

Методы затратного подхода используются для оценки затрат на производство товарных культур в хозяйстве. Затратный подход по своему экономическому содержанию не подходит для оценки рыночной стоимости собственно земли (земли, свободной от построек и многолетних насаждений), представляющей собой территорию и являющейся природным объектом, так как этот объект - нерукотворен и не может быть воспроизведен или создан человеком. В данном случае затратный подход использовался для расчета затрат на биологическую рекультивацию.

Результат, полученный методом корректировок в рамках сравнительного подхода, считается самым надежным и достоверным и для оценки стоимости сельскохозяйственных угодий в настоящее время широко применяется, т.к. существует достаточно информации о выставленных на продажу объектов-аналогов. Недостатком этого метода является то, что нет официальной информации о фактических сделках купли-продажи.

В связи с тем, что в данном случае определяется не сама стоимость земельного участка, а стоимость величины дневной арендной платы за земельный участок сельскохозяйственного назначения, то применение сравнительного подхода является не корректным из-за отсутствия на открытом рынке информации, которую можно использовать для расчета данным подходом.

В рамках доходного подхода использовался метод капитализации чистого операционного дохода, так как только для данного метода достаточно подтвержденной информации.

#### **Вывод:**

**В данном случае для расчета права пользования объектами недвижимости был применен сравнительный подход, являющийся стандартным, предусмотренный методиками, как наиболее уместный с точки зрения логики и информационного обеспечения. Использование затратного и доходного подходов в данном расчете является не корректным**

### **12.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

В соответствии с п. 24 ФСО-7: «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)»

#### **Вывод:**

**Затратный подход к оценке недвижимости реализуется только методом определения затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. К настоящей оценке затратный подход не применим.**

### **12.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

В соответствии с п. 22 ФСО-7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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»

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

В рамках сравнительного подхода, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных кор-

ректировок и другие методы), а также их сочетания.

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.

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.

Оценщик вправе выбрать наиболее уместный метод в рамках сравнительного подхода.

**При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применяется метод количественных корректировок, как наиболее уместный с точки зрения логики и информационного обеспечения.**

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами допускается использование цен предложения (спроса).

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах (предлагаемых к продаже) сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были проведены следующие действия:

- сбор данных, фотографирование объекта оценки, изучение рынка недвижимости, отбор не менее пяти аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках объектов - аналогов, их местоположении и иных условиях сделки;
- выбор параметров сравнения;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, Оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов сравнения с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётную таблицу.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Положительная (со знаком «+») корректировка вносится, если по данному показателю аналог сравнения превосходит объект оценки, а отрицательная (со знаком «-») - если по данному показателю аналог ему уступает. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта.

#### **ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.**

В результате анализа рынка жилой недвижимости с учетом взаимовлияния ценообразующих факторов, Оценщиком была выбрана для расчета объекта оценки единица сравнения – стоимость за 1 кв.м., т.к. данная единица сравнения наиболее типичная и отражает все факторы спроса и предложения, которая отвечает следующим критериям:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель») и величины из которых она вычисляется (стоимость объекта/площадь объекта) всегда указаны в объявлениях.
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Применение данной единицы сравнения при оценке объектов недвижимости позволяет расширить количество объектов-аналогов, и соответственно повысить качество расчетов.

#### **ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ**

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- имущественные права на недвижимость,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- состояние рынка,
- местоположение,
- физические характеристики,
- экономические характеристики,
- характер землепользования,
- компоненты, не связанные с недвижимостью

#### **ВЫБОР ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.**

Анализ рынка сделок купли-продажи арендных ставок, заключенных на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов, печатных изданий г. Москвы<sup>28</sup>.

Сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке аренды недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

<sup>28</sup> Данные сайтов [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)

В качестве объектов-аналогов используются цены предложения аналогов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (ФСО-7 п.22б).

В результате проведенного анализа, Оценщик выявил ряд выставленных на продажу объектов аналогов с характеристиками, наиболее близко соответствующими характеристикам объекта оценки.

Аналізу подвергались данные по предложениям цен объектов офисно-торгового назначения, полученные из открытых источников – данные сети Интернет - сайты: <https://volgograd.cian.ru>; <https://www.avito.ru>; <https://realty.yandex.ru>; <https://www.domofond.ru>; <https://volgograd.restate.ru/>; <https://volgograd.move.ru>; [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru) и др. База данных по объектам аналогам ограничена выше перечисленными источниками информации.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах аналогах земельных участков офисно-торгового назначения представлен в разделе 11, табл. 12 настоящего отчета. На рынке представлены цены предложения коммерческих объектов сильно различающиеся по ценообразующим факторам.

Исходя из анализа, было подобрано 3 объекта аналога по критериям (ценообразующим факторам), соответствующим (близким) оцениваемому объекту. Отбор объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки произведен в разделе «Анализ рынка» (см. табл. 13 раздел 11 настоящего отчета).

Характеристики объектов аналогов отражены в открытых источниках информации, указанных ниже. Информация, указанная в открытых источниках об объектах аналогах, достаточна для описания объектов и расчета стоимости, уточнение характеристик не требуется.

Корректировки (поправки) могут быть процентными и стоимостными.

*Процентные (коэффициентные)* поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

*Стоимостные (денежные) поправки.* Денежные поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения корректировок используются различные методы. Согласно ФСО 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

– 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.

– 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.

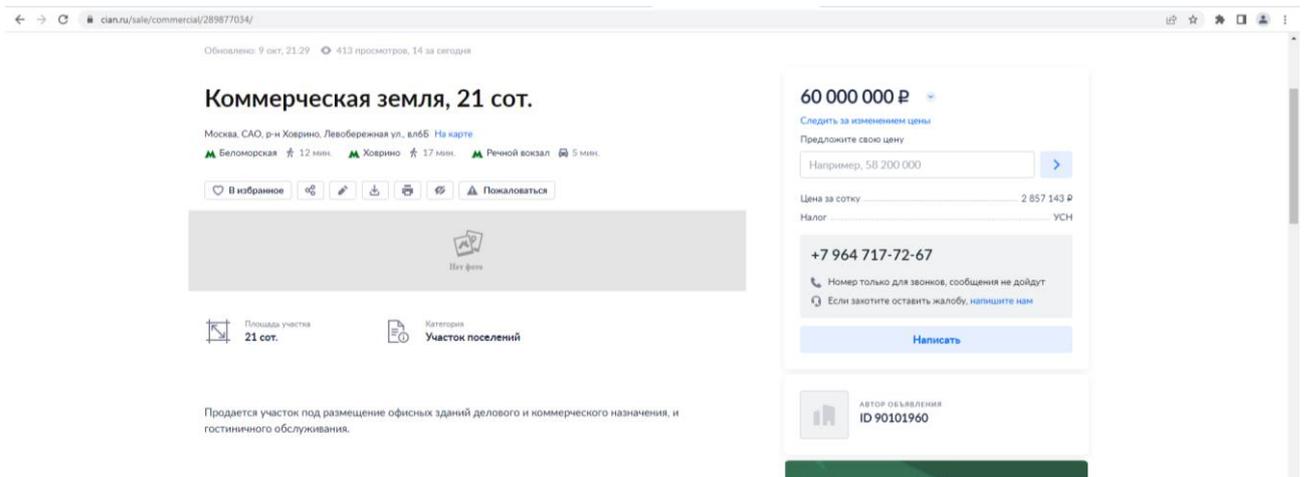
– При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В зависимости от развитости сегмента рынка недвижимости, к которому относится рассматриваемый объект, конструктивных особенностей, объемно-планировочных решений - привлечения заемных средств в не кредитной организации и специфических свойств объекта оценки, а также в зависимости от выбранных элементов сравнения, при расчете рыночной стоимости в рамках метода сравнения продаж может применяться сочетание качественных и количественных методов оценки.

В рамках настоящего расчета Оценщик использовал абсолютные процентные (коэффициентные) корректировки.

Величина корректировок определялась с использованием метода количественных корректировок.

Аналоги, отобранные для расчета стоимости земельных участков, представлены ниже:  
Аналог № 1



Обновлено: 9 окт, 21:29 • 413 просмотров, 14 за сегодня

### Коммерческая земля, 21 сот.

Москва, САО, р-н Ховрино, Левобережная ул., влбБ На карте

Беломорская 12 мин. Ховрино 17 мин. Речной вокзал 5 мин.

60 000 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 58 200 000

Цена за сотку 2 857 143 Р  
Налог УСН

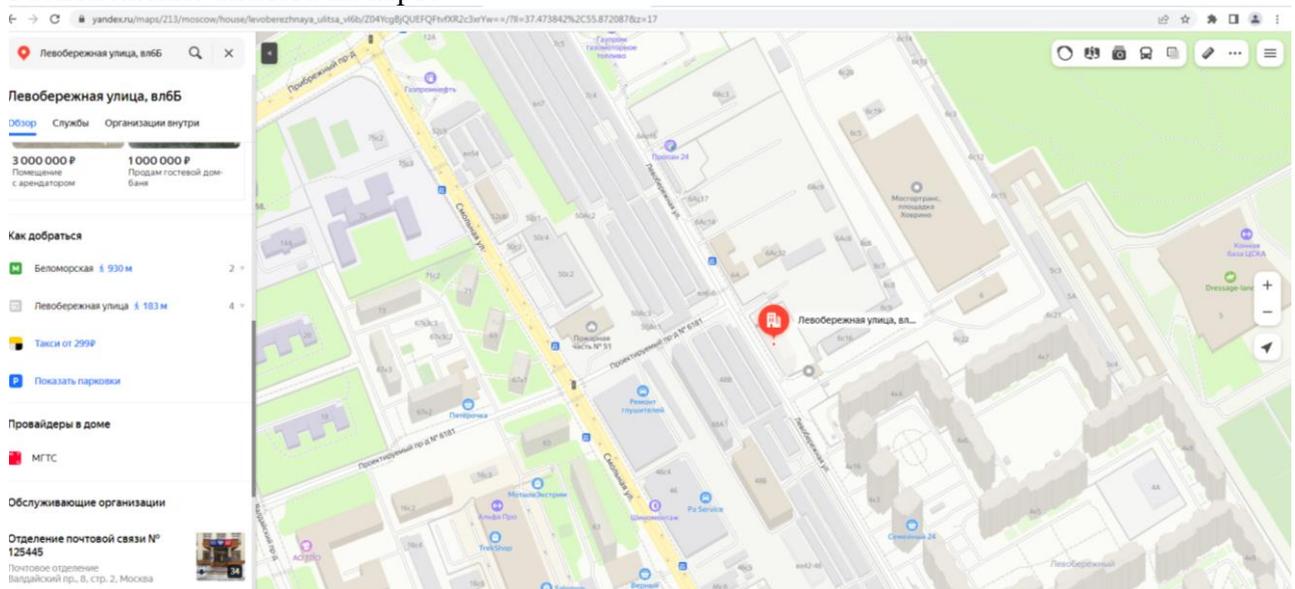
+7 964 717-72-67  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 90101960

Продается участок под размещение офисных зданий делового и коммерческого назначения, и гостиничного обслуживания.

### Расположение аналога на карте



Левобережная улица, влбБ

Обзор Службы Организации внутри

3 000 000 Р Помещение с арендатором  
1 000 000 Р Продам гостевой дом-бани

Как добраться

- Беломорская 930 м 2\*
- Левобережная улица 103 м 4\*
- Такси от 299Р
- Показать парковки

Провайдеры в доме

- МГТС

Обслуживающие организации

Отделение почтовой связи № 125445  
Почтовое отделение  
Валдайский пр., в, стр. 2, Москва

Источник-сайт: <https://yandex.ru/maps/>

Аналог № 2

Обновлено: 3 ноя, 19:13 • 821 просмотр, 7 за сегодня

### Коммерческая земля, 47 сот.

Москва, ЗАО, р-н Внуково, Интернациональная ул. [На карте](#)  
 17 км от МКАД / Киевское шоссе 17 км от МКАД

В избранное | Фото | Поделиться | Показать

3 фото

Площадь участка: 47 сот. Категория: Участок поселений

190 000 000 руб. Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену: Например, 184 300 000  
 Цена за сотку: 4 042 554 руб. Налог: УСН

+7 962 365-91-68  
 +7 985 797-35-14  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ VERESK GROUP  
 Документы проверены

Офис в ЦАО от 395 000 руб/м²  
 TALLER – деловой центр класса А. Панорамные окна. Потолки 4,6 м. Реализация от ДДУ. Сдача – 2024 г.  
 (Панель) Реализация от ДДУ. Сдача – 2024 г. ООО «Специализированный застройщик»

Риэлти в ЖК HIGH LIFE  
 Риэлти в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до ...

Расположение аналога на карте

Фотографии (3) Описание На карте Показать объявления

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

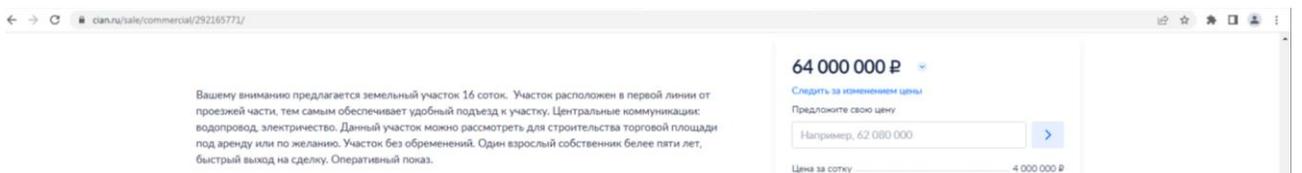
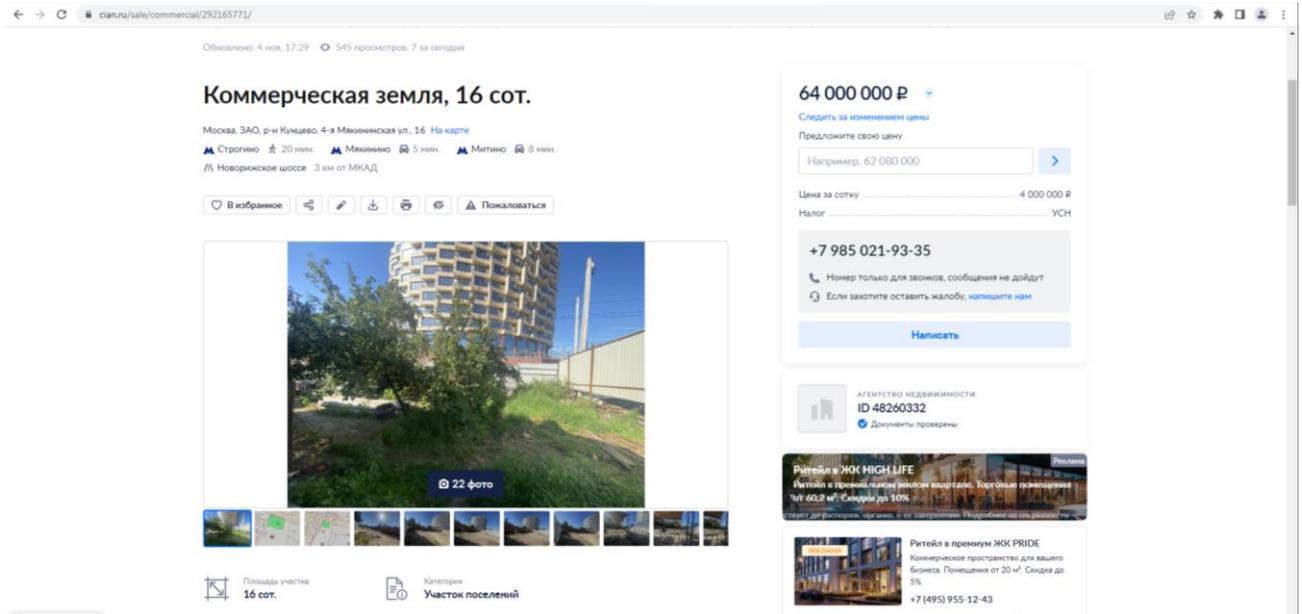
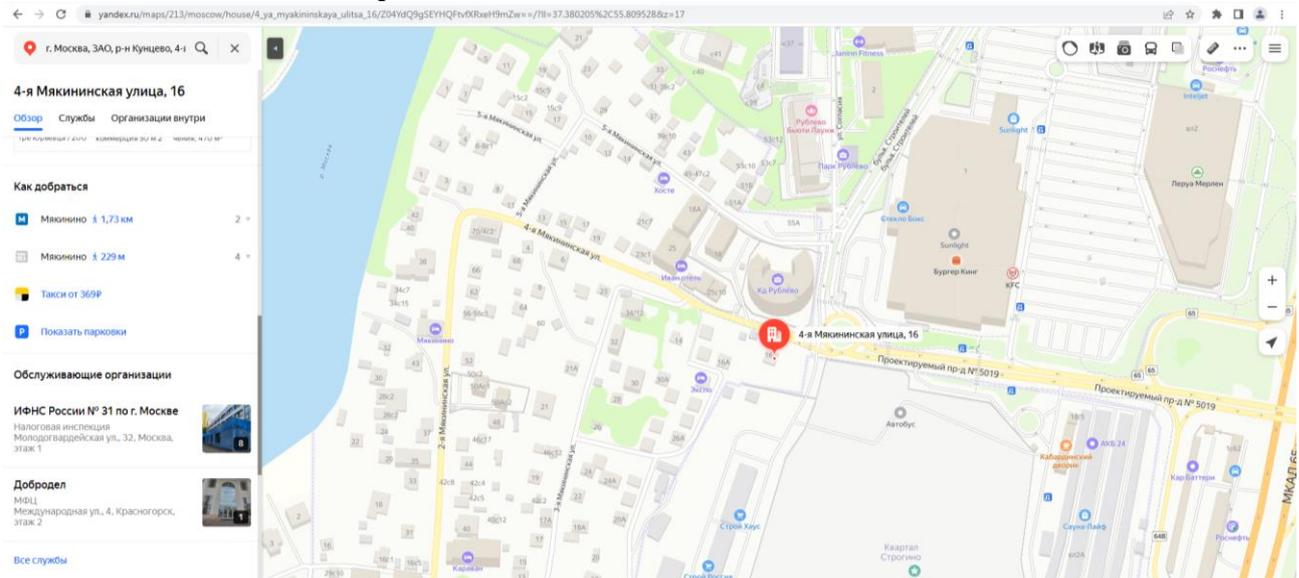
190 000 000 руб. Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену: Например, 184 300 000  
 Цена за сотку: 4 042 554 руб. Налог: УСН

+7 962 365-91-68  
 +7 985 797-35-14  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ VERESK GROUP  
 Документы проверены

Источник-сайт: <https://www.cian.ru/sale/commercial/273961767/>

**Аналог №3**

**Расположение аналога на карте**


Далее представлены обоснования и расчеты соответствующих корректировок

В данном случае, информация, указанная в открытых источниках об объектах аналогах достаточна для описания объектов и расчета стоимости, уточнение характеристик не требуется либо уточнение проводилось по телефону.

Анализируя отличия объектов аналогов от объекта оценки, Оценщик применял следующие корректировки:

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объект оценки передаются в право аренды, все аналоги оформлены в право собственности (уточнено по тел.), для всех аналогов данная поправка составляет отношение:  $1/1,1 = 0,9090$  или минус 9,1 % (см. раздел 11 табл. 21 настоящего Отчета)

#### Корректировка на дату предложения

Корректировка на дату предложения или дату оценки вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону.

