

Общество с ограниченной ответственностью
ЭКСПЕРТНО-КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР



НАГАТИНО

Основано в 1992 году

115280 г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1, т. /495/674-10-10, 674-11-00, 799-21-07,
факс 674-10-10, E-mail: ocenka-nagatino@yandex.ru, www.эки-нагатино.рф
ИНН/КПП 7724009201/772501001, ОГРН 102770557719 от 21.12.2002 года,
р/сч. 40702810638160102563 в Московском банке Сбербанка России ПАО г. Москвы,
к/сч. 3010181040000000225, БИК 044525225

ОТЧЕТ № 05.02/18Н

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

имущественного комплекса в составе зданий с кадастровыми номерами 77:03:0003018:1085, 77:03:0003018:1087, право аренды земельного участка 77:03:0003018:81, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пр. Окружной, вл. 19

Заказчик:	Закрытое акционерное общество «ВинНет Р» (ЗАО «ВинНет Р»)
Исполнитель:	ООО Экспертно-Консалтинговый Центр «НАГАТИНО» (ООО ЭКЦ «НАГАТИНО»)
Цели и задачи оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Дата проведения оценки:	На 01.02.2018 года
Дата составления отчета:	12.02.2018 года

Москва 2018

Общество с ограниченной ответственностью
ЭКСПЕРТНО-КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР



НАГАТИНО

Основано в 1992 году

115280 г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1, т. /495/674-10-10, 674-11-00, 799-21-07,
факс 674-10-10, E-mail: ocenka-nagatino@yandex.ru, www.эки-нагатино.рф
ИНН/КПП 7724009201/772501001, ОГРН 102770557719 от 21.12.2002 года,
р/сч. 40702810638160102563 в Московском банке Сбербанка России ПАО г. Москвы,
к/сч. 3010181040000000225, БИК 044525225

г. Москва, 12 февраля 2018 г.

Исполняющему обязанности конкурсного
управляющего ЗАО «ВинНет Р»
г-ну Пименову Е.Р.

Уважаемый Евгений Романович!

В соответствии с Договором № 05.02/18Н от 05.02.2018 года на проведение оценки рыночной стоимости имущественного комплекса в составе:

	Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
Общая площадь объекта оценки	7 001,0 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки:	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81

оценщик ООО ЭКЦ «НАГАТИНО» произвел оценку рыночной стоимости - имущественного комплекса (далее именуется - Объект оценки).

Оценка произведена по состоянию на 01 февраля 2018 года после получения исходных данных, ознакомления с документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи объекта оценки.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также в соответствии с ССО РОО 2015.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки в том числе НДС 18% по состоянию на 01 февраля 2018 года составляет округленно:

760 111 000 рублей (Семьсот шестьдесят миллионов сто одиннадцать тысяч) рублей, включая НДС, в том числе:

	Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
Общая площадь объекта оценки	7 001,0 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81
Рыночная стоимость	546 101 000,00	214 010 000,00	-
	Пятьсот сорок шесть миллионов сто одна тысяча рублей	Двести четырнадцать миллионов десять тысяч рублей	Не является самостоятельным предметом сделки по продаже имущественного комплекса. Рыночная стоимость отсутствует.

Генеральный директор

Н.Н. Лазарев

Оценщик I категории

Н. С. Князева

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), «Оценка недвижимости (ФСО № 7), а также в соответствии со Сводом Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков ССО РОО 2015.
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Оценщик лично осмотрел оцениваемое имущество 07 февраля 2018 года.
9. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Оценщик I категории

Н. С. Князева

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	12
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1.1. Анализ достаточности информации	16
7.1.2. Анализ достоверности информации	17
7.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	17
7.3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ	17
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
7.6. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
7.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	37
7.8. РЕКВИЗИТЫ БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
7.9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	40
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	40
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	48
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	49
8.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ	72
8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	76
8.6. ДРУГИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	77
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	78
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	78
9.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	78
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	81

9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	82
9.4.1. Выбор объектов-аналогов	84
9.4.2. Выбор единиц сравнения	88
9.4.3. Сравнительный анализ объекта-оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	88
9.4.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	92
9.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	97
9.5.1. Определение потенциального валового дохода (ПВД).	98
9.5.2. Определение действительного валового дохода (ДВД).	106
9.5.3. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).	107
9.5.4. Определение ставки капитализации.	108
9.5.5. Расчет рыночной стоимости методом капитализации	109
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	110
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	110
10.2. ВЫВОДЫ	112
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	113
ПРИЛОЖЕНИЯ:	114

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

<i>Объект оценки (состав объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</i>	Имущественный комплекс в составе:			
		Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
	местоположение объекта оценки	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр.1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
	общая площадь объекта оценки	7 001,0 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
	кадастровый номер объекта оценки	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2014 г. 77-АР 391640, запись регистрации 77-77-22/006/2014-075. 2. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2014 г. 77-АР 391641, запись регистрации 77-77-22/006/2014-070. 3. Кадастровый паспорт здания № 77/501/14-1188580 от 02.2014 г. 4. Кадастровый паспорт здания № 77/501/14-1188487 от 02.2014 г. 5. Выписка из технического паспорта № дела 1613/23 по состоянию на 11.01.2008 г. 6. Выписка из технического паспорта № дела 1613/23 по состоянию на 11.01.2008 г. 7. Справка БТИ о состоянии здания от 30.06.2014 г. 8. Справка БТИ о состоянии здания от 30.06.2014 г. 9. Экспликация от 30.06.2014 г. 10. Экспликация от 30.06.2014 г. 11. поэтажный план по состоянию на 11.01.2008 г. от 01.06.2014 г. 12. поэтажный план по состоянию на 11.01.2008 г. от 01.06.2014 г. 13. Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-03-028288 от 28.02.2007 г., дополнительное соглашение от 25.02.2015 г. 			
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)</i>	Для зданий - право собственности, для земельного участка - право долгосрочной аренды			
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи объекта оценки			
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи объекта оценки. Стоимость указывается без указания возможных границ интервала.			
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость.			
<i>Дата оценки</i>	01 февраля 2018 года			
<i>Допущения, на которых долж-</i>	1. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.			

<i>на основываться оценка</i>	<p>2. При проведении оценки оценщики (далее - Оценщик) предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>4. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</p> <p>6. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.</p> <p>7. Настоящий отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>
<i>Дата обследования объекта оценки</i>	07 февраля 2018 года
<i>График проведения оценки (срок проведения оценки)</i>	с 05 февраля 2018 года по 12 февраля 2018 года
<i>Дата составления отчета</i>	12 февраля 2018 года

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Принимая во внимание цель и предполагаемое использование результатов, оценка проводилась в соответствии с:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- ССО РОО 2015 (Свод стандартов и правил оценки Российского общества оценщиков).

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. определяет одну из обязанностей Оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Действующие стандарты оценочной деятельности, указанные выше, являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при проведении оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях и предполагаемом использовании результатов оценки (определение рыночной стоимости объекта оценки для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости).

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

В результате проведенного анализа документов, предоставленных Заказчиком, выявлены следующие права ЗАО «ВинНет Р»: право собственности на здания и право аренды земельного участка, на котором они расположены.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Расчет рыночной стоимости данных объектов произведен на основании данных Заказчика и обследовании объекта оценки.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Авторские права на отчет принадлежат исполнителю. Копирование и распространение отчета без согласования с автором является нарушением закона об авторских правах.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителей относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителями. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Оценщик не принимает на себя обязательства по конфиденциальности расчетов.

Специальные допущения

При продаже зданий, расположенных на арендованных земельных участках, находящихся в публичной неразграниченной собственности, цены предложения включают в себя стоимость права аренды земельного участка, т.к. право аренды земельного участка переходит к покупателю недвижимости в силу закона вне зависимости от того, приобрел ли покупатель право аренды по отдельному договору или нет. Отдельно сделки по продаже прав аренды земельных участков при продаже недвижимости, на них расположенных, не оформляются, за исключением случаев, когда права аренды приобретались у публично-правового образования в рамках гражданско-правовых сделок, в том числе на торгах.

В данном случае цель оценки – определение рыночной стоимости для продажи объекта оценки-имущественного комплекса в составе двух зданий и права аренды земельного участка, на котором они расположены. Т.к. в данном случае право аренды застроенного земельного участка у города Москвы по отдельному гражданско-правовому договору не приобреталось, то и предметом отдельной сделки оно быть не может. Переход права аренды земельного участка покупателю зданий осуществляется в силу закона, а не в рамках отдельной сделки, поэтому в данном случае самостоятельной рыночной стоимости не имеет. Права аренды земельного участка входят в состав рыночной стоимости зданий, расположенных на участке.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

<i>Организационно-правовая форма</i>	Закрытое акционерное общество
<i>Полное наименование</i>	Закрытое акционерное общество «ВинНет Р» (ЗАО «ВинНет Р»)
<i>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН</i>	ОГРН 1107746330251 дата присвоения - 27.04.2010 года
<i>Местонахождение</i>	115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.11, стр. 6

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<i>Фамилия, имя, отчество оценщика</i>	Князева Надежда Сергеевна
<i>№ трудового договора, дата</i>	№ 3 от 31 декабря 2014 г. (договор бессрочный).
<i>Информация о членстве в СРО</i>	Член Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков», находящейся по адресу: г. Москва, ул. Новая Басманная, д.21, стр.1, включен в реестр членов РОО с 19.11.2010 г. года, рег. № 007004
<i>№ и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	«Сертифицированный РОО оценщик недвижимости», Сертификат ООО «РОО» № 0237 от 27.12.2013 года сроком до 27.12.2018 г., Победитель регионального этапа Всероссийского конкурса «Лучший молодой оценщик РОО-2013». Диплом о профессиональной переподготовке Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ИП № 608804 от 24.06.2005 г., Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «Оценочная деятельность» от 30.01.2010 г., регистрационный номер 1178/2010.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности</i>	Полис страхования ответственности: № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-007004 от 07.04.2017 г., страхователь: Князева Надежда Сергеевна, состраховщики: ОСАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование» на срок с 01.07.17 г. по 31.12.18 г. - страховая сумма составляет 300 000 (Триста тысяч) рублей.
<i>Местонахождение</i>	115280, г. Москва, ул. Восточная, д. 2, к.1
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	9 лет
<i>Степень участия</i>	Все разделы отчета

Сведения о Юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

<i>Организационно-правовая форма</i>	Общество с ограниченной ответственностью
<i>Полное наименование</i>	Общество с ограниченной ответственностью Экспертно-Консалтинговый Центр «НАГАТИНО»
<i>ОГРН и дата присвоения</i>	1027700557719 от 21.12.2002 г.
<i>Местоположение</i>	Юридический адрес: 115280, г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1. Фактический адрес: 115280, г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ
ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И
СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ
ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Иные специалисты - не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 05.02/18Н от 05.02.2018			
Порядковый номер отчета	05.02/18Н			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
	местоположение объекта оценки	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр.1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
	общая площадь объекта оценки	7 001,0 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
	кадастровый номер объекта оценки	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, с учетом НДС	Не применялся			
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, с учетом НДС	758 121 597,09 рублей			
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, с учетом НДС	762 101 201,06 рублей			
Итоговая величина стоимости объекта оценки				
Итоговая величина рыночной стоимости, в том числе НДС 18%, рублей	760 111 000 рублей (Семьсот шестьдесят миллионов сто одиннадцать тысяч) рублей, в том числе:			
		Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
	Местоположение объекта оценки	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
	Общая площадь объекта оценки	7 001,0 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
	Кадастровый номер объекта оценки	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81
	Рыночная стоимость	546 101,00	212 010 000,00	-
		Пятьсот сорок шесть миллионов сто одна тысяча рублей	Двести сорок четыре миллиона десять тысяч рублей	Не является самостоятельным предметом сделки по продаже имущественного комплекса. Рыночная стоимость отсутствует.

<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку2. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
---	--

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки имущественный комплекс в составе:

	Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
местоположение объекта	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
общая площадь объекта	7 001,0 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
кадастровый номер объекта	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке):

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2014 г. 77-АР 391640, запись регистрации 77-77-22/006/2014-075.
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2014 г. 77-АР 391641, запись регистрации 77-77-22/006/2014-070.
3. Кадастровый паспорт здания № 77/501/14-1188580 от 02.2014 г.
4. Кадастровый паспорт здания № 77/501/14-1188487 от 02.2014 г.
5. Выписка из технического паспорта № дела 1613/23 по состоянию на 11.01.2008 г.
6. Выписка из технического паспорта № дела 1613/23 по состоянию на 11.01.2008 г.
7. Справка БТИ о состоянии здания от 30.06.2014 г.
8. Справка БТИ о состоянии здания от 30.06.2014 г.
9. Экспликация от 30.06.2014 г.
10. Экспликация от 30.06.2014 г.
11. поэтажный план по состоянию на 11.01.2008 г. от 01.06.2014 г.
12. поэтажный план по состоянию на 11.01.2008 г. от 01.06.2014 г.
13. Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-03-028288 от 28.02.2007 г., дополнительное соглашение от 25.02.2015 г.

7.1.1. Анализ достаточности информации

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

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень использованных при проведении оценки данных представлены в Приложении №2 к Отчету.

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется вся необходимая информация.

7.1.2. Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Фотографии Объекта оценки указывают на то, что перечень оцениваемого имущества соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

7.2. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик такими сведениями не пользовался.

7.3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой 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 стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является 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 ки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату 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.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы 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 сделан-

ных 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.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является 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 и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки име-

ются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Остальные термины и определения приводятся в отдельных разделах настоящего отчета.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.4.1. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Определение рыночной стоимости построено на предположении, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.

Собственник может передавать 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.

Право собственности на здания установлены на основании свидетельств о государственной регистрации права собственности:

здание по адресу: г. Москва, Окружной пр., д. 19: от 26.12.2014 г. 77-АР 391640, запись регистрации 77-77-22/006/2014-075;

здание по адресу: г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1: от 26.12.2014 г. 77-АР 391641, запись регистрации 77-77-22/006/2014-070.

Земельный участок под зданием - в неразграниченной публичной собственности, первоначально договор аренды был заключен с ОАО «Инжиниринговая нефтегазовая компания - Всероссийский научно-исследовательский институт по строительству и эксплуатации трубопроводов, объектов ТЭК», в настоящее время арендатор - ЗАО «ВинНет Р».

7.4.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

По данным сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request имущественный комплекс находится в ипотеке:

	Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
местоположение объекта оценки:	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
общая площадь объекта оценки:	7001 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
кадастровый номер объекта оценки:	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81
обременения объекта оценки ¹ :	ипотека, запись о регистрации № 77-77/003-77/003/022/2015-769/1 от 21.09.2015	ипотека, запись о регистрации № 77-77/003-77/003/022/2015-768/1 от 21.09.2015	ипотека, запись о регистрации № 77-77/003-77/003/022/2015-769/1 от 21.09.2015. Право аренды, запись о регистрации права № 77-77/003-77/003/030/2015-60/2 от 30.03.2015, № 77-77-14/008/2007-356 от 14.06.2007

Согласно заданию на проведение оценки обременение в виде ипотеки не учитывалось в связи с признанием договора ипотеки недействительным (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.09.2017 г. по делу № А40-89026/2016). Проверка юридической чистоты прав на оцениваемое имущество не проводилась. Оценка производилась из предположения, что права собственника на оцениваемое имущество бесспорны, их гражданский оборот на территории России возможен, все необходимые лицензии, решения законодательных и исполнительных властей местного и федерального уровня существуют и действуют или могут быть получены в разумные сроки.