В данном случае дата предложения всех аналогов сопоставима с датой оценки, поэтому корректировка на дату предложения не требуется.

#### Корректировка на рыночные условия (скидка на торг).

Уторгование – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Исходя из анализа рынка (см. раздел 11 табл. 20 настоящего отчета), поправка для земельных участков коммерческого назначения составляет коэффициент 0,95 или минус 5%

#### **Корректировка на местоположение**

Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке недвижимости. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта аналога отличается от положения объекта оценки.

#### Корректировка на положение в ценовых зонах

Расположение всех аналогов соответствует объекту оценки (ценовая зона между ТТК и ЧТК), применение корректировки не требуется.

#### Корректировка на местоположение относительно «красной линии»

Оцениваемый объект и аналоги № 2,3 расположены на границе с «красной линией», данная корректировка для них не требуется. Аналог № 1 расположен на удалении от границ «красной линии», поправка составляет коэффициент 1,06 или плюс 6% (см. раздел 11 табл. 28 настоящего отчета)

#### Корректировка на размер (масштаб)

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог.

Диапазон площади объекта оценки и всех аналогов составляет 0,1-0,5га данная корректировка не требуется.

**Описание объектов и расчет стоимости земельного участка методом количественных корректировок представлены ниже:**

Таблица 35

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации - сайты:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/289877034/">https://www.cian.ru/sale/commercial/289877034/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273961767/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273961767/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/292165771/">https://www.cian.ru/sale/commercial/292165771/</a>
Контактный номер телефона		8-964-717-72-67	8-962-365-91-68, 8-985-797-35-14	8-985-021-93-35
Местоположение	Россия, г. Москва, ЗАО, район Раменки, Мичуринский проспект, вл 45/1, к/н 77:07:013006:23461, Мичуринский проспект, вл 45/2, к/н 77:07:013006:23649	Россия, г. Москва, ЗАО, р-н Ховрино, Левобережная ул., влББ	Россия, г. Москва, ЗАО, р-н Внуково, Интернациональная ул.	Россия, г. Москва, ЗАО, р-н Кунцево, 4-я Мякининская ул., 16
Описание объекта	земельный участок для размещения магазина, в долгосрочной аренде, коммуникации на участке, на границе "красной линии". Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта - ост. «Мичуринский проспект» - 209 м, ст. м.ост. «Мичуринский проспект» - 214 м	Продается участок под размещение офисных зданий делового и коммерческого назначения, и гостиничного обслуживания. Все коммуникации по границе участка. В собственности (уточнено по тел)	Продается земельный участок для строительства 7-8 этажного бизнес-центра. Право собственности. Все коммуникации по границе участка.	Продается земельный участок для строительства торговой площади. Все коммуникации по границе участка. Вид права участка: собственность
Цена предложения, руб.	-	60 000 000	190 000 000	64 000 000
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 786 2 910	2 100	4 700	1 600
Цена предложения за единицу площади,		28 571	40 426	40 000

руб./кв.м.				
Дата оценки/Дата предложения/Дата обновления	09.11.2023	09.10.2023	03.11.2023	04.11.2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		28 571	40 426	40 000
<b>Корректировки на условия продажи и права</b>				
Цена на 1 м2, руб.		28 571	40 426	40 000
Имущественные права	право долгосрочной аренды	в собственности	в собственности	в собственности
Корректировка, %		-9,1%	-9,1%	-9,1%
Скорректированная цена, руб./кв.м		25 971	36 747	36 360
Корректировка на условия финансирования, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		25 971	36 747	36 360
Корректировка на особые условия, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		25 971	36 747	36 360
Условия рынка (скидка на торг), %		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		24 672	34 910	34 542
<b>Корректировки на местоположение, физические, экономические и прочие характеристики</b>				
Целевое назначение (разрешенное использование)	магазины (4.4); деловое управление (4.1)	под размещение офисных зданий делового и коммерческого назначения	для строительства бизнес центра	для строительства торговой площади
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		24 672	34 910	34 542
Положение относительно "красной линии"	граничит с "красной линией"	на удалении	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"
Корректировка, %		6,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 152	34 910	34 542
Расположение объекта относительно станции метро	ст. м. "Мичуринский проспект" 214м	ст. м. "Беломорская" 11 мин пешком	ст. м. "Скобелевская" 600м или 12 мин пешком	ст. м. "Мякинино" пешком 11–15 мин.
Диапазон, м	10-15 мин	10-15 мин	10-15 мин	10-15 мин
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 152	34 910	34 542
Удаленность от остано-	ост. "метро	ост. "Левобе-	ост. "" 130м	ост. "Мякини-

вок общественного транспорта	Мичуринский проспект" 209м	режная улица" 183м		но" 229м
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 152	34 910	34 542
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	зона между ТТК и ЧТК	зоне между ТТК и ЧТК	зоне между ТТК и ЧТК	зоне между ТТК и ЧТК
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 152	34 910	34 542
Размер (масштаб), кв.м	1 786 2 910	2 100	4 700	1 600
Диапазон	0,1-0,5га	0,1-0,5га	0,1-0,5га	0,1-0,5га
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 152	34 910	34 542
Коммуникации	расположены на участке	расположены рядом с участком, имеется возможность подключения	расположены рядом с участком, имеется возможность подключения	расположены рядом с участком, имеется возможность подключения
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 152	34 910	34 542
Среднее значение, руб./кв.м		31 868		
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>15,54%</b>		
<b>Согласование результатов сравнительного подхода</b>				
Скорректированная цена, руб./кв.м		26 152	34 910	34 542
Общая корректировка в % по модулю (без учета скидки на торг!)		15,1%	9,1%	9,1%
Рейтинг		1	2	2
Удельный вес (сумма = 1)		0,20	0,40	0,40
Взвешенная стоимость объекта, руб/кв.м.		5230	13964	13817
<b>Удельная стоимость объекта оценки, руб/кв.м.</b>		<b>33 011</b>		

Для анализа объективности полученных результатов исследуем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Из всех показателей вариации среднеквадратическое отклонение в наибольшей степени используется для проведения статистического анализа. Однако среднеквадратическое отклонение дает абсолютную оценку меры разбросанности значений, и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Таким показателем является коэффициент вариации. Коэффициент вариации представляет собой отношение среднеквадратического отклонения к среднему арифметическому. Для расчета в статистике используется следующая формула

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где:}$$

$\bar{x}$  – среднее значение;

$\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.

#### Согласование результатов сравнительного подхода

После проведения корректировок, все объекты-аналоги сопоставимы друг с другом и с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Итоговая удельная стоимость объекта оценки будет рассчитана как среднее значение скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов. В данном случае, схема согласования скорректированных значений удельных стоимостей объектов-аналогов выглядит следующим образом:

$$\text{Суд.о.оа.} = (\text{Суд.1} + \text{Суд.2} + \dots + \text{Суд.n}) / n, \text{ где:}$$

Суд.о.оа. – удельная стоимость Объекта оценки

Суд.1,2,...n – удельная стоимость объекта-аналога 1, 2, ... n

n – количество объектов-аналогов.

Выборка считается однородной при  $V_{\sigma} \leq 33\%$ .

В результате анализа скорректированных цен объектов-аналогов получен коэффициент вариации 15,54%, который не превышает допустимое значение в 33%, что свидетельствует об отсутствии в выборке объектов с удельной стоимостью, превышающей границу рекомендуемой однородности ряда.

Окончательная величина стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода определялась как произведение полученной удельной стоимости за 1 м<sup>2</sup> на площадь объекта оценки:

$$1786 \text{ кв.м.} \times 33\,011 \text{ руб/м}^2/\text{час} = 58\,957\,646 \text{ руб}$$

$$2\,910 \text{ кв.м.} \times 33\,011 \text{ руб/м}^2/\text{час} = 96\,062\,010 \text{ руб}$$

На основании выше изложенного,

**стоимость недвижимости: право аренды земельным участком площадью 1786 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23461, расположенным по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45/1, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 09 ноября 2023 года, составляет: 58 957 646 (Пятьдесят восемь миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот сорок шесть) рублей**

**стоимость недвижимости: право аренды земельным участком площадью 2910 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23649, расположенным по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45/2, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 09 ноября 2023 года, составляет: 96 062 010 (Девяносто шесть миллионов шестьдесят две тысячи десять) рублей**

#### ВЫБОР ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ.

В качестве объектов-аналогов используются цены на объекты офисного назначения, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (ФСО-7 п.22б).

В результате проведенного анализа, Оценщик выявил ряд выставленных на продажу объектов аналогов с характеристиками, наиболее близко соответствующими характеристикам объекта оценки.

Аналізу подвергались данные по предложениям объектов офисно-торгового назначения, полученные из открытых источников – данные сети Интернет - сайты:

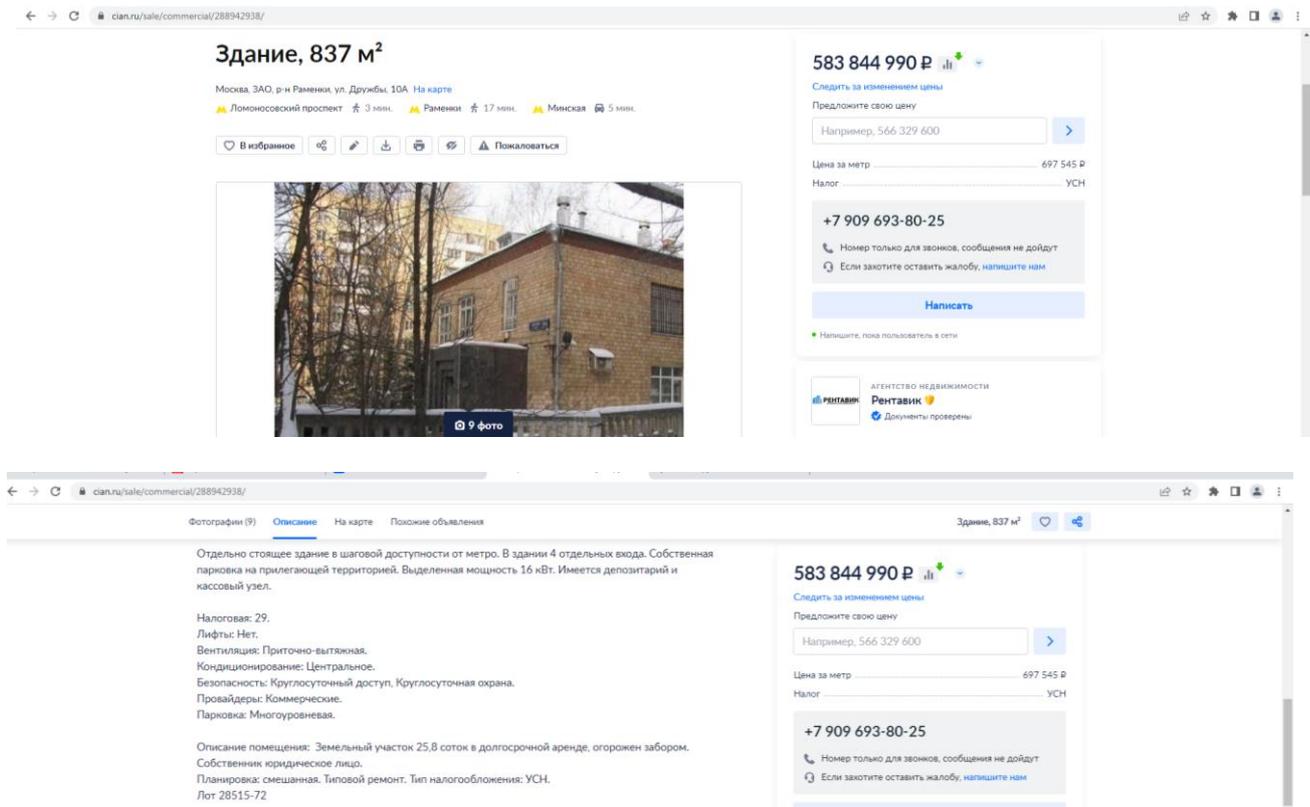
<https://volgograd.cian.ru/>; <https://www.avito.ru/>; <https://realty.yandex.ru/>; <https://www.domofond.ru/>; <https://volgograd.restate.ru/>; <https://volgograd.move.ru/>; [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru) и др. База данных по объектам аналогам ограничена выше перечисленными источниками информации.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах аналогах офисно-торгового назначения представлен в разделе 11, табл. 14 настоящего отчета. На рынке представлены цены предложения офисно-торговых помещений сильно различающиеся по ценообразующим факторам.

Исходя из анализа, было подобрано 3 объекта аналога по критериям (ценообразующим факторам), соответствующим (близким) оцениваемому объекту. Отбор объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки произведен в разделе «Анализ рынка» (см. табл. 15, раздел 11 настоящего отчета).

Аналоги, отобранные для расчета стоимости здания представлены ниже:

### Аналог № 1

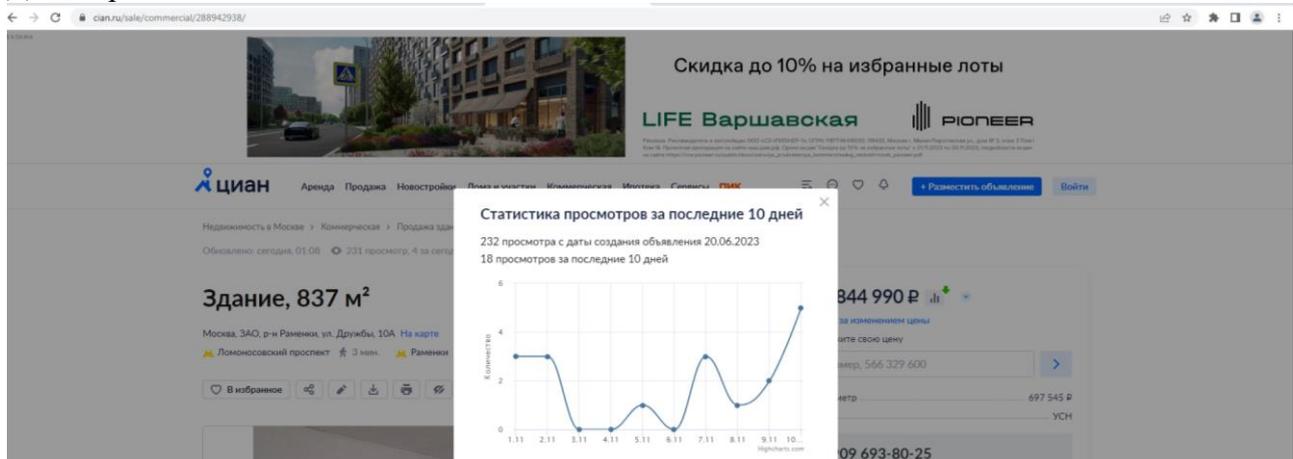


**Здание, 837 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Дружбы, 10А  
 Ломоносовский проспект 3 мин., Раменки 17 мин., Минская 5 мин.

**583 844 990 Р**  
 Цена за метр: 697 545 Р  
 Налог: УСН

+7 909 693-80-25  
 Агентство недвижимости РЕНТАВИК

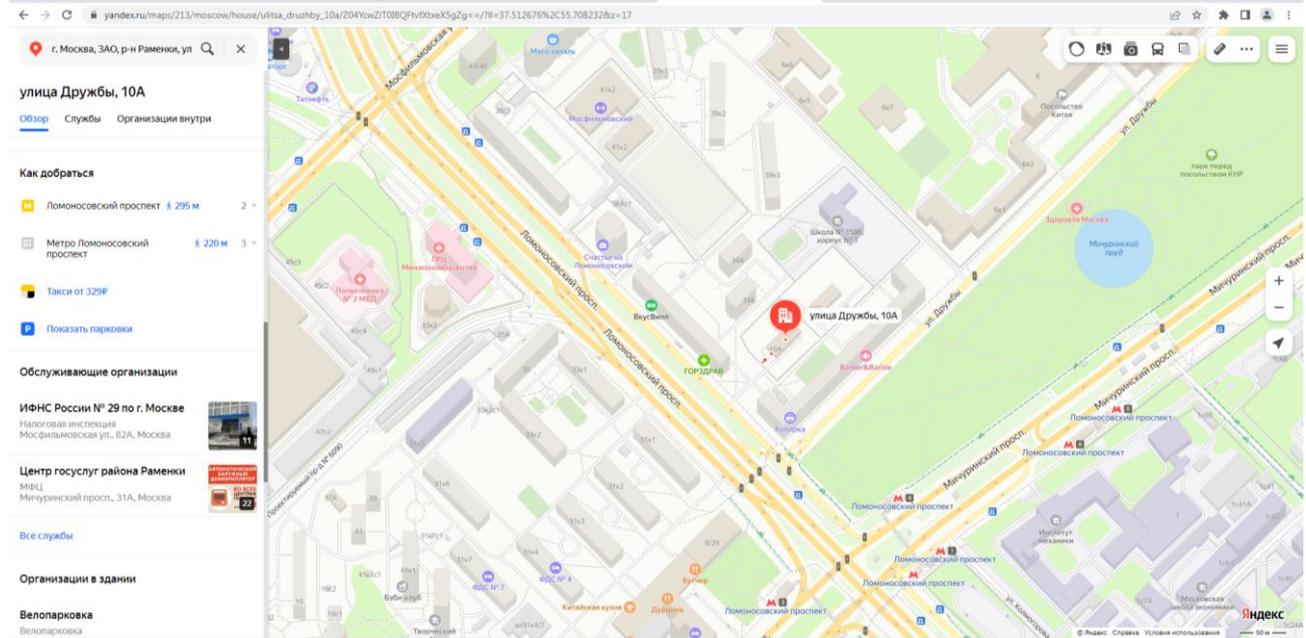
### Датап предложения аналога – 20.06.2023-09.11-2023



**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
 232 просмотра с даты создания объявления 20.06.2023  
 18 просмотров за последние 10 дней

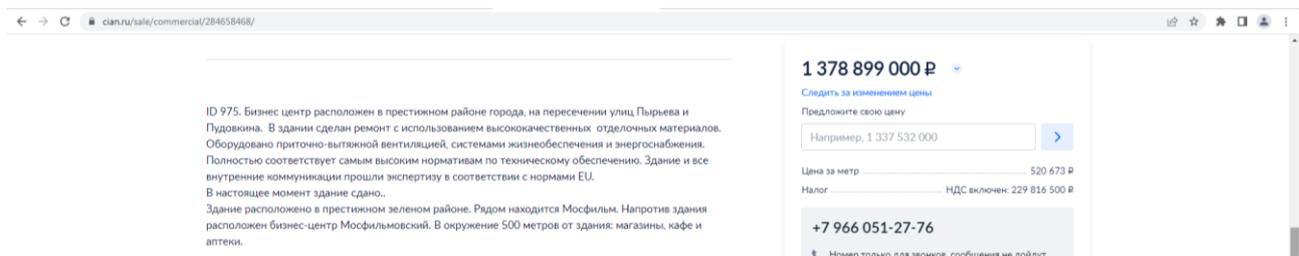
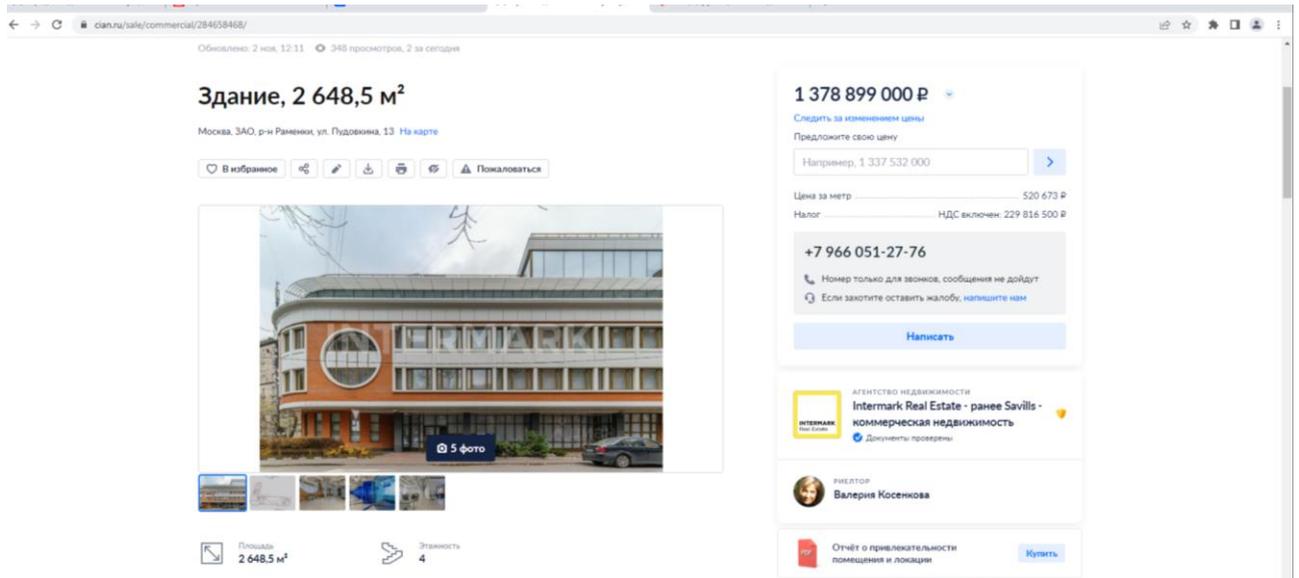
График показывает количество просмотров в день с 1.11 по 10.11.