7.4.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 2. Физические свойства

Наименование показателя	г. Москва, Окружной пр, д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1
<i>Характеристики года постройки, этажности и состава площадей:</i>		
Год ввода в эксплуатацию (за-	1950 год	1979 год

¹ Согласно сведениям в публичном доступе на сайте <https://rosreestr.ru>

Наименование показателя	г. Москва, Окружной пр, д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1
вершения строительства)		
Этажность	4 этажа	5 этажей
Наличие подземных, цокольных этажей	есть	есть
Общая площадь, кв. м	7 001,00	2 743,60
Площадь застройки здания, кв. м	2 817,00	560,00
Высота этажа (по наибольшей, основной площади), м	2,70-3,92	2,20-2,99
Строительный объем здания, куб. м ²	27 627,44	7 702,50
<i>Общие характеристики, характеристики местоположения и транспортной доступности:</i>		
Наименование объекта недвижимого имущества	Нежилое здание	
Назначение	Нежилое	
Функциональное назначение (согласно документам)	Нежилое здание	
Текущее использование	Офис (Административное здание)	
Адрес расположения	г. Москва, пр. Окружной, д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1
Район, округ	Восточный округ (СВАО), район Соколиная гора г. Москвы	
Расположение объекта в системе области, населенного пункта, района (территориальная приближенность к общегородским центрам, крупным магистралям, ст. метро, ж/д. станциям, аэропортам, водному транспорту и т. д.)	Здание расположено на Окружном проезде Ближайшее метро: Измайлово (станция МЦК) - 380 метров Партизанская - 600 метров Семеновская - 1 400 метров Ближайшие ЖД станции: Электрозаводская - 2 900 метров Перово - 3 600 метров Остановки городского транспорта: «Мост Окружной железной дороги» - 300 метров «Станция Измайлово» - 380 метров	
Транспортная доступность, ближайшая станция метрополитена, МЦК	до 5 мин. пешком от станции МЦК Измайлово 380 м, до 10 мин. Пешком до станции метро «Партизанская»	
<i>Характеристика юридических прав на здание, кадастровая стоимость:</i>		
Вид права	Собственность	
Собственник (правообладатель)	ЗАО «ВинНет Р»	
Ограничения (обременения) прав	нет	
Кадастровый номер	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087
Кадастровая стоимость Объекта оценки, руб.	453 366 776,00	188 201 275,09

²Расчеты Оценщика на основании данных Технического паспорта (паспорт приведен в Приложении к настоящему Отчету)

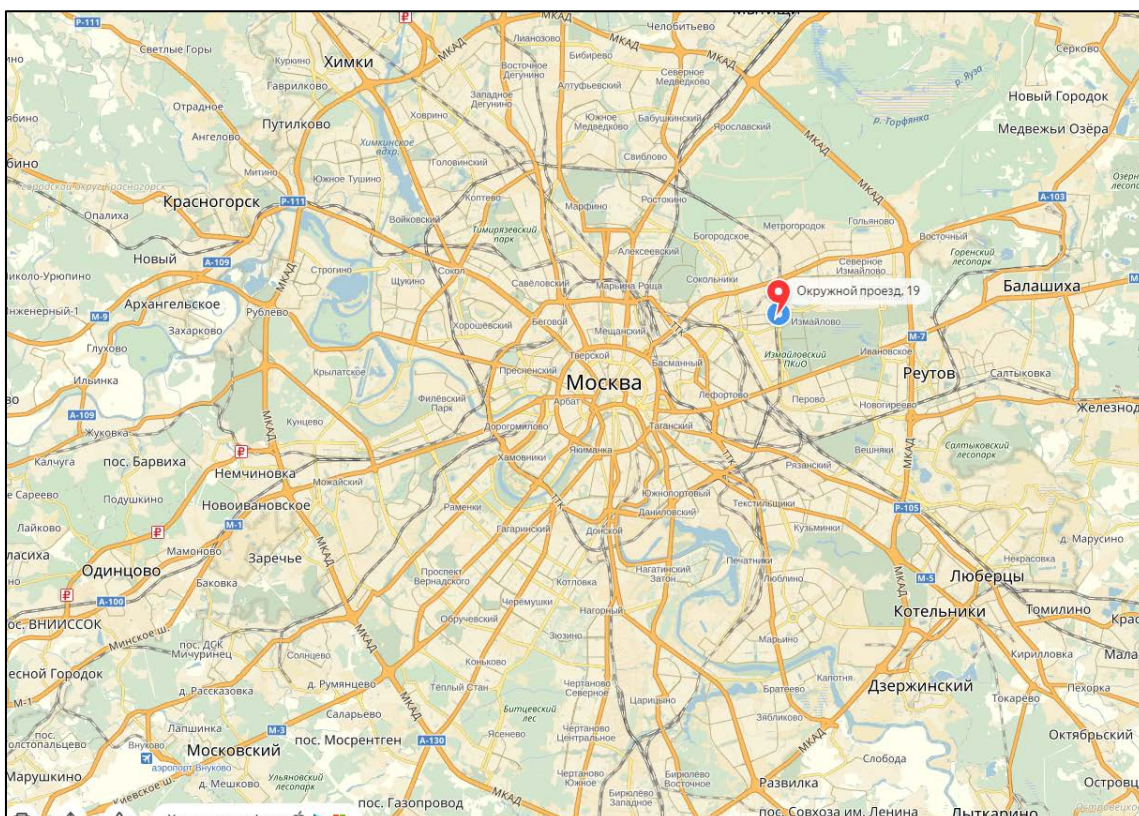


Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы

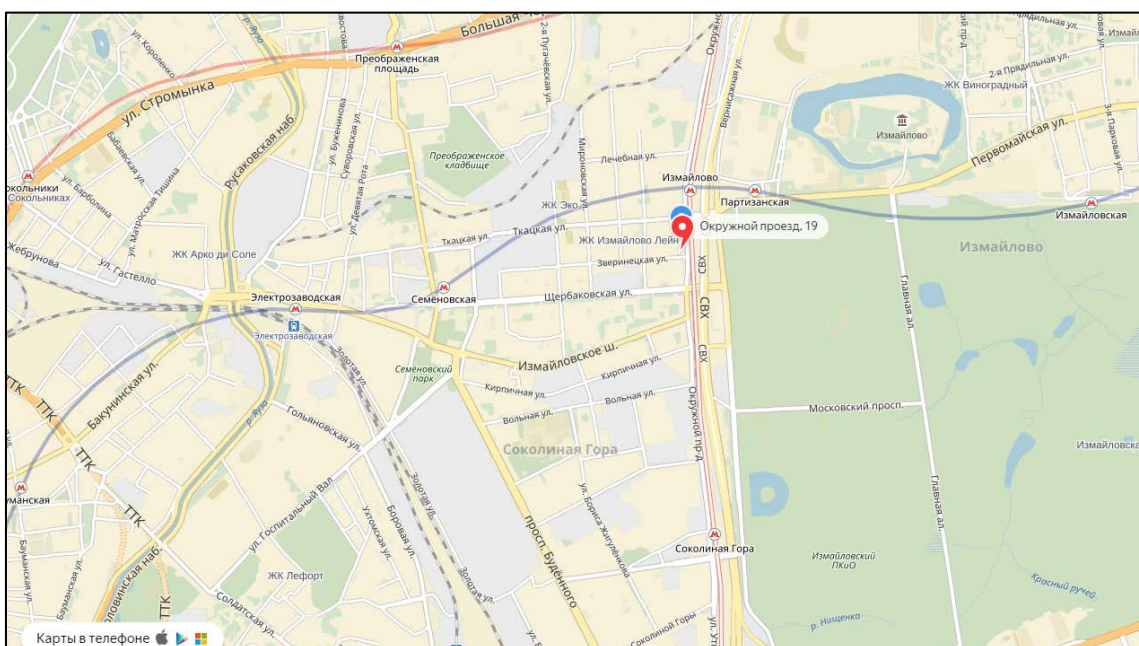


Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте района Соколиная гора г. Москвы

Далее представлены данные публичной кадастровой карты г. Москвы.