### Расположение аналога на карте

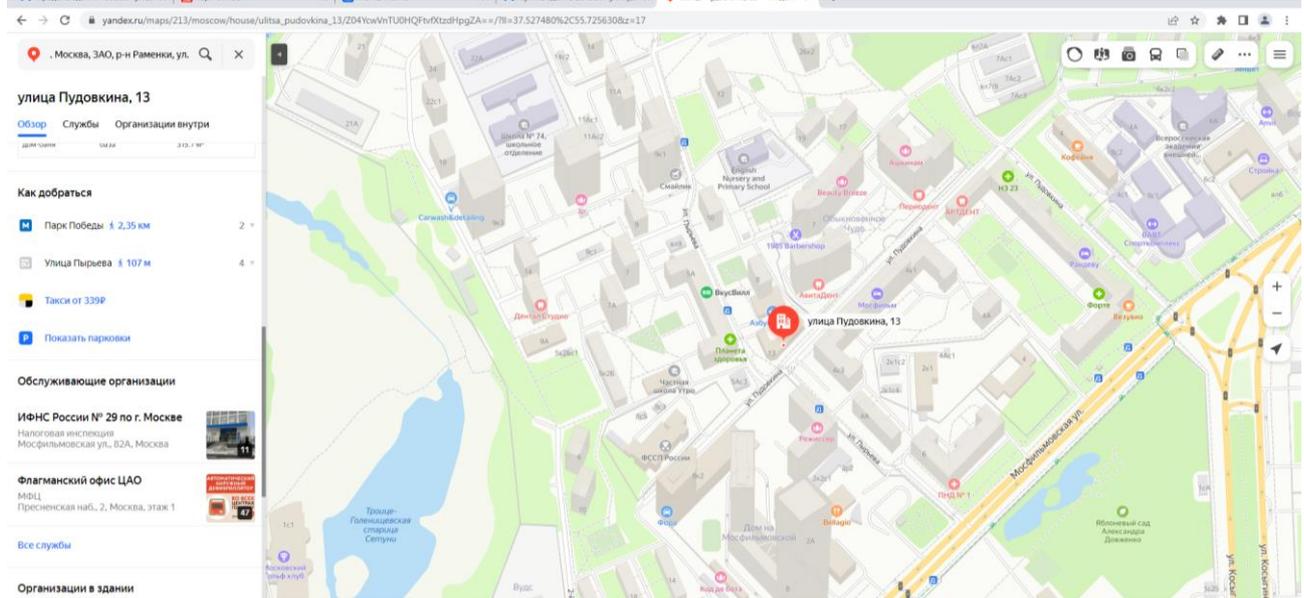


Источник – сайт: <https://yandex.ru/maps/>

### Аналог № 2

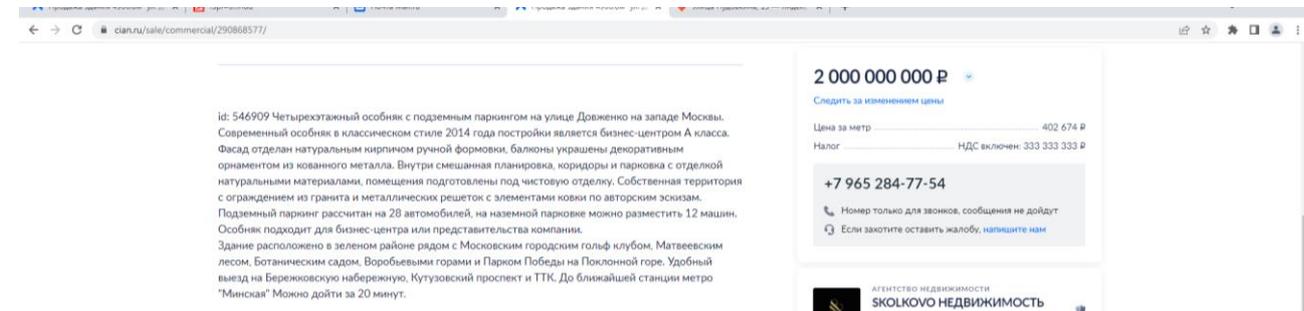
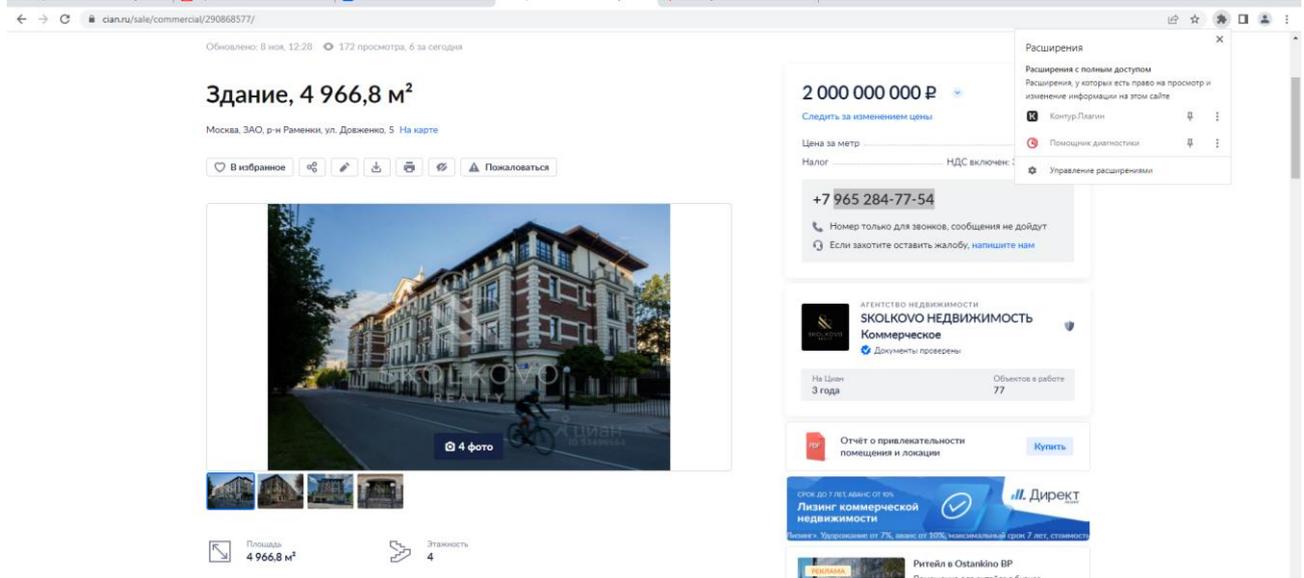


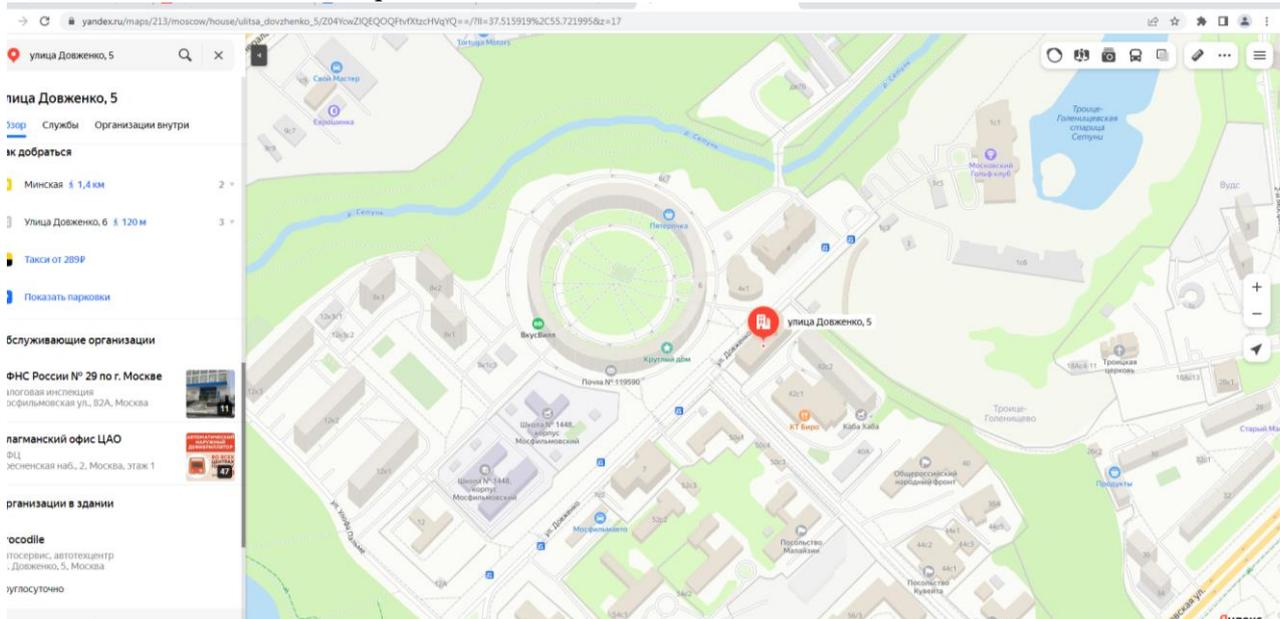
Расположение аналога на карте



Источник – сайт: <https://yandex.ru/maps/>

Аналог №3



**Расположение аналога на карте**


Источник – сайт: <https://yandex.ru/maps/>

В данном случае, информация, указанная в открытых источниках об объектах аналогах достаточна для описания объектов и расчета стоимости, уточнение характеристик не требуется либо уточнение проводилось по телефону.

Анализируя отличия объектов аналогов от объекта оценки, Оценщик применял следующие корректировки

Корректировка на размер земельного участка в едином объекте аналогов

В настоящее время определение ОКС дано в абз. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса – это здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В соответствии с «Методикой оценки объектов капитального строительства (ОКС)»<sup>29</sup>, рыночная стоимость ОКС не включает стоимость прав на приходящийся на него земельный участок. Стоимость ОКСа определяется по формуле:

$$C_{\text{ОКС}} = C_{\text{ЕОН}} - C_{\text{ЗУ}},$$

где:  $C_{\text{ОКС}}$  – рыночная стоимость ОКС, ден.ед.;  
 $C_{\text{ЕОН}}$  – рыночная стоимость ЕОН, ден.ед.;  
 $C_{\text{ЗУ}}$  – рыночная стоимость земельного участка, ден.ед.

В соответствии с данными, опубликованными в издании «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) 6-е издание, Москва 01.01.2023г» (источник – сайт: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>), стр. 44 доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости для офисно-торговых объектов составляет:

<sup>29</sup> *Ильин М.О.к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет»*  
*Круглов М.В.член Экспертного совета ООО «Российское общество оценщиков»*  
 Сайт: <https://srosovet.ru/press/news/metodika-ocenki-obektov-kapitalnogo-stroitelstva-oks/>

**16. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,36	0,25	0,46

В расчете принято среднее значение равное коэффициенту 0,36

Таким образом, данная корректировка составит: для аналога № 1- 252 221 036 руб., для аналога № 2 – 496 403 640 руб., для аналога №3 - 720 000 000 руб.

**Корректировка на передаваемые права на здание**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объект оценки и все аналоги передаются в право собственности, данная корректировка не требуется.

**Корректировка на имущественные права на земельный участок**

У объекта оценки земельный участок оформлен в долгосрочную аренду, как и у аналога № 1, для него данная корректировка не требуется. У аналогов № 2,3 земельный участок оформлен в собственность, для них данная поправка составляет отношение коэффициентов:  $1/1,07 = 0,934579439$  или минус 6,5%. Для аналогов № 2,3 данная поправка составляет минус 6,5% (см. раздел 11 табл. 22 настоящего Отчета).

**Корректировка на дату предложения**

Корректировка на дату предложения или дату оценки вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону.

В данном случае дата предложения всех аналогов сопоставима с датой оценки, поэтому корректировка на дату предложения не требуется.

**Корректировка на рыночные условия (скидка на торг).**

Уторгование – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Исходя из анализа рынка (см. раздел 11 табл. 19 настоящего отчета), поправка для офисных объектов составляет коэффициент 0,95 или минус 5%.,

**Корректировка на местоположение**

Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке недвижимости. Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта аналога отличается от положения объекта оценки.

**Корректировка на положение в ценовых зонах**

Расположение всех аналогов соответствует объекту оценки (ценовая зона между ТТК и ЧТК), применение корректировки не требуется.

#### Корректировка на удаленность от станции метро

Удаленность от станции метро у объекта оценки и аналога № 1 входит в диапазон 5-10 минут, для него данная корректировка не требуется. У аналогов №2,3 имеется отличие по данному фактору от объекта оценки, требуется применение данной поправки. Исходя из анализа рынка (см. раздел 11 табл. настоящего Отчета), поправка составляет коэффициент 1,16 или плюс 16% (см. раздел 11 табл. 26 настоящего отчета)

#### Корректировка на местоположение относительно «красной линии»

Оцениваемый объект и аналоги № 2,3 расположены на границе с «красной линией», данная корректировка для них не требуется. У аналога №1 имеется отличие по данному фактору от объекта оценки, требуется применение данной поправки. Исходя из анализа рынка (см. раздел 11 табл. настоящего Отчета), поправка составляет отношение коэффициент ов:  $1/0,86=1,162790698$  или плюс 16,3% (см. раздел 11 табл. 29 настоящего отчета)

#### Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта

Удаленность от остановки общественного транспорта у объекта оценки и аналога № 1 входит в диапазон 200-400м, для него данная корректировка не требуется. У аналогов №2,3 имеется отличие по данному фактору от объекта оценки, требуется применение данной поправки. Исходя из анализа рынка (см. раздел 11 табл. настоящего Отчета), поправка составляет коэффициент 0,94 или минус 6% (см. раздел 11 табл. 27 настоящего отчета). Данная поправка для аналогов № 2,3 составляет минус 6%.

#### Корректировка на размер (масштаб)

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог.

Исходя из анализа рынка, представленного в разделе 11, табл. 32 настоящего отчета, поправка на размер рассчитывается по формуле:  $K_m = (((S_o/S_a)^n) - 1) * 100$

Например:  $((\text{площадь объекта оценки составляет } 4\ 853,9\text{м}^2/\text{пл. аналога } \text{№ } 1 - 837\text{м}^2)^{0.16} - 1) * 100 = \text{минус } -24,5\%$ . Коэффициент торможения (^) равен -0,16

Аналогичные расчеты произведены для аналогов №2,3.

Таким образом, применяя данную формулу, корректировка на размер (площадь) составляет: для аналога № 1 минус 24,5%, для аналога № 2 – минус 9,2%, для аналога № 3 – плюс 0,4%

#### Корректировка на класс качества

Класс качества объекта оценки соответствует объектам аналогам № 1,2 (В), данная поправка для них не требуется. Класс качества у аналога № 3 не соответствует объекту оценки, для него данная поправка составляет отношение коэффициентов:  $1/1,12=0,892857143$  или минус 10,7% (см. раздел 11 табл. 23 настоящего отчета)

#### Корректировка на тип

Объект оценки и все аналоги представляют собой отдельно стоящие здания, данная корректировка не требуется.

#### Корректировка на качество внутренней отделки

Состояние отделки объекта оценки и аналогов № 1,2 – среднее (тип современный ремонт), для них данная корректировка не требуется, у аналогов №3 – комфортный ремонт, имеется отличие от объекта оценки по данному фактору, требуется применение данной корректировки. Исходя из анализа рынка (см. раздел 11 табл. 34 настоящего Отчета), поправка составляет отношение коэффициентов:  $1/1,08=0,925925926$  или минус 7,4%.

**Описание объектов и расчет стоимости здания методом количественных корректировок представлены ниже:**

Таблица 37

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации - сайты:		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/288942938/">https://www.cian.ru/sale/commercial/288942938/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/284658468/">https://www.cian.ru/sale/commercial/284658468/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290868577/">https://www.cian.ru/sale/commercial/290868577/</a>
Контактный номер телефона		8-909-693-80-25	8-966-051-27-76	8-96-284-77-54
Местоположение	Россия, г. Москва, ЗАО, район Раменки, Мичуринский проспект, вл 45/1, к/н 77:07:0130006:1205	Россия, г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Дружбы, 10А	Россия, г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Пудовкина, 13	Россия, г. Москва, ЗАО, р-н Раменки, ул. Довженко, 5
Описание объекта	отдельно стоящее здание офисного назначения, в среднем состоянии, расположено на границе с "красной линией". Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта - ост. «Мичуринский проспект» - 209 м, ст. м.ост. «Мичуринский проспект» - 214 м	Продается отдельно стоящее 2-х этажное здание в шаговой доступности от метро. В здании 4 отдельных входа. Земельный участок 25,8 соток в долгосрочной аренде. Ближайшая ст. метро ст. м "Ломоносовский проспект" 5-6 мин пешком, ближайшая остановка наземного общественного транспорта - ост. "метро Ломоносовский проспект" 220м. Объект расположен внутри квартала. Отделка в здании офисная	Продается отдельно стоящее 4-х этажное здание Земельный участок собственности (уточнено по тел). Ближайшая ст. метро ст.м Парк Победы" 25-30 мин пешком, ближайшая остановка наземного общественного транспорта - ост. "Улица Пырьева" 107м. Объект расположен на границе "красной линии". Отделка в здании офисная	Продается Четырехэтажный особняк с подземным паркингом на улице Довженко на западе Москвы. Современный особняк в классическом стиле 2014 года постройки является бизнес-центром А класса. Ближайшая ст. метро "Минская" 20 мин пешком, ближайшая остановка наземного общественного транспорта -ост. "Улица Довженко,6" 120м Объект расположен на границе "красной линии". Отделка в здании офисная
Цена предложения, с учетом НДС, руб	-	700 613 988	1 378 899 000	2 000 000 000
Общая площадь, м2	4853,90	837,0	2 648,5	4 966,8

Стоимость земельного участка (36% в ЕОН), руб/м <sup>2</sup>		252 221 036	496 403 640	720 000 000
Цена предложения, с учетом НДС, без учета земельного участка, руб		448 392 952	882 495 360	1 280 000 000
Цена предложения, с учетом НДС, без учета земельного участка, за удельную единицу, руб/м <sup>2</sup>		535 714	333 206	257 711
Дата оценки/Дата публикации объявлений на продажу/Дата обновления объявлений	07.11.2023	09.11.2023	02.11.2023	08.11.2023
<b>Корректировки, характеризующие условия продажи и права</b>				
Цена на 1 м <sup>2</sup> , руб.		535 714	333 206	257 711
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на качество прав, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		535 714	333 206	257 711
Имущественные права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности
Корректировка на качество прав, %		0,0%	-6,5%	-6,5%
Скорректированная цена, руб./кв.м		535 714	311 548	240 960
Корректировка на условия финансирования, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		535 714	311 548	240 960
Корректировка на особые условия, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		535 714	311 548	240 960
Корректировка на условия рынка (скидка на торг), %		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		508 928	295 971	228 912
<b>Корректировки, характеризующие местоположение</b>				
Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона	зона между ТТК и ЧТК	зоне между ТТК и ЧТК	зоне между ТТК и ЧТК	зоне между ТТК и ЧТК
Территориальный коэффициент	1	1	1	1

Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		508 928	295 971	228 912
Местоположение относительно станции метро	ст. м. "Мичуринский проспект" 214м или 5 мин пешком	ст. м "Ломоносовский проспект 4-5 мин пешком	ст. м "Парк Победы" 25-30 мин пешком	ст. м "Минская" 20 мин пешком
Диапазон, м	5-10 мин	5-10 мин	более 15мин	более 15мин
Корректировка, %		0,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		508 928	343 326	265 538
Положение относительно границ "красной линии"	граничит с "красной линией"	на удалении	граничит с "красной линией"	граничит с "красной линией"
Корректировка, %		16,3%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		591 883	343 326	265 538
Удаленность от остановок общественного транспорта	ост. "метро Мичуринский проспект" 209м	ост. "метро Ломоносовский проспект" 220м	ост. "Улица Пырьева" 107м	ост. "Улица Довженко,6" 120м
	200-400м	200-400м	100-200м	100-200м
Корректировка, %		0,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		591 883	322 726	249 606
<b>Корректировки, учитывающие различия в физических характеристиках</b>				
Капитальность строений	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		591 883	322 726	249 606
Тип	отдельно стоящее здание	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		591 883	322 726	249 606
Класс	В	В	В	А
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-10,7%
Скорректированная цена, руб./кв.м		591 883	322 726	222 898
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		591 883	322 726	222 898
Состояние внутренней отделки	среднее/современная отделка	среднее/современная отделка	среднее/современная отделка	хорошее/комфортный ремонт
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-7,4%
Скорректированная цена, руб./кв.м		591 883	322 726	206 404
Размер (масштаб)	4 853,9	837	2 649	4 967
Корректировка, %		-24,5%	-9,2%	0,4%

Скорректированная цена, руб./кв.м		446 872	293 035	207 230
Среднее значение, руб./кв.м		315 712		
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>33,46%</b>		
<b>Согласование результатов сравнительного подхода</b>				
Скорректированная цена, руб./кв.м		446 872	293 035	207 230
Общая корректировка в % по модулю (без учета скидки на торг!)		40,8%	37,7%	47,0%
Рейтинг		2	3	1
Удельный вес (сумма = 1)	1,00	0,333	0,500	0,167
Взвешенная стоимость объекта		148808	146518	34607
Стоимость 1 кв.м, с учетом НДС, руб/кв.м.		329 933		
<b>Стоимость 1 кв.м, без учета НДС, руб/кв.м.</b>		<b>274 944</b>		

Для анализа объективности полученных результатов исследуем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Из всех показателей вариации среднеквадратическое отклонение в наибольшей степени используется для проведения статистического анализа. Однако среднеквадратическое отклонение дает абсолютную оценку меры разбросанности значений, и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Таким показателем является коэффициент вариации. Коэффициент вариации представляет собой отношение среднеквадратического отклонения к среднему арифметическому. Для расчета в статистике используется следующая формула

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где:}$$

$\bar{x}$  – среднее значение;

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение по выборке.

Выборка считается однородной при  $V_{\sigma} \leq 33\%$ .

В результате анализа скорректированных цен объектов-аналогов получен коэффициент вариации 14,83%, который не превышает допустимое значение в 33%, что свидетельствует об отсутствии в выборке объектов с удельной стоимостью, превышающей границу рекомендуемой однородности ряда.

#### **Согласование результатов сравнительного подхода**

После проведения корректировок, все объекты-аналоги сопоставимы друг с другом и с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Итоговая удельная стоимость объекта оценки будет рассчитана как среднее значение скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов. В данном случае, схема согласования скорректированных значений удельных стоимостей объектов-аналогов выглядит следующим образом:

$$\text{Суд.о.оа.} = (\text{Суд.1} + \text{Суд.2} + \dots + \text{Суд.n}) / n, \text{ где:}$$

Суд.о.оа. – удельная стоимость Объекта оценки

Суд.1,2,...n – удельная стоимость объекта-аналога 1, 2, ... n

n – количество объектов-аналогов.

Окончательная величина стоимости объекта оценки без учета НДС в рамках сравнительного подхода определялась как произведение полученной стоимости за 1 м<sup>2</sup> на площадь объекта оценки:

4853,90 кв.м. х 274 944 руб/м<sup>2</sup> = 1 334 550 682 руб

На основании выше изложенного,

**стоимость право собственности нежилого здания общей площадью 4853,9 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:1205, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на 09 ноября 2023 года, составляет без учета НДС: 1 334 550 682 (Один миллиард триста тридцать четыре миллиона пятьсот пятьдесят тысяч шестьсот восемьдесят два) рубль**

### **12.3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

В соответствии с п. 23 ФСО-7: «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям».

После признания ДНР и ЛНР и объявления Российской Федерацией начала спецоперации в Донбассе, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций, последствия которых однозначно оценить не возможно. В связи с чем, наблюдается ряд негативных тенденций. Например, рост цен арендных ставок на объекты коммерческой недвижимости. Цены, сформировавшиеся до начала спецоперации, потеряли актуальность в новых экономических условиях. Объявленная 21 сентября частичная мобилизация увеличила градус неопределенности в экономике. По заявленным ценам на арендные ставки коммерческих объектов не сдаются в аренду, либо сдаются со значительным дисконтом

Таким образом, в условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы, поэтому невозможно достоверно опираться на рыночную информацию о ценах арендных ставок коммерческих объектов.

На основании выше изложенного, результат оценки, определенный в рамках доходного подхода, является не корректным, не достоверным, вводит в заблуждение

**В связи с выше изложенным, к оценке объекта оценки доходный подход не применим**

### **13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В настоящем разделе согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Далее по тексту Отчета Оценщик отождествляет понятия итоговая стоимость объекта оценки (п. 6 ФСО-1), итоговая величина стоимости объекта оценки (п.4 ФСО-2, п. 6 ФСО-1) и итоговый результат оценки недвижимости (п. 28, 29 ФСО-7).

#### **Описание процедуры согласования**

Для согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, применяется, как правило, процедура взвешивания. При этом при существенной разнице в полученных результатах, значение весов обосновывается.

Согласованная стоимость объекта оценки рассчитывается, как средневзвешенная величина результатов расчетов тремя различными подходами. Средневзвешенное значение рассчитывается следующим образом:

Средневзвешенное значение результирующей переменной =

$$C_{\text{СрП}} * V_{\text{СрП}} + C_{\text{ДП}} * V_{\text{ДП}} + C_{\text{ЗП}} * V_{\text{ЗП}},$$

где:

$C_{\text{СрП}}$  – стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом;

$C_{\text{ДП}}$  – стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом;

$C_{\text{ЗП}}$  – стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом;

$V_{\text{СрП}}$  – весовой коэффициент сравнительного подхода;

$V_{\text{ДП}}$  – весовой коэффициент доходного подхода;

$V_{\text{ЗП}}$  – весовой коэффициент затратного подхода.

**Обоснование выбора весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке**

Оценщик произвел анализ достоинства и недостатков подходов к оценке, в результате которого выявлено, что расхождение промежуточных результатов оценки, полученных при применении различных подходов, отсутствует.

При обобщении результатов оценки, полученных различными подходами, Оценщик руководствовался достоверностью технической, правовой и рыночной информации.

**Затратный подход.** Не применялся (обоснованный отказ).

**Сравнительный подход.** Глубокая проработка рынка, аналогичных оцениваемому объекту. Метод сравнения продаж отражает интерес потенциальных покупателей к объектам жилого назначения.

**Доходный подход.** Не применялся (обоснованный отказ).

Таким образом, полученным результатам присвоены следующие весовые коэффициенты:

- затратный подход – 0;
- сравнительный подход – 1;
- доходный подход – 0.

Произведя расчеты, Оценщик получил следующий результат:

$$\text{Здание: } C_p = 1,0 \times 1\,334\,550\,682 \text{ руб} = 1\,334\,550\,682 \text{ руб}$$

$$\text{Земельный участок пл. 1786 кв.м.: } C_p = 1,0 \times 54\,983\,796 = 54\,983\,796 \text{ руб.}$$

$$\text{Земельный участок пл. 2910 кв.м.: } C_p = 1,0 \times 89\,587\,260 = 89\,587\,260 \text{ руб.}$$

На основании выше изложенного,

**итоговая стоимость недвижимости: право собственности нежилого здания общей площадью 4853,9 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:1205; право аренды земельным участком площадью 1786 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23461; право аренды земельным участком площадью 2910 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23649, расположенными по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45, определенная по состоянию на 09 ноября 2023 года, округленно, составляет:**

**1 490 000 000 (Один миллиард четыреста девяносто миллионов) рублей**

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Итоговая стоимость, округленно, руб.
Право собственности нежилого здания:	77:07:0013006:1205	4 853,9	1 335 000 000
Право аренды земельным участком:	77:07:0013006:23461	1 786,0	59 000 000
Право аренды земельным участком:	77:07:0013006:23649	2 910,0	96 000 000
<b>ЕОН:</b>			<b>1 490 000 000</b>

**14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Исходя из выше изложенного, основываясь на полученных данных и произведенных расчетах, с учетом допущений и ограничений, Оценщик пришел к следующему выводу:

**Итоговая стоимость недвижимости: право собственности нежилого здания общей площадью 4853,9 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:1205; право аренды земельным участком площадью 1786 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23461; право аренды земельным участком площадью 2910 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0013006:23649, расположенными по адресу: Россия, г. Москва, проспект Мичуринский, вл. 45, определенная по состоянию на 09 ноября 2023 года, округленно, составляет:**

**1 490 000 000 (Один миллиард четыреста девяносто миллионов) рублей**

Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Итоговая стоимость, округленно, руб.
Право собственности нежилого здания:	77:07:0013006:1205	4 853,9	1 335 000 000
Право аренды земельным участком:	77:07:0013006:23461	1 786,0	59 000 000
Право аренды земельным участком:	77:07:0013006:23649	2 910,0	96 000 000
<b>ЕОН:</b>			<b>1 490 000 000</b>

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ЦН «АЛЬФА»

С.А. Бирюков

Оценщик

Е.Д. Пузанова

## 15. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

**Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость)** - определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений. В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Земля.**

1. Пространственный ресурс, территория.

2. Участок территории, определяющий атрибут недвижимой собственности. Термин «земля» - в обычном смысле означает участок суши на поверхности земли, не покрытый водой, в юридическом смысле это слово используется для обозначения недвижимости (и в этом контексте термин «земля» употребляется в смысле территории, участка, а не почвы).

**Земельный участок** - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

**Элементарный земельный участок** - пахотные продуктивные земли населенных пунктов, не превышающие максимально допустимого размера элементарных земельных участков по ГОСТ 28168-89.

**Уникальный земельный участок** - земельный участок из состава земель особо охраняемых территорий и объектов, а также особо охраняемых природных территорий и входящих в них классификационных кодов по классификатору видов использования земель.

**Объект оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К объектам оценки относятся (ст. 5, ФЗ-135):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

**Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Подходы к оценке.** Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

**Цель оценки** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки

**Результат оценки** - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

**Виды стоимости** объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

**Кадастровая стоимость** - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

**Оценщик имущества** - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

**Отчет об оценке имущества** - документ, содержащий обоснование мнения Оценщика о стоимости имущества.

**Услуга по оценке имущества** - результат взаимодействия Оценщика и заказчика, а также собственная деятельность Оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

**Этика Оценщика имущества** - совокупность этических правил и норм поведения Оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

**Право пользования на условиях аренды (право аренды)** на земельные участки. Ст. 606, 607 ГК РФ гласит: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (не потребляемые вещи)».

Согласно Земельному кодексу **аренда земли** – это форма землевладения и землепользования, когда одна сторона предоставляет за определенную плату другой стороне земельный участок во временное пользование для ведения какого-либо хозяйства. Арендодателями земельных участков могут быть собственники участков (ст. 260 ГК РФ), а при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, – уполномоченные государством органы

**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других). При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

**Рыночная арендная плата** - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

**Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Срок экспозиции объекта оценки** - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Экспертиза отчета об оценке** - осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства

Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Величина износа и устаревания** - потеря объектом недвижимости своей стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания. При этом все виды износов и устареваний, включая устаревание из-за недоиспользования земельного участка, относятся к улучшениям земельного участка

## 16. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативные документы:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. ФЗ №136 от 25.10.2001 г. «Земельный кодекс РФ», ФЗ - №78 от 18.06.2001 г. «О землеустройстве»;
3. Федеральный закон «О введение в действие Земельного кодекса» № 137 – ФЗ, от 25.10.2001 года.
- 4.ФЗ - №28 от 02.01.900 г. «О государственном земельном кадастре»;
5. ФЗ от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

### Стандарты:

- 6.Федеральные стандарты оценки №I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 2006.
- 7.ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Свод стандартов и правил «Ассоциации «Русское общество Оценщиков (РОО)», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29

### Другие данные и литература, используемые в отчете:

9. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Москва «Финансы и статистика» 2007 год
11. Иванова Е.Н., Федотова М.А. Оценка стоимости недвижимости Москва 2007 год
12. Анисимова Л.К. Учебное пособие «Теоретические основы индивидуальной оценки земельных участков», Учебного центра ФКЦ «Земля», 2007г.
13. Е. С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости – Санкт-Петербург, 2003 г.;
- 14.Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.
15. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.
16. В. Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», СтройИздат северо-запад, Санкт-Петербург, 2010г.

## 17. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

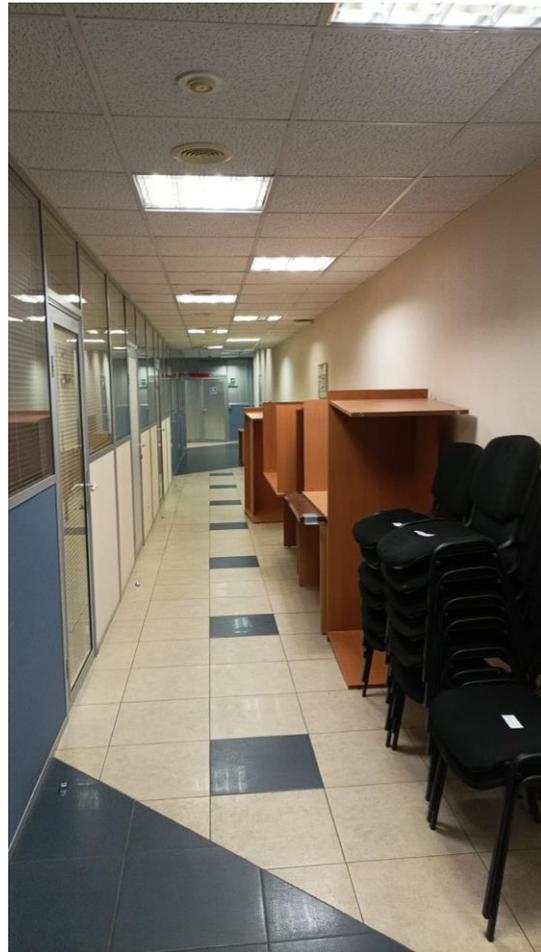
- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- У Оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изм. и доп.), Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611) и Сводом стандартов и правил «Ассоциации «Русское общество Оценщиков (РОО)», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29, в соответствии со ст. 22.1 Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ.