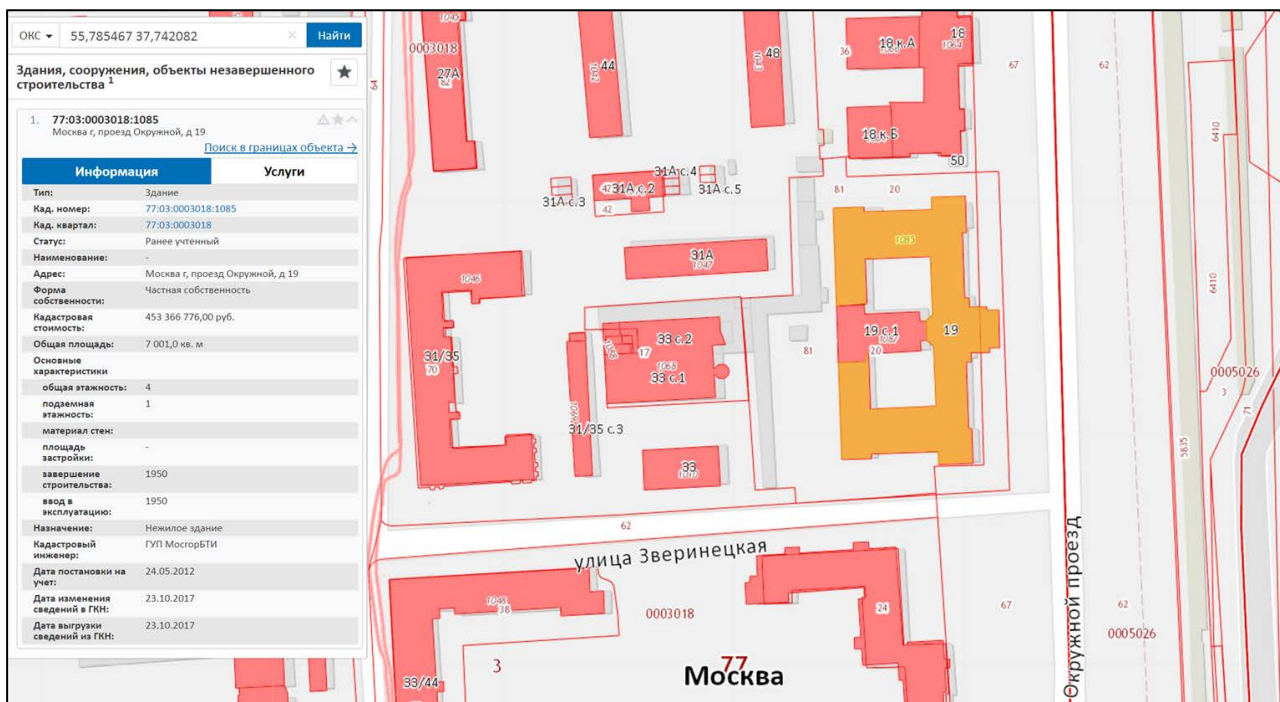


Рисунок 3. Местоположение и границы здания, расположенного по адресу: г. Москва, Окружной пр., д. 19 на публичной кадастровой карте г. Москвы

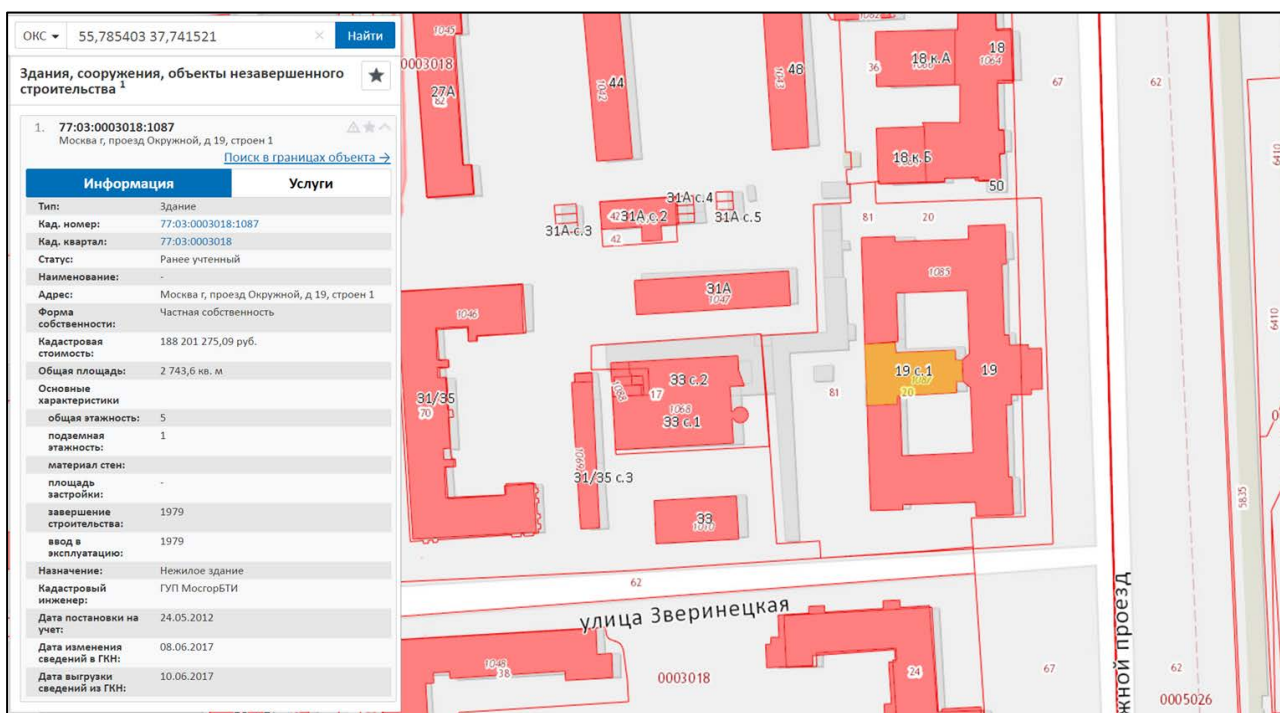


Рисунок 4. Местоположение и границы здания, расположенного по адресу: г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1 на публичной кадастровой карте г. Москвы

Характеристика района месторасположения Объекта оценки

Стоимость объектов недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Объект оценки расположен в районе Соколиная гора Восточного административного округа города Москвы.

Восточный административный округ.

В число десяти административных округов входит и Восточный административный

округ города Москвы. В нем сосредоточены 16 крупных районов.

Из всех административных округов ВАО г. Москвы занимает первое место по размерам и второе - по количеству проживающих на его территории людей, число которых составляет 1,384 млн. человек. На карте Москвы его площадь составляет 15% от общей площади столицы.

Относительно черты города ВАО ограничен МКАДом с восточной стороны, Ярославским направлением ЖД - с западной, национальным парком Лосиный остров - с северной и Рязанским направлением ЖД - с южной.

ВАО является одним из наиболее экологически чистых районов Москвы. Его территория богата на зеленые насаждения, которые уменьшают губительное влияние от находящихся здесь предприятий и крупных автодорог.

Огромное количество лесных насаждений раскинулось на территории Восточного административного округа. Это и национальные парки, и исторические усадьбы, и множество древних церквей, и знаменитое Преображенское кладбище.³

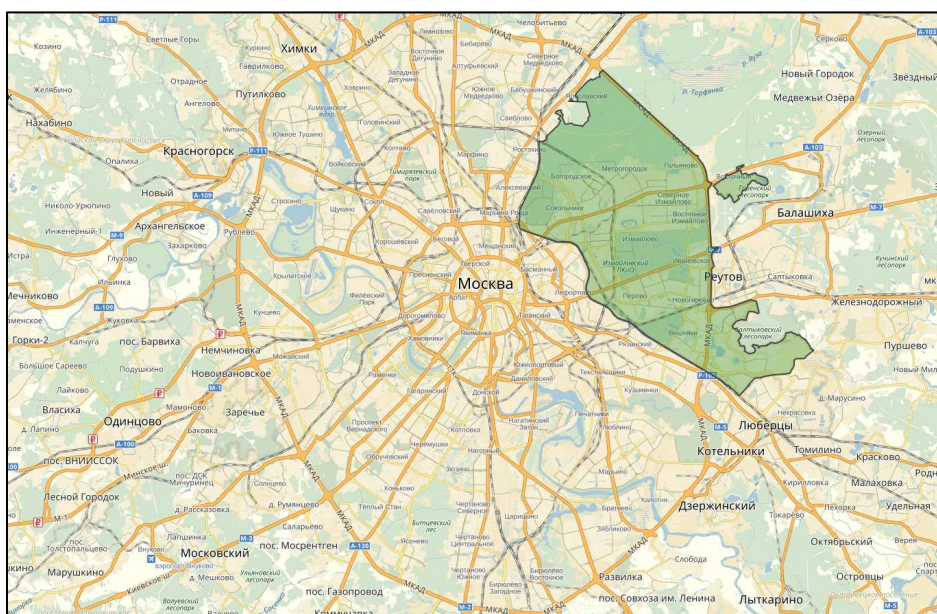


Рисунок 5. Местоположение и границы Восточного округа города Москвы

Характеристика локального расположения Объекта оценки

Краткая характеристика района Соколиная гора.

Район Соколиная Гора относится к Восточному административному округу Москвы. Общая площадь его территорий составляет 7,84 квадратных километров. Согласно данным переписи населения 2010 года, здесь проживает более 87 тысяч граждан при средней плотности 11118 человек на квадратный километр.

Уникальность района Соколиная Гора заключается в сосредоточении предприятий различных отраслей промышленности в одном месте. Здесь расположено около 90 промышленных предприятий металлообработки и машиностроения. 39,8% от общего количества граждан, занятых на производственных предприятиях Восточного административного округа, работают именно на предприятиях этого района⁴.

³ <https://www.moscowmap.ru/okruga/vao.html>

⁴ <https://www.moscowmap.ru/okruga/vao/sokolinaya-gora.html>

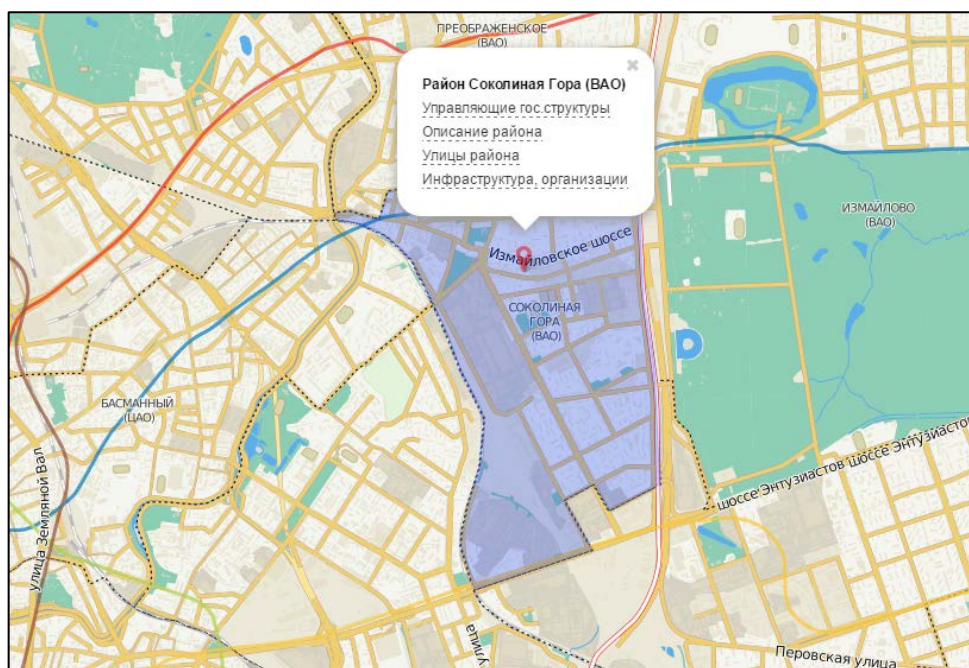


Рисунок 6. Местоположение района Соколиная гора на карте г. Москвы

Местоположение Объекта оценки характеризуется параметрами, приведенными в таблице ниже.

Таблица 3. Характеристика местоположения Объекта оценки

Факторы местоположения Объектов оценки	Характеристика факторов местоположения Объектов оценки
<i>Общая характеристика местоположения</i>	
1. Адрес, расположение	г. Москва, пр. Окружной, д. 19
2. Плотность застройки	Около 70-80%
<i>Описание непосредственного окружения</i>	
Тип застройки окружения	Район преимущественно жилой застройки с отдельными объектами административного, социально-бытового назначения
<i>Транспортная доступность</i>	
1. Характеристика доступности	<ul style="list-style-type: none"> • Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью • до 5 мин. пешком от станции МЦК Измайлово 380 м, станции метро Партизанская - 600 м.
2. Подъезд	Асфальтированный подъезд
3. Интенсивность движения	Высокая
<i>Состояние окружающей среды</i>	
1. Экологическая обстановка ⁵	Напряженная
2. Потенциал загрязнения атмосферы (ПЗА) ²³	Высокий
3. Благоустройство	Благоустроенная территория (с улицы), огороженная охраняемая территория, асфальтобетонное покрытие
Основные выводы:	
1. Объект оценки расположен в восточной части города Москвы (в районе Соколиная гора)	
2. Тип застройки окружения - объекты жилого назначения, объекты административного, социально-бытового назначения	
3. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта	
4. Район имеет сложившуюся развитую инфраструктуру	

⁵ Источник информации: http://eco-uva0.ucoz.ru/publ/ehkologicheskie_karty_moskvy/1-1-0-14

7.4.4. Сведения об износе объекта оценки

Согласно правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р), а также на основании визуального осмотра объекта оценки физический износ объекта оценки определен в размере:

Таблица 4. Физический износ

	Здание	Здание
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1
Физический износ, % (расчетный)	52	43
Физический износ, % (по данным БТИ по состоянию на 2006 г.)	51	17

7.4.5. Сведения об устаревании объекта оценки

Сведения не выявлены.