# ***П Р И Л О Ж Е Н И Я***

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

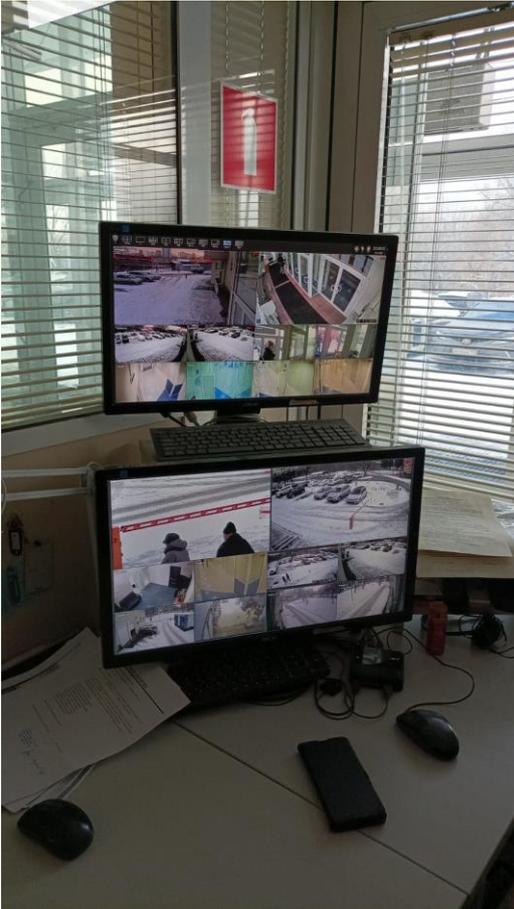






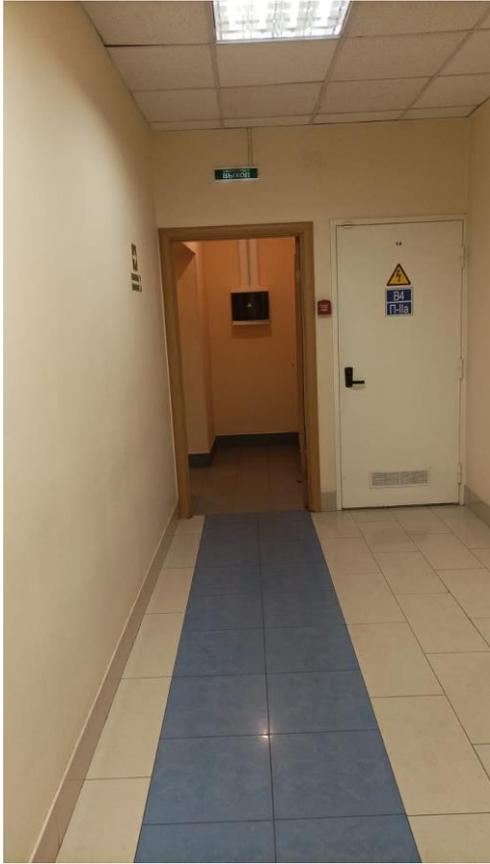












**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи: " 29 МАЯ 2008 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи нежилого помещения от «14» ноября 2005 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Эдельвейс»

Субъект (субъекты) права: **Общество с ограниченной ответственностью "Сикара"**  
ИНН/КПП: 7731531391/772901001  
Место нахождения: г. МОСКВА, просп. МИЧУРИНСКИЙ, д.45  
Зарегистрировано: 28.09.2005 г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве,  
ОГРН: 1057748384319

Вид права: **собственность**

Объект права: Адрес: МОСКВА, просп. МИЧУРИНСКИЙ, д.45  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 4856.4 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: **20235**

Существующие ограничения (обременения) права: **НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**  
*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « 29 » декабря 2005 года сделана запись регистрации № 77-77-07/060/2005-597*

*« 29 МАЯ 2008 » года внесены изменения по записи № 77-77-07/023/2008-948*

Регистратор  **МАЗУРЕНКО Т.А.**

**77АЖ 848670**



**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.03.2023, поступившего на рассмотрение 15.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62692701			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:23649	
Номер кадастрового квартала:	77:07:0013006		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.05.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Москва, пр-кт Мичуринский, вл 45/2		
Площадь, м2:	2910 +/- 19		
Кадастровая стоимость, руб:	155560044.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0013006:1205, 77:07:0013006:15807		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	магазины (4.4); деловое управление (4.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Серебрякова Анжела Евгеньевна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B33A8E1G07A347C7AD6FA78 Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62692701			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:23649	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		28.09.2021 14:02:24
	номер государственной регистрации:		77:07:0013006:23649-77/055/2021-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.09.2021 по 16.12.2022
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество АКБ "ЦентроКредит", ИНН: 7707025725
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор о последующей ипотеке № ДСК/402, выдан 30.06.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62692701			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:23649	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5.2 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		03.03.2021 10:40:49
	номер государственной регистрации:		77:07:0013006:23649-77/055/2021-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.09.2020 по 16.12.2022 (включительно)
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк "ЦентроКредит" (Акционерное общество), ИНН: 7707025725
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке, № ДСК/768, выдан 24.12.2020 Договор кредитной линии, № ДСК/577, выдан 18.09.2020 Дополнительное соглашение от 12.03.2021 №2 к Договору об ипотеке, № ДСК/768, выдан 24.12.2020 Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке № ДСК/768 от 24 декабря 2020г., № 3, выдан 27.05.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62692701	
Кадастровый номер:	77:07:0013006:23649
5.3	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 10.06.2019 20:00:48
	номер государственной регистрации: 77:07:0013006:23649-77/007/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 10.06.2019 по 08.05.2067 с даты государственной регистрации по 08.05.2067
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Сикара", ИНН: 7731531391
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-07-053960, выдан 08.04.2019, дата государственной регистрации: 10.06.2019, номер государственной регистрации: 77:07:0013006:23649-77/007/2019-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C8AE107A347C7AD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62692701	
Кадастровый номер:	77:07:0013006:23649
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C8AE107A347C7AD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62692701			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:23649	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E107A347CDA6BA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.03.2023, поступившего на рассмотрение 15.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62695732	
Кадастровый номер:	77:07:0013006:23461
Номер кадастрового квартала:	77:07:0013006
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, пр-кт Мичуринский, вл 45/1
Площадь, м2:	1786 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	95796467.84
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:07:0013006:15807
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	магазины (4.4); деловое управление (4.1)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E107A347CDA6BA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62695732			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:23461	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		28.09.2021 14:02:27
	номер государственной регистрации:		77:07:0013006:23461-77/055/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.09.2021 по 16.12.2022
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество АКБ "ЦентроКредит", ИНН: 7707025725
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор о последующей ипотеке № ДСК/402, выдан 30.06.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE107A347C7AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62695732			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:23461	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		03.03.2021 10:40:42
	номер государственной регистрации:		77:07:0013006:23461-77/055/2021-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.09.2020 по 16.12.2022 (включительно)
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк "ЦентроКредит" (Акционерное общество), ИНН: 7707025725
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке, № ДСК/768, выдан 24.12.2020 Договор кредитной линии, № ДСК/577, выдан 18.09.2020 Дополнительное соглашение от 12.03.2021 №2 к Договору об ипотеке, № ДСК/768, выдан 24.12.2020 Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке № ДСК/768 от 24 декабря 2020г., № 3, выдан 27.05.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE107A347C7AD6A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62695732	
Кадастровый номер:	77:07:0013006:23461
5.3	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 20.02.2019 11:20:24
	номер государственной регистрации: 77:07:0013006:23461-77/007/2019-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 20.02.2019 с даты государственной регистрации до 08.05.2067
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Сикара", ИНН: 7731531391
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, № М-07-053521, выдан 12.12.2018, дата государственной регистрации: 20.02.2019, номер государственной регистрации: 77:07:0013006:23461-77/007/2019-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E107A347CAD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62695732	
Кадастровый номер:	77:07:0013006:23461
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E107A347CAD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62695732				
Кадастровый номер:		77:07:0013006:23461		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C8A8E1F07A347C8AD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.03.2023, поступившего на рассмотрение 15.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:1205	
Номер кадастрового квартала:		77:07:0013006	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7-2544/14; Условный номер 20235; Условный номер 2119228 14.09.1993 ГУП МосгорБТИ		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, проспект Мичуринский, Дом 45		
Площадь:	4853.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986		
Год завершения строительства:	1986		
Кадастровая стоимость, руб.:	537741204.52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0013006:23649		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0013006:13826, 77:07:0013006:13827, 77:07:0013006:13828		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3C8A8E1F07A347C8AD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер:	77:07:0013006:1205		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347CDA66A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер:	77:07:0013006:1205		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Сикара", ИНН: 7731531391
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-77-07/060/2005-597 29.12.2005 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		28.09.2021 14:02:30
	номер государственной регистрации:		77:07:0013006:1205-77/055/2021-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.06.2021 по 16.12.2022
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество АКБ "ЦентроКредит", ИНН: 7707025725
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор о последующей ипотеке, № ДСК/402, выдан 30.06.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347CDA66A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:1205	
4.2	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Ипотека	
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	03.03.2021 10:40:45	
	номер государственной регистрации:	77:07:0013006:1205-77/055/2021-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.09.2020 по 16.12.2022 (включительно)	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "ЦентроКредит" (Акционерное общество), ИНН: 7707025725	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № ДСК/768, выдан 24.12.2020 Договор кредитной линии, № ДСК/577, выдан 18.09.2020 Дополнительное соглашение от 12.03.2021 №2 к Договору об ипотеке, № ДСК/768, выдан 24.12.2020 Дополнительное соглашение к Договору об ипотеке № ДСК/768 от 24 декабря 2020г., № 3, выдан 27.05.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347CDA66A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:1205	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347CDA66A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:1205	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE107A347CAD6FA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер:		77:07:0013006:1205	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
	2	3			4	5	6
1	2276.85	-985.38	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	2294.13	-1002.11	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	2289.12	-1007.3	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	2291.8	-1009.84	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	2296.6	-1004.74	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	2297.54	-1005.61	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	2301.06	-1001.88	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	2304.11	-1005.22	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
9	2309.71	-999.27	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
10	2306.65	-996.03	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
11	2315.51	-986.78	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
12	2318.81	-990.08	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CABE107A347CAD6FA78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209							
Кадастровый номер:				77:07:0013006:1205			
13	2327.36	-981.21	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	2324.01	-977.91	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	2329.8	-971.86	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	2331.22	-973.39	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	2334.03	-970.5	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	2335.33	-971.96	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	2340.42	-966.71	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	2339.05	-965.32	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	2341.47	-962.58	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	2340.05	-961.17	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	2342.15	-958.98	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	2321.82	-939.18	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	2316.92	-944.21	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	2314.5	-941.86	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	2308.99	-947.52	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	2311.41	-949.88	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	2285.24	-976.76	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 9

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209							
Кадастровый номер:				77:07:0013006:1205			
30	2282.82	-974.4	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	2277.31	-980.06	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	2279.73	-982.42	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	2276.85	-985.38	-	-	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209						
Кадастровый номер:				77:07:0013006:1205		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат ПМСК Москвы						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347C7AD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

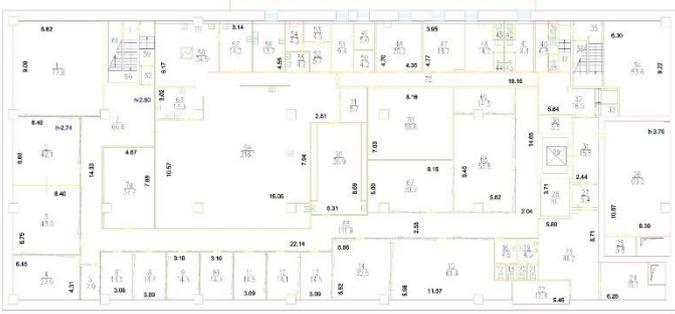
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209						
Кадастровый номер:				77:07:0013006:1205		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:07:0013006:13826	0	2119228/0001	Нежилое	данные отсутствуют	1573.5
2	77:07:0013006:13827	1	2119228/0002	Нежилое	данные отсутствуют	1670.4
3	77:07:0013006:13828	2	2119228/0003	Нежилое	данные отсутствуют	1610

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347C7AD6FA78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

<b>Здание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер: 77:07:0013006:1205		Номер этажа (этажей): 0	

Подвал  
Мичуринский просп. д.45

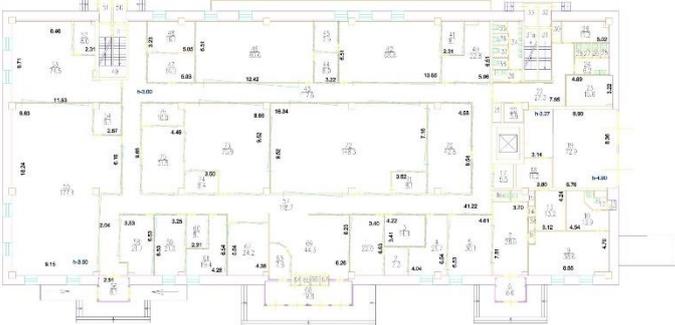


Масштаб 1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347C7AD6A78              Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ              РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ              Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

<b>Здание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер: 77:07:0013006:1205		Номер этажа (этажей): 1	

1 этаж  
Мичуринский просп. д.45



Масштаб 1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 3094B7974B3A8E1F07A347C7AD6A78              Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ              РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ              Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-62698209			
Кадастровый номер: 77:07:0013006:1205		Номер этажа (этажей): 2	
<p>2 этаж Мичуринский просп. д.45</p> 			
Масштаб 1			


  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 3094B7974V3САВЕ1Г07А347СFAD6FA78  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,  
расположенных на земельном участке**

№	М	-	0	7	-	0	7	3	9	6	0
(Номер договора)											
	0	7		2		0	1	9			
(Число)			(Месяц)			(Год)					
77:07:0013006:23649											
(Кадастровый №)											
07/01/20937											
(Условный №)											



77/004/2019-1

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы *Васильева Дмитрия Викторовича*, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от *16 января 2019 г.*, зарегистрированной в реестре за № *77/44-н/17-2018-14-353*, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Серова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА» от 08 мая 2018 г. № 33-5-52539/18-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **2 910 (две тысячи девятьсот десять) кв. м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:07:0013006:23649**,

имеющий адресный ориентир: г. Москва, пр-кт Мичуринский, вл. 45/2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации здания под магазины и деловое управление в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в пункте 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к Договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено двухэтажное (в том числе подземных 1) нежилое здание общей площадью 4 853,9 кв.м по адресу: Российская Федерация, г. Москва, просп. Мичуринский, д. 45, принадлежащее Арендатору на праве собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10 мая 2018 г. № 77/100/250/2018-2407, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 декабря 2005 г. № 77-77-07/060/2005-597).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **08 мая 2067 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором 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.

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.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **03 мая 2018 г.** (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором 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.

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.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

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 Арендатором 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 Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором 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.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункт 3.2 и пункт 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору 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 Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

##### **Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора 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 Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору 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 письменному заявлению Арендатора, направленному 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 законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

**Арендатор обязан:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью 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 и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или 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. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного 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 городского имущества 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 органов), 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 (почтовый адрес) 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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **Арендодатель имеет право:**

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- 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;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском 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. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

### **Арендодатель обязан:**

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. 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 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения 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 Арендатором 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 Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий 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 Арендатор продолжает 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. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

#### **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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 - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2 - Расчет арендной платы

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b>	<b>АРЕНДАТОР:</b>
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 119607, г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 45
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 119607, г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 45
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7731531391 / 772901001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40102810438110019592
в Отделение 1 Москва	в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон 8-495-777-77-77	Телефон: 8 (903) 128-19-64

**12. ПОДПИСИ СТОРОН**

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

**От Арендатора:**

Генеральный директор ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА»

« \_\_\_\_\_ » 2018 года  
 М.П. 

« \_\_\_\_\_ » 2018 года  
 М.П.  А.В. Серов

Приложение 1 к Договору  
 М-07- 053960  
 от «08» апреля 2019 г.

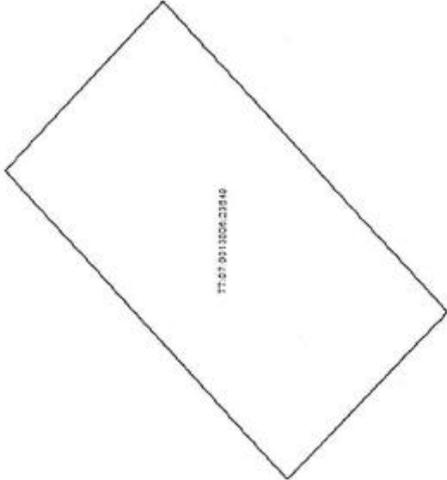
(по мере заполнения органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Земельный участок Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кadaстровый номер:	<u>77:07:0013006.23649</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>77:07:0013006</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>03.05.2018</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	<u>Москва, пр-кт Милутинский, вл 45/2</u>		
Площадь:	<u>2910 +/- 19 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>135313166,70</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>77:07:0013006:1205</u>		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	мгтвзвнм (4.0); деловое управление (4.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "инициальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 77:07:0013006:1003. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 77:07:0013006:177.		
Получатель выписки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.		
(подпись)		(подпись)	
М.П.			

Раздел 3  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 3: _____
<small>(Или объект недвижимости)</small>	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 77:07:0013006:23649	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<small>(Схема зарегистрированных объектов)</small>	
<small>(Объекты)</small>	
<small>(Исходные данные)</small>	

Приложение 2 к Договору  
 № М-01- 053960  
 от «08» апреля 2019 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01- 053960 -001**

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 «СИКАРА»  
 Адрес участка: г. Москва, пр-кт Мичуринский, вл. 45/2  
 Кадастровый номер 77:07:0013006:23649

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	2 910
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	135 313 166,70
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 03.05.2018)</b>	<b>руб.</b>	<b>2 029 697,50</b>

\*В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. 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 ЦБ РФ.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
 Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)  
 Расчетный счет № 40101810045250010041  
 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО  
 БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08  
 КБК 07111105022028001120  
 ОКТМО: 45 325 000;  
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года  
 ФЛС № М-01- 053960 -001 НДС не облагается.

**4. ПРИМЕЧАНИЕ**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

  
«    »    2018 года  
М.П. 

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА»

  
А.В. Серов  
«    »    2018 года  
М.П. 



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,  
 расположенных на земельном участке

№	М	-	0	7	-	0	7	0	7	0	7
(Номер договора)											
0	7	0	7	0	7	0	7	0	7	0	7
(Число)			(Месяц)			(Год)					
77:07:0013006:23461											
(Кадастровый №)											
07/01/20721											
(Условный №)											

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 14 января 2018, зарегистрированной в реестре за № 1-16/2018, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Серова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», статьей 24 Федерального закона от 05 апреля 2013 г. № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации», постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА» от 08 мая 2018 г. № 33-5-52539/18-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **1 786** (одна тысяча семьсот восемьдесят

шесть) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:07:0013006:23461, имеющий адресный ориентир: г. Москва, пр-кт Мичуринский, вл. 45/1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации здания под магазины и деловое управление с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в пункте 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к Договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На земельном участке с кадастровым номером 77:07:0013006:23649 расположено двухэтажное (в том числе подземных 1) нежилое здание общей площадью 4 853,9 кв.м по адресу: Российская Федерация, г. Москва, просп. Мичуринский, д. 45, принадлежащее Арендатору на праве собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10 мая 2018 г. № 77/100/250/2018-2407, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 29 декабря 2005 г. № 77-77-07/060/2005-597).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **08 мая 2067 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором 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.

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.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **12 февраля 2018 г.** (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором 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.

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.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0013006:23649, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

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 Арендатором 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 Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором 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.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункт 3.2 и пункт 3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору 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 Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.5. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.6. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

##### **Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора 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 Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору 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 письменному заявлению Арендатора, направленному 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 законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

**Арендатор обязан:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью 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 и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или 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. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенного на земельном участке кадастровым номером 77:07:0013006:23649, 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 городского имущества 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 органов), 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 (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

6

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. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **Арендодатель имеет право:**

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- 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;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми 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. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

### **Арендодатель обязан:**

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. 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 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения 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 Арендатором 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 Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий 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 Арендатор продолжает 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. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

#### **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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 - Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2 - Расчет арендной платы

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b>	<b>АРЕНДАТОР:</b>
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 119607, г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 45
Почтовый адрес: 125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	Почтовый адрес: 119607, г. Москва, пр-кт Мичуринский, д. 45
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7731531391 / 772901001 ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000179 в Отделении 1 Москва	Расчетный счет № 40102810438110019592 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон 8-495-777-77-77	Телефон: 8 (903) 128-19-64

**12. ПОДПИСИ СТОРОН**

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

  
 « \_\_\_\_\_ » 2018 года  


**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА»

  
 « \_\_\_\_\_ » 2018 года  


Приложение 1 к Договору  
 М-07- 053581  
 от «12» декабря 2018 г.

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

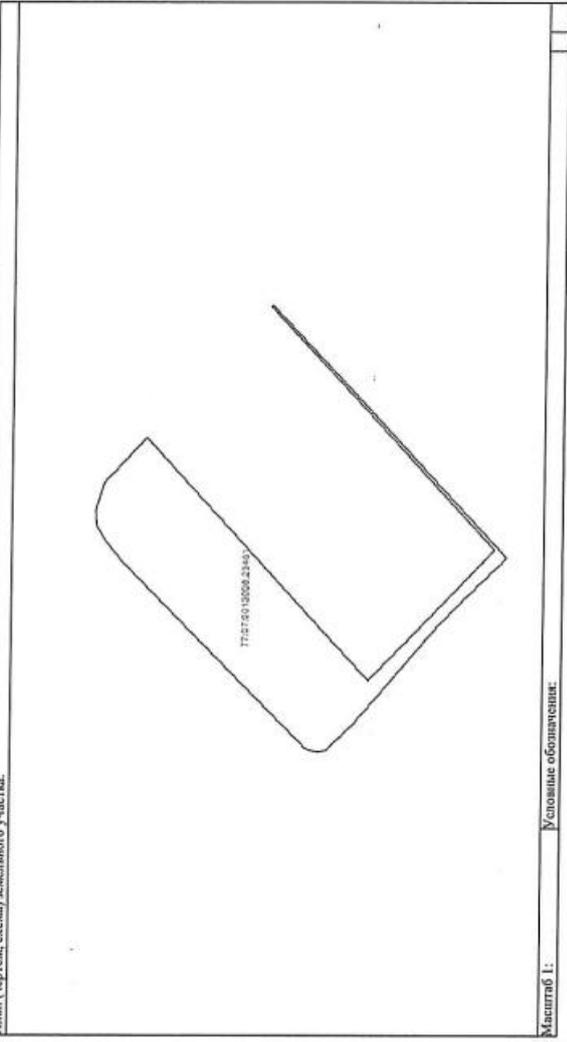
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер: <b>77:07:0013006:23461</b>	
Номер кадастрового квартала:	77:07:0013006
Дата присвоения кадастрового номера:	12.07.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, пр-кт Мичуринский, вл 45/1
Площадь:	1786 +/- 15 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	88696189.12
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	магазин (4.4); деловое управление (4.1)
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:07:0013006:177.
Получатель выписки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.
(подпись и наименование должности) _____ (подпись) _____ (подпись, фамилия) _____	

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Земельный участок**  
**Описание местоположения земельного участка**

<small>Земельный участок</small>	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
<small>Лист объекта недвижимости</small>	
Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
Кадстровый номер: <b>77:07:0013006.23461</b>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1: _____	
Условные обозначения	
<small>Оформление документа</small>	

Приложение 2 к Договору  
 № М-07- 053521  
 от «12» декабря 2018 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-07- 053521 -001**

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
 «СИКАРА»  
 Адрес участка: г. Москва, пр-кт Мичуринский, вл. 45/1  
 кадастровый номер 77:07:0013006:23461

**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1. Площадь Участка, всего	кв.м	1 786
2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	88 696 189,12
3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
4. Годовая арендная плата* (начисляется с 12.02.2018)	руб.	1 330 442,84

\*В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления арендодателя.

**СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.  
 2.2. 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 ЦБ РФ.

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
 Управление Федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)  
 расчетный счет № 40101810045250010041  
 банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО  
 К/С 044525000 Поле 101 платежного поручения 08  
 К/С 07111105022028001120  
 БИК: 045325000;  
 значение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года  
 ФЛС № М-07- 053521 -001 НДС не облагается.

**4. ПРИМЕЧАНИЕ**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

» \_\_\_\_\_ 2018 года  
М.П. 

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИКАРА»

« \_\_\_\_\_ А.В. Серов  
М.П. \_\_\_\_\_ 2018 года  




**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

административно-торговое на \_\_\_\_\_ (назначение здания) \_\_\_\_\_ (вместимость)

по: Мичуринскому проспекту дом № 45 стр. № \_\_\_\_\_ Западного АО г. Москвы

2 Профсоюзное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
Город Москва

Кварт. №	2544
Инвент. №	20
Шифр фонда	индивид.
Шифр проекта	ЧФ

**I. Общие сведения**

 Владелец собственник: Общество с ограниченной ответственностью "Сикара" S=4856,4 кв.м.

 Число этажей 2

 Год постройки 1986 г. переоборудовано / надстроено в 2006 г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.

 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

 Материал крыши руберонд по железобетонному основанию площадь крыши 2163 кв. м.

 Фасад сайдинг площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м.

Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м.

 Объем 23 298 куб. м.

 Общая площадь по зданию 4853 кв. м. в т. ч. общей без уч. балк. и лоджий 4853 кв. м.

из них:

а. Жилые помещения: Общая площадь \_\_\_\_\_ кв. м.,

в т. ч. общей без учёта балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м., жилой площади \_\_\_\_\_ кв. м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума \_\_\_\_\_ кв. м.

**A. Распределение жилой площади:**

№№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				Текущие изменения:								
		Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь	В том числе и жилая	Количество				Количество				
						Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь	В том числе и жилая	Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь	В т. ч. и жилая	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помещ. коридор. системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансардная жилая площадь													
	<b>Итого:</b>													
	Из общего числа жилой площади находится:													
6	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	<b>Итого:</b>													

**Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)**

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения:						
					Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										

**I. Нежилые помещения: общая площадь 4 853 кв. м.**

№№ пп	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. помещ. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая	433		215										
3	Производственная													
4	Складская	26		26										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	4 220		2 911										
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	174		164										
<b>Итого:</b>		<b>4853</b>		<b>3316</b>										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_, основная \_\_ 2. Цокольн. эт.: общая \_\_, основная \_\_,

**Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд \_\_\_\_\_ кв.м.**

№№ пп	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе на тверд. топливе						
<b>Итого:</b>							



**IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения**

 Группа капит. 1 Сред.жил.пл.ш.кварт. - Сборник № 23  
 Вид внутр.отдел. повышенная Сред.внутр.выс. помещ. 3,78 Таблица № 2а

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт.элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструкт.элементов с поправкой	Износ в процентах	Промысловое среднее износ по удельному весу конструктивных элементов деленное на 100
1	Фундаменты	сборные железобетонные	мелкие трещины в шовке	26		26	15	3,9
2	А Наружные и внутренние капитальные стены Б. Перегородки	сборные	трещины в стыках	32		32	20	6,4
		керамзитобетонные панели гипсобетонные	трещины в местах сопряжения					
3	Перегородки: чердачные междустажные подвальные	железобетонные плиты	незначительное смещение плит относительно друг друга по высоте	14		14	20	2,8
		железобетонные плиты						
		железобетонные плиты						
4	Крыша	рулонная совмещенная по железобетонному основанию	одиночные мелкие повреждения	9		9	15	1,4
5	Полы	паркет, линолеум пластик	отставание линолеума в стыках, мелкие повреждения	6		6	10	0,6
6	Проемы: оконные дверные	стеклопакеты	волосные трещины в местах сопряжения	2		2	5	0,1
		заводского изготовления	коробок со стенами					
7	Отдел. работы архитект оформ. а) б) внутрен.отделка а) б)	сайдинг	повреждение облицовки	3		3	5	0,2
		штукатурка, окраска, обои	местные единичные повреждения, трещины					
8	Самостоятельные и электротехнические работы	Центр.отопление	ТЭЦ	5		5	15	0,5
		Печное отоплен.						
		Водопровод	городской					
		Канализация	центральная					
		Радио						
		Телефон	АТС					
		Телевидение						
		с газ. колон.						
		с дров. колон.						
		Душ с горяч. водосн.	душ от электронагревателя					
		Горячее водоснаб.	электронагреватель					
		Вентиляция	приточно-вытяжная					
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты	грузовой							
Электроосвещение	Мосэнерго	ослабление креплений						
9	Разные работы	отметки	волосные трещины	3		3	15	0,5
				<b>Итого:</b>	<b>100</b>	<b>100,00</b>		<b>16,4</b>
% износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр.9)х100	16,4 X 100		16%	
				удельный вес (гр.7)	100			

**V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки**

 Группа капит. \_\_\_\_\_ Сред.жил.площ.кварт. \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 Вид внутр.отдел. \_\_\_\_\_ Сред.внутр.выс. помещ. \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов поправкой	Износ в процентах	Прогнозируемый процент износа по удельному весу конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	А. Наружные и внутренние капитальные стены							
	Б. Перегородки							
3	Перекрытия:	чердачные						
		междуэтажные						
		подвальные						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы:	оконные						
		дверные						
7	Отделка работ:	Наруж.отделка						
		архитект.оформ.						
		а)						
		б)						
8	Санитарные и электротехнические работы	внутрен.отделка						
		а)						
		б)						
		б)						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр.отопление						
		Печное отоплен.						
		Водопровод						
		Канализация						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванны:						
		с газ.колон.						
		с дров.колон.						
		с горяч.водосн.						
		Горячее водоснаб.						
		Вентиляция						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение								
9	Разные работы							
				<b>Итого:</b>				
%				процент износа (гр.9)х100				
				удельный вес (гр.7)				

% износа, приведенный к 100 по формуле

**VI. Техническое описание холодных пристроек**

VI. Техническое описание холодных пристроек																
Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Итого в %
			Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутренние санитарно- и электротехнические устройства	Прочие работы				
								оконные	дверные							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

**VII. Нечисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек**

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах						Удельный вес строения поправки	Стоимость изм. после применения поправочн. коэф-та	Объем или площадь	Восстановительная стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.				
						На высоту помещений	На среднюю площадь квартиры	На отклонен. от группы капитальн.	На объем строения	Удельный вес строения поправки	Стоимость изм. после применения поправочн. коэф-та							Объем или площадь	Восстановительная стоим. в руб.	% износа	Действит. стоим. в руб.
1	основное	23	2в	23,8	1,0							1,0	23,8	23298	554492	16	465773				
коэф. 1,24x1,01x1,56													1083335	16	910001						

Работу выполнил:

инженер (подпись) \_\_\_\_\_

13 февраля 2015 г.

Проверил:

руководитель группы (подпись) \_\_\_\_\_

18 февраля 2015 г.

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ 20 15 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

обследов. % износа	" " " 20 г.	" " " 20 г.	" " " 20 г.
"13" 02 2015г.	" " " 20 г.	" " " 20 г.	" " " 20 г.

Профсоюзное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

**VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_**

№ пп	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено				
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		20__ г.	20__ г.	20__ г.		
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена					
1	Фундаменты													
2	Стены каменные	куб.м												
3	Стены деревянные	кв.м												
4	Перегородки деревянные	кв.м												
5	Перегородки негорючие	кв.м												
6	Перегородки	чердачные	кв.м											
7		междустяжки	кв.м											
8		санузлов	кв.м											
9	Крыша	подвальные	кв.м											
10		строения	п/м											
11		обрешетка	кв.м											
12		кровля	кв.м											
13	Полы	внешних труб	п/м											
14		внутрен. пол.	п/м											
15		дощатые	кв.м											
16	Полы	паркетные	кв.м											
17		виниловые лам.	кв.м											

1	2		3	4	5	6	7	8	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв.м													
21		двери внутрен.	шт.													
22		двери наружные	шт.													
23	Фасад	наружн.отделка	кв.м													
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	Отопление	трубы центр.отоп	п/м												
25			радиаторы	секц.												
26			панельное или калориферное	кв.м												
27			печи на тверд. или газов.топл.	шт.												
28			АГВ колонки	шт.												
29			Водопров.	умывальники	шт.											
30		раковины		шт.												
31		водопровод.трубы		п/м												
32		Канализ.	унитазы	шт.												
33			сmyвные бачки	шт.												
34			канализ.трубы	п/м												
35		трубы горяч.водоснабжения		п/м												
36		ванны		шт.												
37		души		шт.												
38		колонки газ. или тверд.топл.		шт.												
39		трубы газовые		п/м												
40		Плиты	газовые 2-х конф	шт.												
41			газовые 4-х конф.	шт.												
42			электрические	шт.												
43	телевидение		общая антенна													
44	лифты		шт.													
45	световая электропр.		п/м													
46	силовая электропр.		п/м													
47	вводные устройства		шт.													
48	электрощитов.		шт.													
49	вентилицион.стволы и трубы		п/м													
50	мусоропров.стволы		п/м													
51	Прочие работы	балконы/лоджии	шт.													
52		эркеры	шт.													
53		Лестницы	ступени	шт.												
54			площадки	кв.м												
55			ограждения	п/м												
56		мусоросб.камеры		шт.												
57		бойлерные		шт.												
58		тепловые узлы		шт.												
59		водоподкачки		шт.												

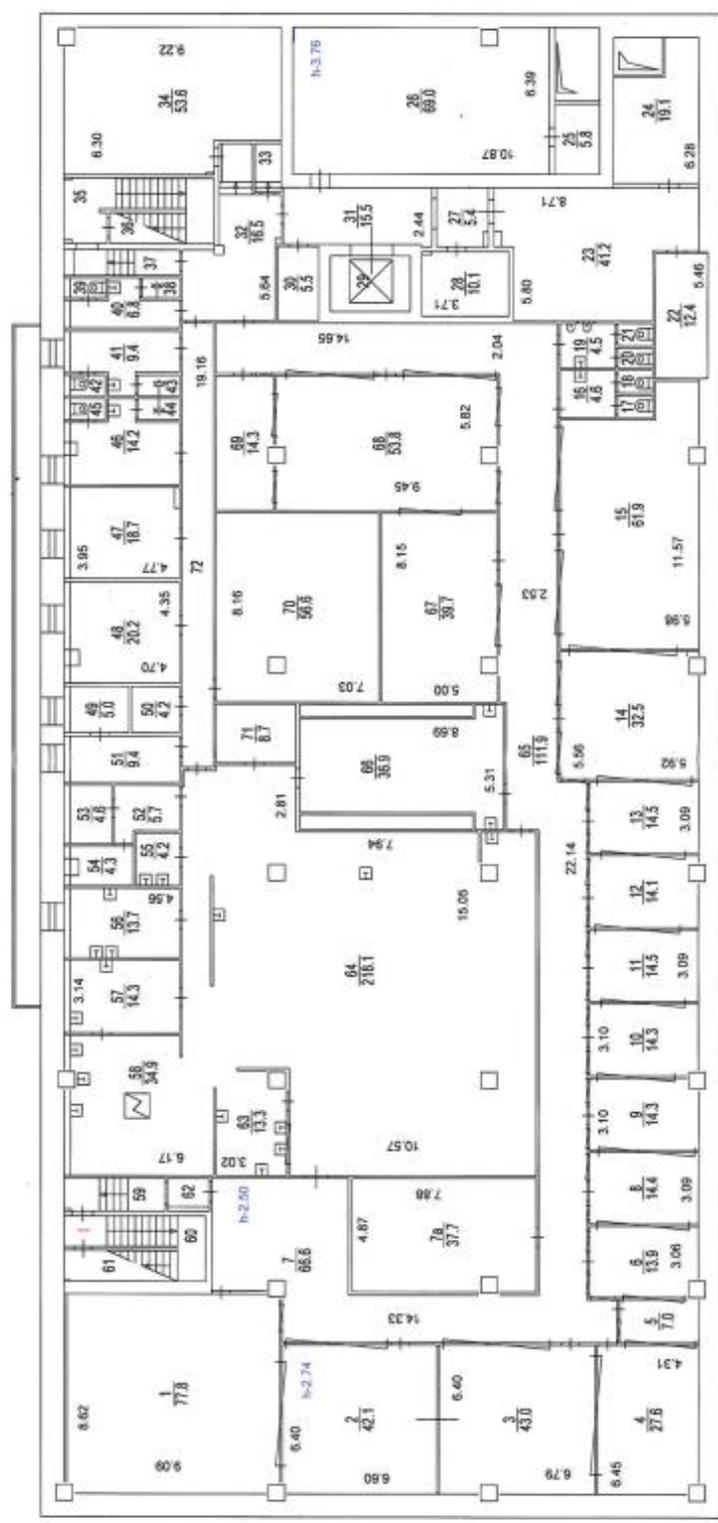
Проинформировано, пронумеровано и скреплено печатью 4 листов  
 2 Профсоюзное территориальное бюро технической инвентаризации г.п.г. Москвы

Потребность в капремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.  
 " " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Работу выполнил: \_\_\_\_\_  
 (должность, Ф.И.О., подпись)

10 Автозаводское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
Города Москвы

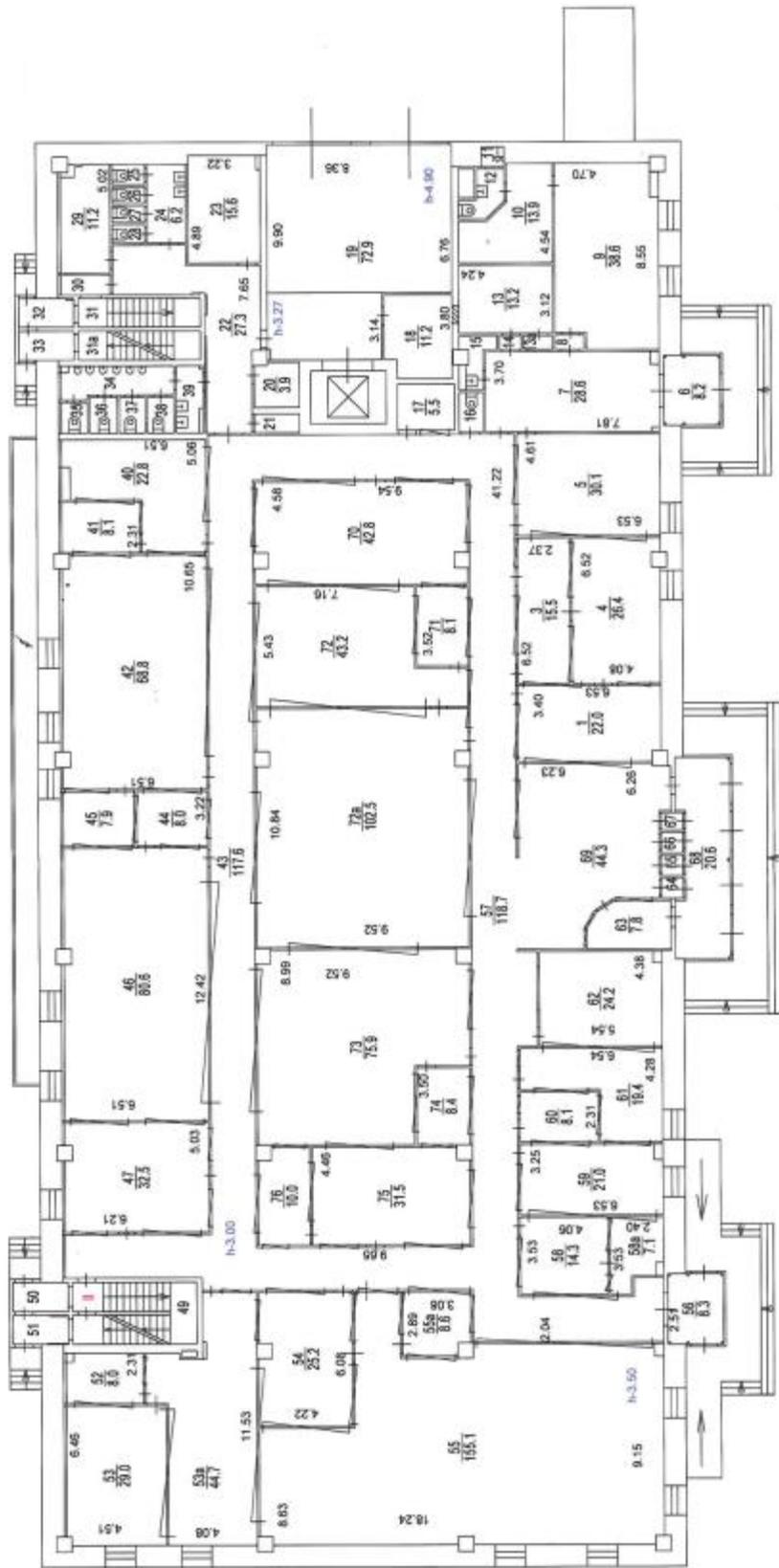
**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: Мухоморовский проезд,  
дом № 1, корпус 45  
корпус: строение (сооружение),  
кадастр № 20244, Замоскворецкий район г. Москвы