7.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Таблица 5. Характеристики⁶ жилых зданий

Наименование показателя	г. Москва, Окружной пр, д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1
<i>Характеристика строительных конструкций здания и их физического состояния:</i>		
- подземная часть, включая фундаменты	ж/б	
- наружные стены	кирпичные	
- каркас	-	
- внутренние стены и перегородки	кирпичные	
- кровля	металлопрофиль	
- перекрытия и покрытия	ж/б	
- окна и двери	окна - ПВХ, двери - ПВХ, деревянные филенчатые, металлические	
- полы	керамическая плитка, линолеум	
- внутренняя отделка	окраска, обои, плитка, облицовочный камень, потолок подвесной типа "Армстронг", окрашен	
Класс конструктивной системы здания	КС-1	
<i>Признаки затопляемости участка, на котором расположено здание:</i>		
Затопляемость участка	Не выявлено	
<i>Характеристики инженерных систем и коммуникаций здания:</i>		
Холодное водоснабжение	Есть	
Горячее водоснабжение	Есть	
Отопление	Есть	
Канализация	Есть	
Электроснабжение	Есть	
Вентиляция	Естественная	
<i>Охранные системы:</i>		
Система видеонаблюдения	Есть	
Система пожарной сигнализации	Есть	

⁶ Источник информации: данные, приведенные в настоящем подразделе получены по результатам интервьюирования представителя Собственника, личного визуального осмотра Оценщика и данных выписки из технического паспорта и экспликаций, представленных в Приложении к настоящему отчету

Наименование показателя	г. Москва, Окружной пр, д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1
<i>Благоустройство прилегающей территории, наличие парковочных мест:</i>		
Наличие парковки	Есть	

Таблица 6. Характеристика земельного участка, на котором расположены здания

Наименование показателя	Значение
Местоположение	г. Москва, пр. Окружной, д. 19
Площадь земельного участка, кв. м	9 491
Право	Право долгосрочной аренды сроком до 28.12.2031 г. (Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-03-028288 от 28.02.2007 г.)
Правообладатель	ЗАО «ВинНет Р»
Обременение	Ипотека ⁷ . Согласно заданию на оценку не учитывается ⁸ .
Наименование участка	Единое землепользование
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (эксплуатации зданий под научные цели)
Кадастровый номер земельного участка для эксплуатации зданий	77:03:0003018:81
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	213 142 234,30
Форма участка	Неправильная многоугольная
Ограничения права (сервитуты)	Ипотека ⁹ . Согласно заданию на оценку не учитывается ¹⁰ .
Сведения об имеющихся на земельном участке улучшениях	ОСЗ
Наличие коммуникаций	Все коммуникации
Наличие парковки	Имеется
Сведения об установленных в отношении земельного участка территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий	Данные не предоставлены. В публичных источниках информация отсутствует.

⁷ Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <http://rosreestr.ru>

⁸ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.09.2017 г. по делу № А40-89026/2016

⁹ Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

¹⁰ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.09.2017 г. по делу № А40-89026/2016

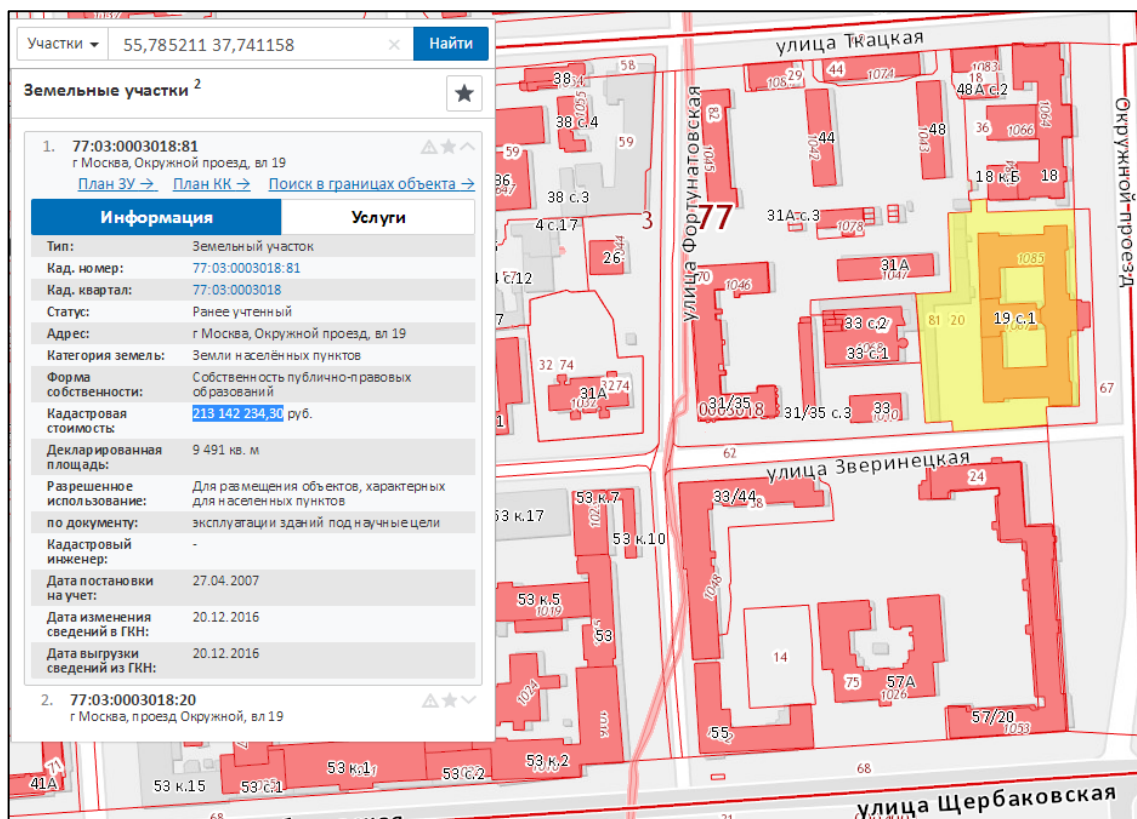
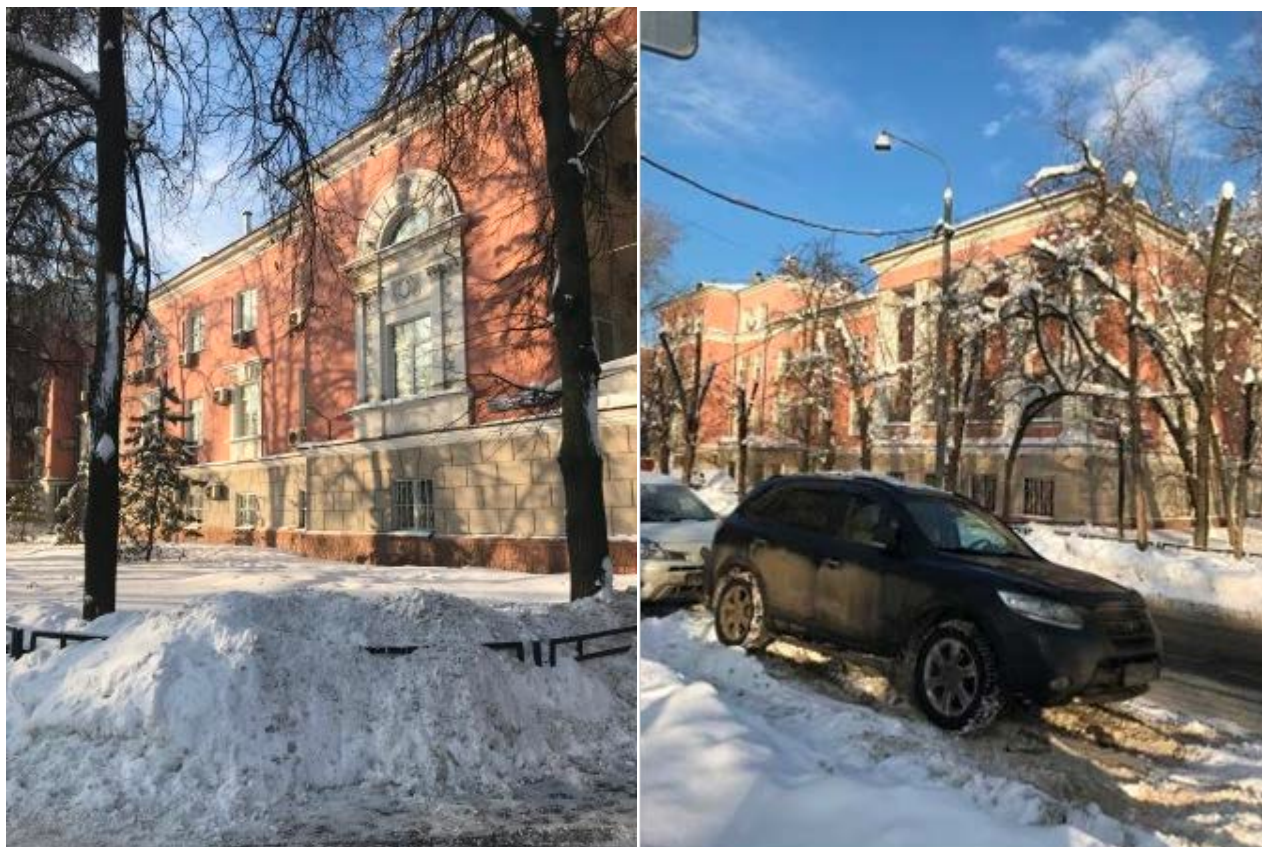