**ПОДВАЛ**



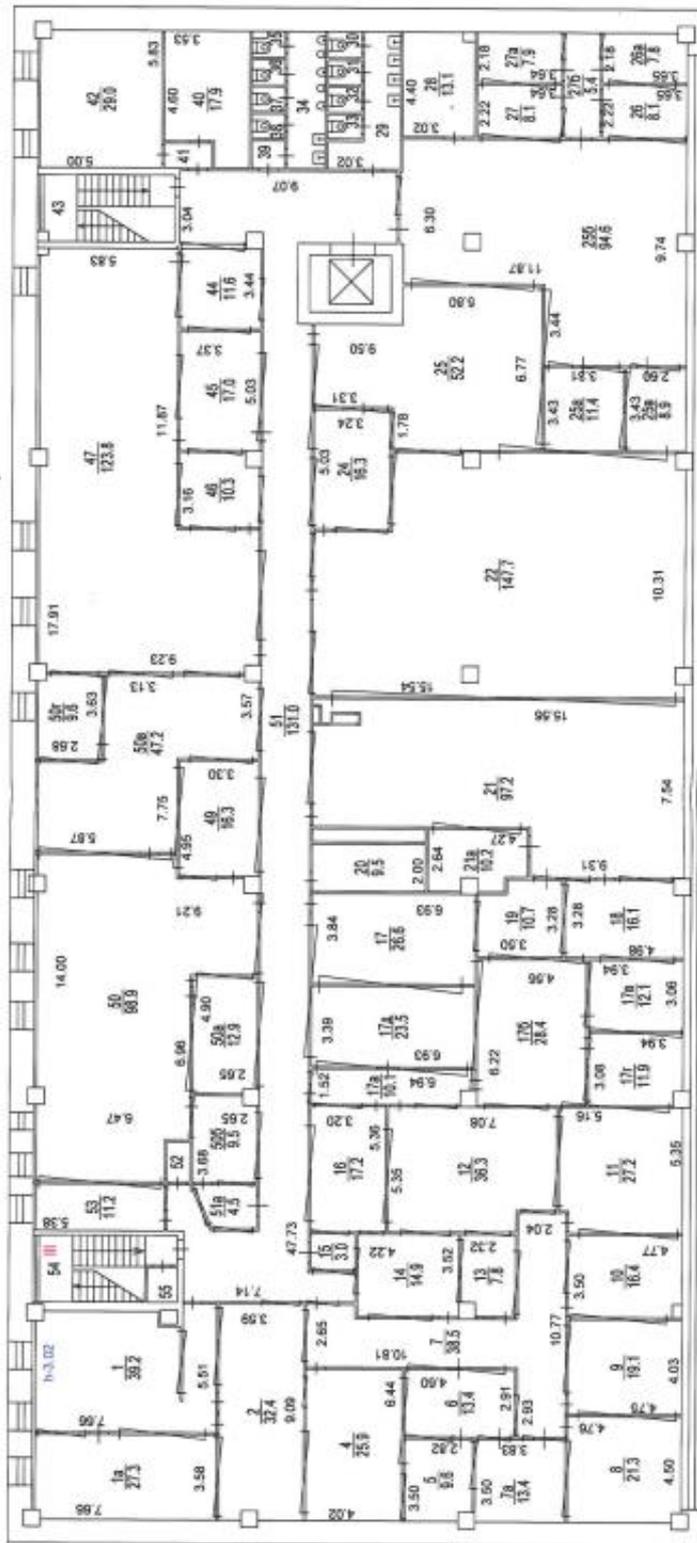
Поэтажный план составлен по осям на  
№ 13, лист № 2015, г.  
Планир Снег Иванова В.В.  
Проверил Москаленко И.В.  
№ 30, лист № 2015, г.

1 ЭТАЖ



Проектный план составлен по состоянию на  
 г. 28 \* октября 2016 г.  
 Г/План: Смирнов Илья Николаевич  
 Проверил: Мародина Н.В.  
 г. 30 \* октября 2016 г.

2 ЭТАЖ



Ползательный план составлен по состоянию на  
 № 13 " \_\_\_\_\_ " февраля 2015 г.  
 Планер снял Исакова В.В.  
 Проверил Маслова Н.В.  
 № 30 " \_\_\_\_\_ " октября 2015 г.

Масштаб 1:200



Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов

10 Авторское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Ведущий специалист  
Александр ТЕТЮХИ  
Мерзлякова Н.В.

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Автозаводское ТБТИ

№ квартала	2544
№ дела	14
UNOM	2119228

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

### Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Западный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Раменки		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Мичуринский проспект		
дом	45	корпус	- строение -
Иное описание местоположения			
Наименование	административно-торговое		
Кадастровый номер	77:07:0013006:1205		
Назначение	нежилое		
Функциональное назначение			
Количество проживающих в жилых помещениях	-		

### Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 7203793 Дата регистрации 26.10.2004 г.

Дата последнего обследования строения: **28.09.2016 г.**

Дата печати паспорта: 13.10.2016 г.

**I. Общие сведения**

Серия проекта индивидуальный проект

Этажность 2, в том числе \_\_\_\_\_

Количество подземных этажей 1, в том числе \_\_\_\_\_

Кроме того \_\_\_\_\_

Год постройки 1986

Год пристройки \_\_\_\_\_

Год надстройки \_\_\_\_\_

Год переоборудования 2006

Год последнего капитального ремонта 1999

Год реконструкции \_\_\_\_\_

Строительный объём 23298 м3, в т.ч. подземной части 6852 м3

Общая площадь здания 4853,9 м2

в том числе:

Жилые помещения: Общая площадь 0,0 м2  
Жилая площадь 0,0 м2

Нежилые помещения: Общая площадь 4853,9 м2

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: -

Способ управления многоквартирным домом: \_\_\_\_\_

Сведения об аварийности: \_\_\_\_\_

Решение о капитальном ремонте: \_\_\_\_\_

Решение о сносе: \_\_\_\_\_

**Сведения о правообладателях**

Дата записи	Правообладатель	Доля	Площадь по документам, м2	Документы-основания	Дата документа	Номер документа
1	2	3	4	5	6	7
11.10.2016	Общество с ограниченной ответственностью "Сикара"		4853,9	Выписка из ЕГРП	12.10.2016	77/100/336/201274

1-  
2-  
3-  
4-  
5-к  
6-к  
В 7  
Вс

Лест  
Кори  
Пере  
Мусо  
Откр  
Крыц  
Други

Индив  
Комм

**А. Распределение общей площади жилых помещений**
**Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей**

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м2	Площадь жилая, м2	Площадь лоджий, м2	Площадь балконов, м2	Прочая площадь холодных помещений, м2
1	2	3	4	5	6	7	8
В квартирах							
В коридорной системе							
В общежитиях							
в т.ч. на мансардных этажах							
в т.ч. в цокольных этажах							
Всего							

**Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)**

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м2	Площадь жилая, м2
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

**Распределение уборочной площади жилого здания**

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м2
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		0.0
Другие помещения		

**Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования**

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м2	Площадь жилая, м2
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

**Б. Распределение общей площади нежилых помещений**
**Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади**

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м2	Основная площадь, м2
1	2	3	4
Торговые		432.6	214.5
Складские		25.9	25.9
Учрежденческие	3	4221.1	2910.5
Прочие		174.3	164.2
<b>Итого по нежилым помещениям</b>	<b>3</b>	<b>4853.9</b>	<b>3315.1</b>
<b>Итого по типам жилого в нежилых помещениях</b>			
<b>Всего нежилой площади</b>	<b>3</b>	<b>4853.9</b>	<b>3315.1</b>
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала	1	1573.5	808.7
в т.ч. подземных этажей			

**Площадь, не входящая в общую площадь здания**

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м2
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

**II. Благоустройство здания (части здания)**

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м2	Жилая площадь, м2	Кол-во, шт.	Общедомовой счётчик, шт.	Кол-во квартирных счётчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
водопровод	централизованный	4853.9				
канализация	централизованная	4853.9				
отопление	центральное от ТЭЦ	4853.9				
горячее водоснабжение	нет					
холодное водоснабжение (тип водоснабжения)						
лифты	есть			8		
лифтовые кабины	нет					
электроснабжение / кол-во электросчётчиков	нет					
электроснабжение	220 В. Скрытая проводка					
индивидуальные электроплиты	нет					
теплотрассы	нет					
лифты грузовые	-					
лифты пассажирские	-					
лифты грузопассажирские	грузопассажирский					
интернет						
итоговая группа благоустройства						

### III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м <sup>2</sup>	Вкл. в застр.	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>	Подземный
1	2	3	4	5	5а	6	7	7а
1	Основная часть		$65.41 \cdot 29.10 + 3.60 \cdot 1.80 + 1.80 \cdot 9.50 + 1.82 \cdot 3.60 + 3.68 \cdot 1.83 + 3.70 \cdot 1.85 + (6.07 + 6.00) / 2 \cdot 3.18$	1966.3	v	4.25	8357	
2	основное		$65.41 \cdot 29.10$	1903.4		4.25	8089	
3	основное	подвал	$65.41 \cdot 29.10$	1903.4		3.6	6852	v
4	сходы, площадки		$29.57 \cdot 1.20 + 3 \cdot 1.85 \cdot 1.10 + 2 \cdot 6.00 \cdot 1.60 + 1.50 \cdot 6.00$	69.8	v	0	0	
частей: 4	<b>Всего:</b>						23298	

Площадь застройки: 2036.1 м<sup>2</sup>

**IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения**

 № части или литер 1

 Наименование части административно-торговое

 Группа капитальности 1 Этажность 2n1 Сборник 23 Таблица 2в

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	2в				
				Удельный вес КЗ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЗ с поправкой	Износ в %	Процент износа на удельный вес КЗ делен на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	железобетонный	мелкие трещины в цоколе	26	1	26	15	3.9
2	Наружные и внутренние капитальные стены	крупнопанельные	трещины в стыках	32	1	32	20	6.4
2	Перегородки	гипсбетонные	трещины в местах сопряжения		1			
3	Перекрытия надземные	железобетонные плиты	незначительное смещение плит относительно друг друга по высоте	14		14	20	2.8
3	Перекрытия междуэтажные	железобетонные плиты						
3	Перекрытия подвальные	железобетонные плиты						
4	Крыша конструкция	железобетонная совмещенная	одиночные мелкие повреждения	9		9	15	1.35
4	Кровля	мягкая рулонная						
5	Полы	паркет, керамическая плитка, линолеум	мелкие повреждения	6		6	10	0.6
6	Промы оконные	пластиковая рама со стеклопакетом		2		2	5	0.1
6	Промы дверные	заводского изготовления	волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами					
7	Наружная отделка	сайдинг	повреждение облицовки	3		3	5	0.15
7	Архитектурное оформление							
7	Внутренняя отделка	оклейка обоями, штукатурка, окраска	местные единичные повреждения, трещины					
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ	ослабление сальниковых набивок, повреждение изоляции трубопровода	5		5	15	0.75
8	Теплое отопление							
8	Экспровод	централизованный						
8	Канализация	централизованная						
8	Горячее водоснабжение	нет						
8	Вентиляция	приточно-вытяжная						
8	Холодное водоснабжение	нет						
8	Мукопровод	нет						
8	Ванны с газовой колонкой							
8	Ванны с дровяной колонкой							
8	Ванны с горячим водоснабжением							
8	Радио							
8	Телефон							
8	Телевидение							
8	Лифты	грузопассажирский						
8	Электроплиты							
8	Электрооснабжение	220 В. Скрытая проводка						
9	Прочие работы	отмостка	волосные трещины	3		3	15	0.45
				100		100		16.5

Коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7)

16

**V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки**

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес КЭ	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Процент износа на удельный вес КЭ делен на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружние и внутренние капитальные стены							
2	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
3	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
4	Кровля							
5	Полы							
6	Проемы оконные							
6	Проемы дверные							
7	Наружняя отделка							
7	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
8	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							
9								

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7)



**VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек**

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1м2 (1м3) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м2 (1 м3) с поправкой, руб.	Объем части, м3	Площадь части, м2	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.
1	-	Основное	23	2в	23.80	м3	1.00															1.00	23.80	23298	554492.40	16.0	465773.62	
Коэффициенты:			1.24				1.01		1.56																			
Всего																						Восстановительная стоимость строения, руб.		1 083 336.20				
Всего																						Действительная стоимость строения, руб.		910 002.42				

Работу выполнил инженер

Проверил бригадир

Начальник Автозаводского ТБТИ



Иванова В. В.

Маркиданова Н. В.

Куц А. В.

28.09.2016

30.09.2016

30.09.2016



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации	
Автозаводское ТБТИ	
Адрес: 115280, г. Москва, 1-й Автозаводский проезд, д. 4, корп. 1	
Телефон: 8 (495) 710-20-00, 8 (495) 710-03-60	
к заказу 64 50 301394 от 21.09.2016 г.	

10 **Автозаводское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, Мичуринский проспект, дом 45**

стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
подвал	1	зал торговый	77.8	77.8				274	торгов. 13.02.2015 г.	
	2	зал торговый	42.1	42.1				274	торгов. 13.02.2015 г.	
	3	зал торговый	43.0	43.0				274	торгов. 13.02.2015 г.	
	4	кабинет	27.6	27.6				274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	5	гардеробная	7.0		7.0			274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	6	зал торговый	13.9	13.9				274	торгов. 13.02.2015 г.	
	7	коридор	66.6		66.6			250	учрежд. 13.02.2015 г.	
	7а	зал торговый	37.7	37.7				250	торгов. 13.02.2015 г.	
	8	кабинет	14.4	14.4				274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	9	кабинет	14.3	14.3				274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	10	кабинет	14.3	14.3				274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	11	кабинет	14.5	14.5				274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	12	кабинет	14.1	14.1				274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	13	кабинет	14.5	14.5				274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	14	кабинет	32.5	32.5				274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	15	кабинет	61.9	61.9				274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	16	умывальная	4.6		4.6			274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	17	уборная	1.4		1.4			274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	18	уборная	1.4		1.4			274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	19	умывальная	4.5		4.5			274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	20	уборная	1.4		1.4			274	прочая 13.02.2015 г.	
	21	уборная	1.4		1.4			274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	22	водомерная	12.4	12.4				274	прочая 13.02.2015 г.	
	23	помещение подсобное	41.2		41.2			274	учрежд. 13.02.2015 г.	
	24	венткамера	19.1	19.1				274	прочая 13.02.2015 г.	

рес (иное описание местоположения):  
 род Москва, Мичуринский проспект, дом 45

стр. 2

25	помещение подсобное	5.8		5.8			274	учрежд. 13.02.2015 г.
26	венткамера	69.0	69.0				274	прочая 13.02.2015 г.
27	коридор	5.4		5.4			274	учрежд. 13.02.2015 г.
28	отделение машинное	10.1	10.1				274	прочая 13.02.2015 г.
29	лифт	4.8		4.8			274	прочая 13.02.2015 г.
30	помещение подсобное	5.5		5.5			274	учрежд. 13.02.2015 г.
31	коридор	15.5		15.5			274	учрежд. 13.02.2015 г.
32	коридор	16.5		16.5			274	учрежд. 13.02.2015 г.
33	помещение подсобное	2.3		2.3			274	учрежд. 13.02.2015 г.
34	пункт тепловой	53.6	53.6				274	прочая 13.02.2015 г.
35	лестница	12.9		12.9			274	учрежд. 13.02.2015 г.
36	помещение подсобное	2.9		2.9			274	учрежд. 13.02.2015 г.
37	лестница	5.1		5.1			274	учрежд. 13.02.2015 г.
38	душевая	1.3		1.3			274	учрежд. 13.02.2015 г.
39	уборная	1.3		1.3			274	учрежд. 13.02.2015 г.
40	умывальная	6.8		6.8			274	учрежд. 13.02.2015 г.
41	умывальная	9.4		9.4			274	учрежд. 13.02.2015 г.
42	уборная	1.3		1.3			274	учрежд. 13.02.2015 г.
43	душевая	1.5		1.5			274	учрежд. 13.02.2015 г.
44	душевая	1.5		1.5			274	учрежд. 13.02.2015 г.
45	уборная	1.3		1.3			274	учрежд. 13.02.2015 г.
46	умывальная	14.2		14.2			274	учрежд. 13.02.2015 г.
47	компьютерная	18.7	18.7				274	учрежд. 13.02.2015 г.
48	кабинет	20.2	20.2				274	учрежд. 13.02.2015 г.
49	компьютерная	5.0	5.0				274	учрежд. 13.02.2015 г.
50	касса	4.2	4.2				274	учрежд. 13.02.2015 г.
51	комната охраны	9.4	9.4				274	учрежд. 13.02.2015 г.
52	цех	5.7		5.7			274	учрежд. 13.02.2015 г.
53	насосная	4.6		4.6			274	учрежд. 13.02.2015 г.
54	цех	4.3		4.3			274	учрежд. 13.02.2015 г.
55	цех	4.2		4.2			274	учрежд. 13.02.2015 г.
56	цех	13.7		13.7			274	учрежд. 13.02.2015 г.
57	цех	14.3		14.3			274	учрежд. 13.02.2015 г.
58	кухня	34.9		34.9			274	учрежд. 13.02.2015 г.
59	лестница	6.1		6.1			274	учрежд. 13.02.2015 г.

адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, Мичуринский проспект, дом 45**

стр. 3

60	лестница	10.0		10.0			274	учрежд. 13.02.2015 г.
61	помещение подсобное	6.2		6.2			274	учрежд. 13.02.2015 г.
62	коридор	2.2		2.2			274	учрежд. 13.02.2015 г.
63	мочная	13.3		13.3			274	учрежд. 13.02.2015 г.
64	используется не по назначению	218.1		218.1			274	торгов. 13.02.2015 г.
65	коридор	111.9		111.9			274	учрежд. 13.02.2015 г.
66	зал обеденный	36.9		36.9			274	учрежд. 13.02.2015 г.
67	кабинет	39.7	39.7				274	учрежд. 13.02.2015 г.
68	кабинет	53.8	53.8				274	учрежд. 13.02.2015 г.
69	кабинет	14.3	14.3				274	учрежд. 13.02.2015 г.
70	кабинет	56.6	56.6				274	учрежд. 13.02.2015 г.
71	кладовая	8.7		8.7			274	учрежд. 13.02.2015 г.
72	коридор	24.9		24.9			274	учрежд. 13.02.2015 г.
Итого по помещению		1573.5	808.7	764.8				
Нежилые помещения всего		1573.5	808.7	764.8				
в т.ч. Торговые		432.6	214.5	218.1				
Учрежденческие		970.5	430.0	540.5				
Прочие		170.4	164.2	6.2				

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	кабинет	22.0	22.0				400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	3	кабинет	15.5	15.5				400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	4	кабинет	26.4	26.4				400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	5	кабинет	30.1	30.1				400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	6	тамбур	8.2		8.2			400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	7	коридор	28.6		28.6			400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	8	коридор	0.8		0.8			400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	9	кабинет	38.6	38.6				400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	10	комната отдыха	13.9	13.9				400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	11	душевая	0.9		0.9			400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	12	санузел	3.2		3.2			400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	13	кабинет	13.2	13.2				400	учрежд. 28.09.2016 г.	
	13а	шкаф	1.0		1.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.	

Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, Мичуринский проспект, дом 45**

стр. 4

14	коридор	0.7		0.7			400	учрежд. 28.09.2016 г.
15	помещение подсобное	3.0		3.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
16	уборная	1.9		1.9			400	учрежд. 28.09.2016 г.
17	касса	5.5	5.5				400	учрежд. 28.09.2016 г.
18	помещение подсобное	11.2		11.2			327	учрежд. 28.09.2016 г.
19	разгрузочная	72.9	72.9				490	учрежд. 28.09.2016 г.
20	помещение подсобное	3.9		3.9			400	прочая 28.09.2016 г.
21	помещение подсобное	1.8		1.8			400	учрежд. 28.09.2016 г.
22	коридор	27.3		27.3			400	учрежд. 28.09.2016 г.
23	кабинет	15.6	15.6				400	учрежд. 28.09.2016 г.
24	умывальная	6.2		6.2			400	учрежд. 28.09.2016 г.
25	уборная	1.3		1.3			400	учрежд. 28.09.2016 г.
26	уборная	1.1		1.1			400	учрежд. 28.09.2016 г.
27	уборная	1.1		1.1			400	учрежд. 28.09.2016 г.
28	уборная	1.2		1.2			400	учрежд. 28.09.2016 г.
29	кабинет	11.2	11.2				400	учрежд. 28.09.2016 г.
30	коридор	2.3		2.3			400	учрежд. 28.09.2016 г.
31	лестница	7.3		7.3			400	учрежд. 28.09.2016 г.
31a	лестница	7.7		7.7			400	учрежд. 28.09.2016 г.
32	тамбур	3.1		3.1			400	учрежд. 28.09.2016 г.
33	тамбур	3.1		3.1			400	учрежд. 28.09.2016 г.
34	уборная	7.0		7.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
35	уборная	1.6		1.6			400	учрежд. 28.09.2016 г.
36	уборная	2.0		2.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
37	уборная	2.0		2.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
38	уборная	2.0		2.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
39	умывальная	3.7		3.7			400	учрежд. 28.09.2016 г.
40	кабинет	22.8	22.8				400	учрежд. 28.09.2016 г.
41	кабинет	8.1	8.1				400	учрежд. 28.09.2016 г.
42	кабинет	68.8	68.8				400	учрежд. 28.09.2016 г.
43	коридор	117.6		117.6			400	учрежд. 28.09.2016 г.
44	кабинет	8.0	8.0				400	учрежд. 28.09.2016 г.
45	кабинет	7.9	7.9				400	учрежд. 28.09.2016 г.
46	кабинет	80.6	80.6				400	учрежд. 28.09.2016 г.
47	кабинет	32.5	32.5				400	учрежд. 28.09.2016 г.

Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, Мичуринский проспект, дом 45**

стр. 5

	49	лестница	16.0	16.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	50	тамбур	3.1	3.1			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	51	тамбур	3.2	3.2			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	52	кабинет	8.0	8.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	53	кабинет	29.0	29.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	53а	кабинет	44.7	44.7			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	54	кабинет	25.2	25.2			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	55	кабинет	155.1	155.1			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	55а	кабинет	8.6	8.6			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	56	тамбур	8.3	8.3			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	57	коридор	118.7	118.7			300	учрежд. 28.09.2016 г.
	58	кабинет	14.3	14.3			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	58а	кабинет	7.1	7.1			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	59	кабинет	21.0	21.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	60	кабинет	8.1	8.1			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	61	кабинет	19.4	19.4			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	62	раздевалка	24.2	24.2			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	63	комната охраны	7.8	7.8			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	64	тамбур	0.9	0.9			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	65	тамбур	0.9	0.9			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	66	тамбур	0.8	0.8			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	67	тамбур	0.9	0.9			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	68	тамбур	20.6	20.6			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	69	коридор	44.3	44.3			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	70	кабинет	42.8	42.8			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	71	кабинет	8.1	8.1			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	72	кабинет	43.2	43.2			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	72а	кабинет	102.5	102.5			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	73	кабинет	75.9	75.9			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	74	кабинет	8.4	8.4			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	75	кабинет	31.5	31.5			400	учрежд. 28.09.2016 г.
	76	кабинет	10.0	10.0			400	учрежд. 28.09.2016 г.
Итого по помещению			1669.0	1164.3	504.7			
Нежилые помещения всего			1669.0	1164.3	504.7			
в т.ч. Учрежденческие			1665.1	1164.3	500.8			

Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, Мичуринский проспект, дом 45**

стр. 6

Прочие	3.9	3.9					
--------	-----	-----	--	--	--	--	--

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	1	кабинет	39.2	39.2			400	учрежд. 13.02.2015 г.		
	1а	кабинет	27.3	27.3				учрежд. 13.02.2015 г.		
	2	кабинет	32.4	32.4				учрежд. 13.02.2015 г.		
	4	кабинет	25.9	25.9				складс 13.02.2015 г.		
	5	кабинет	9.6	9.6				учрежд. 13.02.2015 г.		
	6	кабинет	13.4	13.4				учрежд. 13.02.2015 г.		
	7	коридор	38.5		38.5			учрежд. 13.02.2015 г.		
	7а	кабинет	13.4	13.4				учрежд. 13.02.2015 г.		
	8	кабинет	21.3	21.3				учрежд. 13.02.2015 г.		
	9	кабинет	19.1	19.1				учрежд. 13.02.2015 г.		
	10	кабинет	16.4	16.4				учрежд. 13.02.2015 г.		
	11	кабинет	27.2	27.2				учрежд. 13.02.2015 г.		
	12	кабинет	36.3	36.3				учрежд. 13.02.2015 г.		
	13	кабинет	7.8	7.8				учрежд. 13.02.2015 г.		
	14	кабинет	14.9	14.9				учрежд. 13.02.2015 г.		
	15	кабинет	3.0	3.0				учрежд. 13.02.2015 г.		
	16	кабинет	17.2	17.2				учрежд. 13.02.2015 г.		
	17	кабинет	26.6	26.6				учрежд. 13.02.2015 г.		
	17а	коридор	10.1		10.1			учрежд. 13.02.2015 г.		
	17б	кабинет	28.4	28.4				учрежд. 13.02.2015 г.		
	17в	кабинет	12.1	12.1				учрежд. 13.02.2015 г.		
	17г	кабинет	11.9	11.9				учрежд. 13.02.2015 г.		
	17д	кабинет	23.5	23.5				учрежд. 13.02.2015 г.		
	18	кабинет	16.1	16.1				учрежд. 13.02.2015 г.		
	19	кабинет	10.7	10.7				учрежд. 13.02.2015 г.		
	20	прочее	9.5	9.5				учрежд. 13.02.2015 г.		
	21	кабинет	97.2	97.2				учрежд. 13.02.2015 г.		
	21а	кабинет	10.2	10.2				учрежд. 13.02.2015 г.		
	22	кабинет	147.7	147.7				учрежд. 13.02.2015 г.		
	24	кабинет	16.3	16.3				учрежд. 13.02.2015 г.		

Адрес (иное описание местоположения):  
**город Москва, Мичуринский проспект, дом 45**

стр. 7

25	кабинет	52.2	52.2					учрежд. 13.02.2015 г.
25а	кабинет	11.4	11.4					учрежд. 13.02.2015 г.
25б	кабинет	94.6	94.6					учрежд. 13.02.2015 г.
25в	кабинет	8.9	8.9					учрежд. 13.02.2015 г.
26	кабинет	8.1	8.1					учрежд. 13.02.2015 г.
26а	кабинет	7.8	7.8					учрежд. 13.02.2015 г.
27	кабинет	8.1	8.1					учрежд. 13.02.2015 г.
27а	кабинет	7.9	7.9					учрежд. 13.02.2015 г.
27б	коридор	5.4		5.4				учрежд. 13.02.2015 г.
28	курильная	13.1		13.1				учрежд. 13.02.2015 г.
29	умывальная	10.6		10.6				учрежд. 13.02.2015 г.
30	уборная	1.5		1.5				учрежд. 13.02.2015 г.
31	уборная	1.4		1.4				учрежд. 13.02.2015 г.
32	уборная	1.4		1.4				учрежд. 13.02.2015 г.
33	уборная	1.4		1.4				учрежд. 13.02.2015 г.
34	уборная	9.3		9.3				учрежд. 13.02.2015 г.
35	уборная	1.3		1.3				учрежд. 13.02.2015 г.
36	уборная	1.4		1.4				учрежд. 13.02.2015 г.
37	уборная	1.4		1.4				учрежд. 13.02.2015 г.
38	уборная	1.4		1.4				учрежд. 13.02.2015 г.
39	коридор	1.6		1.6				учрежд. 13.02.2015 г.
40	компьютерная	17.9	17.9					учрежд. 13.02.2015 г.
41	коридор	2.2		2.2				учрежд. 13.02.2015 г.
42	кабинет	29.0	29.0					учрежд. 13.02.2015 г.
43	лестница	11.3		11.3				учрежд. 13.02.2015 г.
44	комната приема пищи	11.6	11.6					учрежд. 13.02.2015 г.
45	комната переговоров	17.0	17.0					учрежд. 13.02.2015 г.
46	кабинет	10.3	10.3					учрежд. 13.02.2015 г.
47	кабинет	123.8	123.8					учрежд. 13.02.2015 г.
49	кабинет	16.3	16.3					учрежд. 13.02.2015 г.
50	кабинет	98.9	98.9					учрежд. 13.02.2015 г.
50а	кабинет	12.9	12.9					учрежд. 13.02.2015 г.
50б	кабинет	9.5	9.5					учрежд. 13.02.2015 г.
50в	кабинет	47.2	47.2					учрежд. 13.02.2015 г.
50г	кабинет	9.6	9.6					учрежд. 13.02.2015 г.



Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, Мичуринский проспект, дом 45

стр. 8

51	коридор	131.0		131.0				учрежд. 13.02.2015 г.
51а	кабинет	4.5	4.5					учрежд. 13.02.2015 г.
52	помещение подсобное	1.7		1.7				учрежд. 13.02.2015 г.
53	раздевалка	11.2		11.2				учрежд. 13.02.2015 г.
54	лестница	10.3		10.3				учрежд. 13.02.2015 г.
55	помещение подсобное	1.8		1.8				учрежд. 13.02.2015 г.
Итого по помещению		1611.4	1342.1	269.3				
Нежилые помещения всего		1611.4	1342.1	269.3				
в т.ч. Складские		25.9	25.9					
Учрежденческие		1585.5	1316.2	269.3				

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	4853.9	3315.1	1538.8				
Нежилые помещения всего	4853.9	3315.1	1538.8				
в т.ч. Торговые	432.6	214.5	218.1				
Складские	25.9	25.9					
Учрежденческие	4221.1	2910.5	1310.6				
Прочие	174.3	164.2	10.1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 26.10.2004 г. № 7203793

Экспликация на 8 страницах

30.09.2016 г.

Исполнитель

Иванова В. В.

10 Автозаводское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Ведущий специалист  
Автозаводского ТБТИ  
Маркиданова Н.В.

Пронумеровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 4 листов

**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"12" октября 2016 г. № 77/501/16-1146871	
Кадастровый номер:	77:07:0013006:1205
Номер кадастрового квартала:	77:07:0013006
Предыдущие номера:	2119228
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Мичуринский просп. 45		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	4853.9 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Крупнопанельные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1986		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	391813000		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0013006:13826, 77:07:0013006:13827, 77:07:0013006:13828		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-07/060/2005-597 от 29.12.2005, Общество с ограниченной ответственностью "Сикара"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки: Московская			
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее существовавших			

(полное наименование должности)	Инженер (подпись)	<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b> Д.С. ФАЙКОВА (фамилия)
---------------------------------	-------------------	--

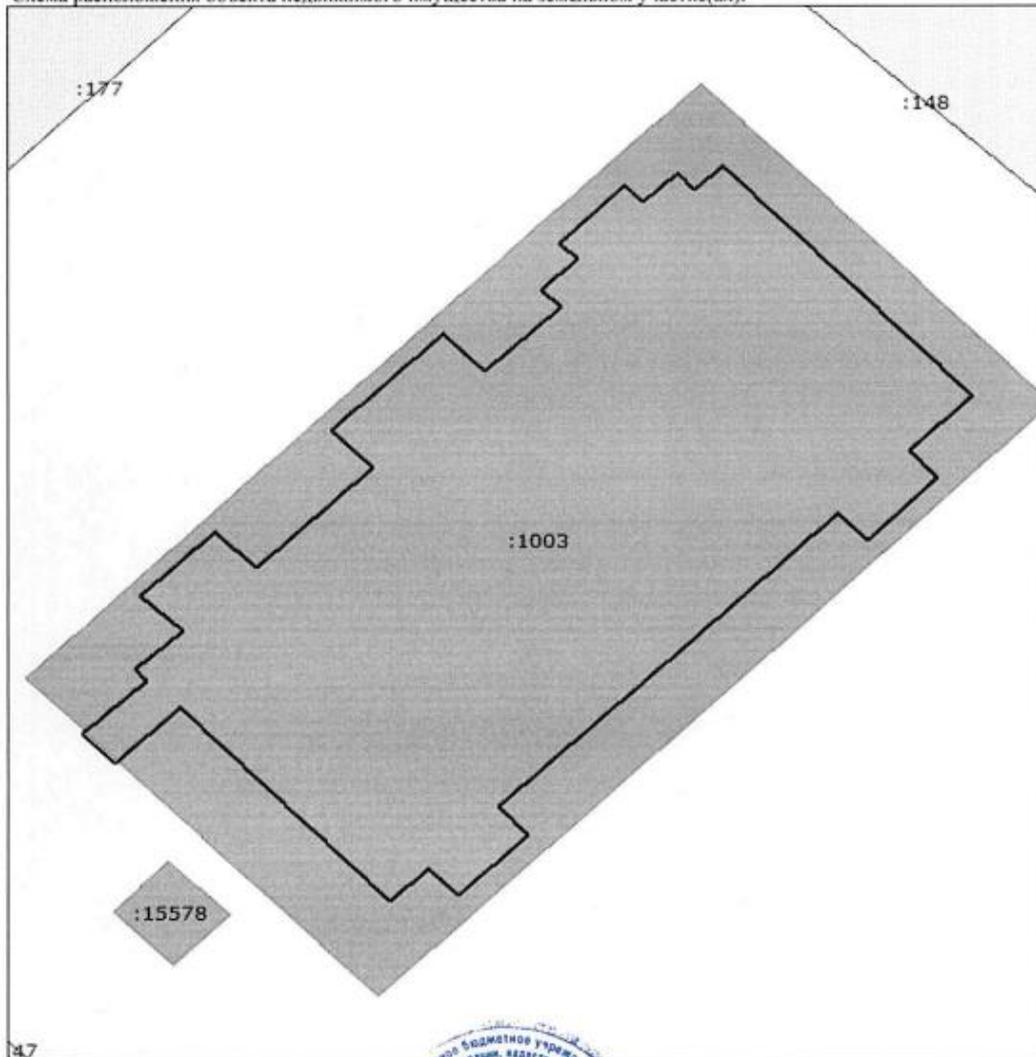


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"12" октября 2016 г. № 77/501/16-1146871			
Кадастровый номер:	77:07:0013006:1205		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



47	Масштаб 1: 500
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



**ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ**  
**Д.С. ФАЛЬКОВА**

**КП.3**
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
"12" октября 2016 г. № 77/501/16-1146871	
Кадастровый номер:	77:07:0013006:1205

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека
3	—	—	весь	—	—	Ипотека

	<b>ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ</b> <b>Д.С. ФАЛЬКОВА</b>
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ











Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**  
 Волгоградский филиал

ПОЛИС N 233700-035-000045

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Страхователь:** Пузанова Елена Дмитриевна  
**Адрес:** г. Волжский, ул. Волжской Военной флотилии, д. 64, кв. 40  
**Паспорт:** 67 04 № 172813, выданный ОВД г. Нягани Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области 27.07.2004 г. код подразделения 862-009

**Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 233542** Дата выдачи: 05 сентября 2008г.  
**Выдан (кем):** Институт профессиональной оценки г. Москва

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам 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.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

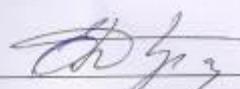
Страховая сумма, руб.	3 000 000,00 (три миллиона) рублей
Лимит ответственности на один страховой случай	3 000 000,00 (три миллиона) рублей
франшиза	по Договору страхования не предусмотрена

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** одновременно, в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора.  
**Форма уплаты страховой премии:** наличным платежом в кассу Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 233700-035-000035 от 02.08.2023г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 08 августа 2023 г. по 07 августа 2024г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является:  
 Договор N 233700-035-000035 от 02.08.2023г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b>                  Начальник отдела имущественных видов ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ»</p>  <p>/Л.В. Вербина/                  М.П.</p> <p><small>Дата выдачи полиса: 07.08.2023 г.</small></p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>  <p>/ Е.Д. Пузанова /</p>
---	---

Страховая Акционерная Компания  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**  
 Волгоградский филиал

**ПОЛИС № 233700-035-000006**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости «Альфа»  
 Юридический адрес: 400012, г. Волгоград, ул. Онежская, д.30, офис 410, 411  
 Почтовый адрес: 400012, г. Волгоград, ул. Онежская, д.30, офис 410, 411  
 ИНН 3461065580  
 КПП: 344301001  
 ОГРН: 1193443015226  
 Расчётный счёт: 40702810026010007009  
 Наименование банка: Филиал "Ростовский" АО "АЛЬФА-БАНК"  
 Корреспондентский счёт: 3010181050000000207 в ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИС

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховым случаем** по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,1%	5 000,00

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:** до 31.01.2023г.  
**Форма уплаты страховой премии:** безналичным платежом.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 233700-035-000006 от 27.01.2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 февраля 2023 г. по 31 января 2024г.  
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является:  
 Договор № 233700-035-000006 от 27.01.2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Заместитель директора  / Ракшенко В.П./ М.П. №13 Дата выдачи полиса: 31.01.2023г.	 Генеральный директор  Зарюков С. А. /