Рисунок 7. Расположение и форма земельного участка, на котором, согласно данным Публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

Фотографии Объекта оценки



Общий вид здания



Вход в здание

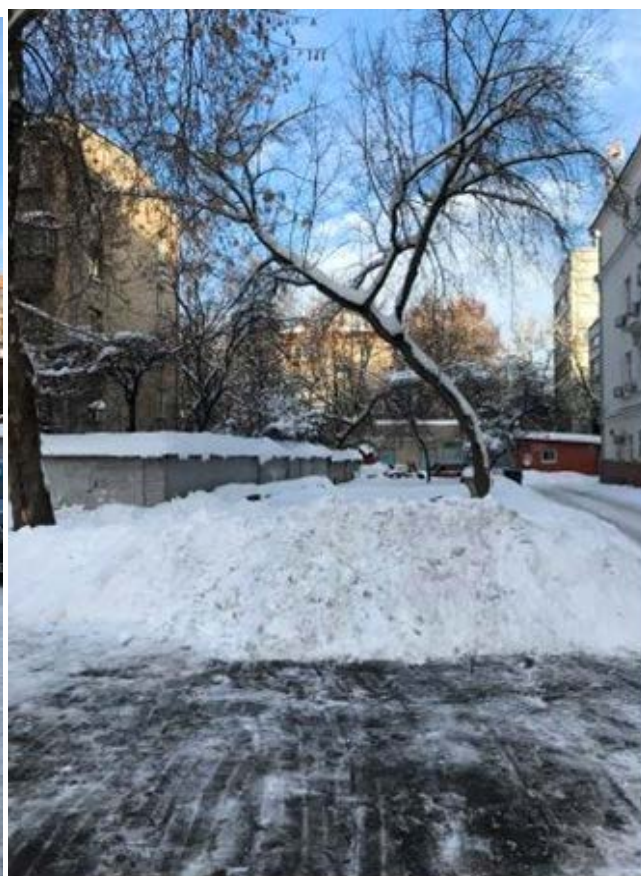


Территория внутреннего двора





Территория внутреннего двора



Территория внутреннего двора



Въезд на территорию внутреннего двора



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения

7.6. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки используется в качестве офисных помещений. Назначение¹¹ помещений - учрежденческие.

Таблица 7. Экспликация помещений для здания, расположенного по адресу г. Москва, Окружной пр., д. 19

Этаж	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
ц	135,3	38,7	96,6
1	2 058,6	1 394,3	664,3
2	1 935,3	1 226,4	708,9
3	2 106,5	1 378,0	728,5
3а	16,6	13,0	3,6
4	748,7	504,7	244,0
ИТОГО	7 001,0	4 555,1	2 445,9

Таблица 8. Экспликация помещений для здания, расположенного по адресу г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1

Этаж	Площадь, кв.м.		
	общая	основная	вспомогательная
ц	271,6	171,2	100,4
1	211,8	78,1	133,7
2	450,4	262,3	188,1
3	454,6	309,5	145,1
4	456,0	345,2	110,8
5	455,7	344,2	111,5
т	443,5	292,1	151,4
ИТОГО	2 743,6	1 802,6	941,0

7.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, нет.

Отсутствует необходимость в иных сведениях, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования.

7.8. РЕКВИЗИТЫ БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Балансодержатель - Закрытое акционерное общество «ВинНет Р» (ЗАО «ВинНет Р»).

Местонахождение юридического лица:

115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 11, стр. 6

ИНН/КПП 7723756585/772301001

р/с 40702810150160321501 в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК», г. Москва

к/с 30101810600000000119,

БИК 044583119, ОГРН 1107746330251, дата присвоения - 27.04.2010 года

Балансовая стоимость объекта оценки - данные не представлены

7.9. 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 стоимо-

¹¹ Технический паспорт (по состоянию на 30.06.2014 г.)

сти) 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения;

- рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения.

Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие ее конкурентоспособность и недостатки;

- правовая обоснованность (допустимость с точки зрения законодательства) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования;

- физическая возможность - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке;

- финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

- максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта оценки будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

-

Таблица 9. Анализ наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское назначение	Административно-офисное назначение	Культурно-развлекательное назначение	Торговое назначение
Потенциал местоположения	-	+	+	+
Рыночный спрос	-	+	+	+
Правовая обоснованность	+	+	-	-
Физическая возможность	-	+	-	-
Финансовая оправданность	-	+	-	-
Максимальная эффективность	-	+	-	-
Итого, баллы	1	6	2	2

Вывод: Таким образом, по мнению оценщика, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве административного.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В соответствии с пунктом 11 ФСО № 7 анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Основные тенденции развития экономики РФ¹²

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринима-

¹² Источник информации: Картина экономики в октябре 2017 года. Опубликовано 04.12.2107 <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201704121>

тельства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3кв17, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2кв17. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв17 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% са в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

В сентябре-октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Производственная активность

В 3кв17 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2кв17 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г.

Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий. Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов.

В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства

природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Таблица 1.1. Показатели производственной активности

	10М17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,4	5,5	5,3	5,6	5,2	7,6	6,6	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,6	1,5	1,8	0,4	3,4	3,8	0,7
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	0,0	1,4	0,9	1,5	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,3	-	-0,1	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-0,1	2,3	-0,1	2,9	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,0	-	-1,7	-0,8	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,1	0,4	1,1	0,7	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	0,5	0,4	-	-	-
Пищевая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	5,3	2,8	1,2	4,8	0,4	0,9	2,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,6	-	-1,8	1,4	-	-	-
Легкая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,2	-0,3	-0,8	-1,9	6,0	6,7	-0,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,9	-	1,7	-1,8	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-0,4	1,0	2,3	-0,8	1,9	4,3	1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,1	-	1,6	1,0	-	-	-
Кокс и нефтепродукты								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-1,7	1,3	0,4	-0,2	2,9	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	-1,1	-	-	-
Химический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	6,5	3,3	5,1	3,1	6,9	7,5	3,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,3	-	1,2	1,4	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,7	1,4	0,5	1,7	1,9	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,2	-	-0,2	0,0	-	-	-
Металлургический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-9,9	0,1	-1,0	4,5	-1,5	-8,9	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,5	-	-3,2	3,2	-	-	-
Машиностроительный комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	4,9	1,6	23,2	-1,4	5,7	-0,9	1,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-19,2	-	26,4	5,2	-	-	-
Прочие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	13,2	-1,4	-4,5	-0,8	-2,5	2,4	-1,4

в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,3	-	-0,2	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	-2,1	0,2	-0,1	0,3	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	-0,1	-0,8	-	-	-
Водоснабжение и водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,4	-1,0	-3,7	-3,6	-3,4	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	0,8	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Внутренний спрос

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6-4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 - на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами - на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения - как отечественного, так и зарубежного производства - продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост.

Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в месячном выражении с исключением сезонного фактора - на 0,2% м/м sa (сентябрь - 0,4% м/м sa). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В

октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Таблица 1.2. Показатели потребительской активности

10м1	окт.1	3кв17	сен.1	авг.1	2кв17	1кв17	2016	2015
7	7		7	7				

Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	3,0	2,0	3,1	1,9	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,2		0,4	0,3				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	3,1	1,9	3,7	1,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5		1,1	0,5				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	3,0	2,3	2,7	2,1	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,0		0,4	0,1				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,2	0,1	-0,8	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,0		0,3	-0,4				

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1.3. Показатели инвестиционной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			3,1			6,3	2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)			-1,5			1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-3,1	0,0	0,1	0,6	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,9	0,4	-0,2	0,1	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров¹									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	6,2	4,3	3,2	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		0,8	-1,2	0,9	-1,6	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года			37,8	58,5	34,5	39,6	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			3,0	4,7	12,1	12,1	9,7		
Грузоперевозки инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-2,1	-10,4	-9,8	-10,7	-6,4	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,9	-5,9	-2,3	-0,6	-2,9	8,3		

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

¹ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

² Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

³ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов - строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Рынок труда

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% sa от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% sa).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели - поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По нашим оценкам, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Таблица 1.6. Показатели рынка труда

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,3	3,2	4,4	2,4	3,4	2,4	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,4		1,0	0,8				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,1	6,7	7,5	5,8	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,8		1,1	0,6				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-1,3	-0,7	-0,3	-0,3	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)		-1,0		1,3	-1,3				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,5	-1,5	-0,5	-0,1	-0,2	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
<i>(продолжение Таблицы 5)</i>									
	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,3	-1,0	-0,6	-1,1	-0,9	-0,3	0,1	0,0

млн. чел. (SA)	76,0	76,2	-	76,2	75,9	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,0	-0,8	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	-	72,1	71,9	-	-		
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-5,9	-5,5	-5,0	-6,1	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	-	4,0	4,0	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,6	65,3	65,5	65,3	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,2/5,2	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	4,9/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года - с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года - с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увели-

чилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.

Таблица 1.7. Показатели банковского сектора

	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых								
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым ипотечным жилищным кредитам		-	-	-	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*		11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*		0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	-0,9	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи ипотечных рублевых кредитов, % г/г		25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

*Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России * с исключением валютной переоценки*

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Наиболее плохая экологическая ситуация в ЦАО г. Москвы, где концентрация выхлопных газов в переулках превышает установленные нормы в три раза. На рисунке далее представлена карта, на которой отмечен уровень загрязнений в г. Москва. Следовательно, в целом, Оценщик характеризует экологическую ситуацию в районе расположения оцениваемого недвижимого имущества как «неблагоприятную».

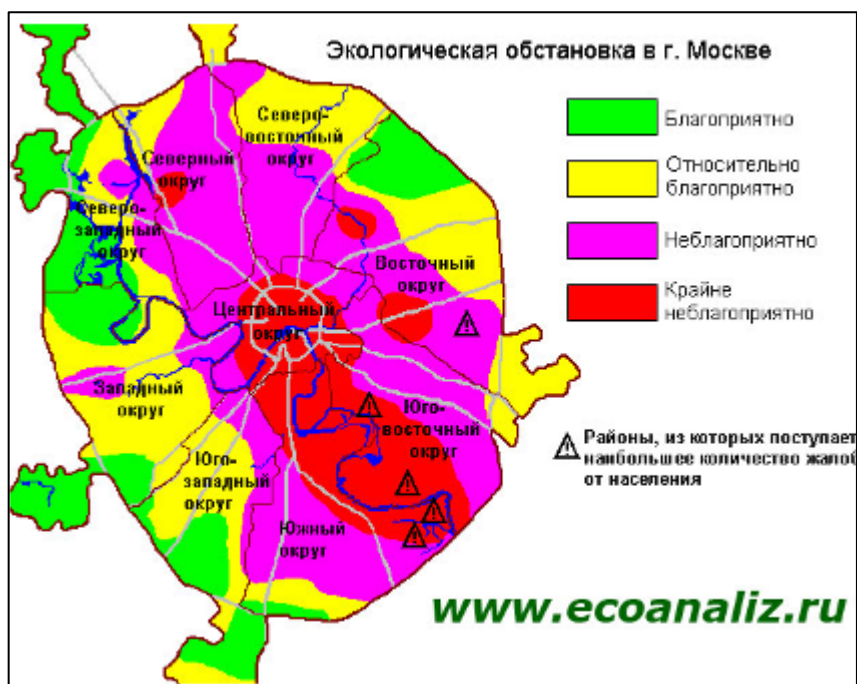


Таблица 11. Уровень загрязнения в г. Москва (источник: <http://www.ecoanaliz.ru/cat-ecomoscow/19-ecovao.html?start=2>).

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В настоящее время рынок недвижимости г. Москвы выглядит следующим образом:



Рисунок 8. Структура рынка недвижимости города Москва

В соответствии с выводами, сделанными выше в настоящем Отчете, оцениваемый объект относится к сегменту офисной недвижимости. На момент оценки на рынке г. Москвы существует достаточное количество предложений о продаже и аренде офисной недвижимости. Таким образом, далее Оценщик проводит анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы.

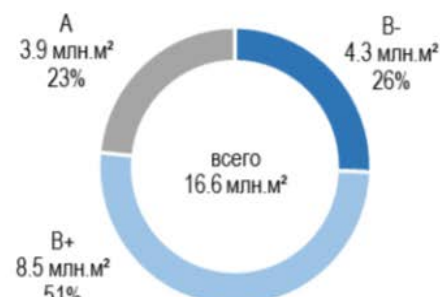
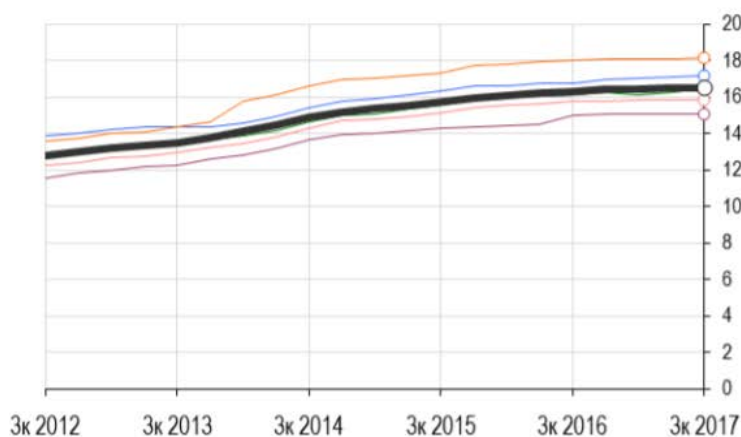
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В связи с тем, что итоговые показатели рынка недвижимости за 2017 год не опубликованы, для анализа рынка использовались итоговые показатели за 3 кв. 2017 года и предварительные итоговые данные за 2017 год.

Согласно анализу, подготовленному специалистами компании «КОНТИ»¹³, рынок офисной недвижимости характеризовался следующими показателями.

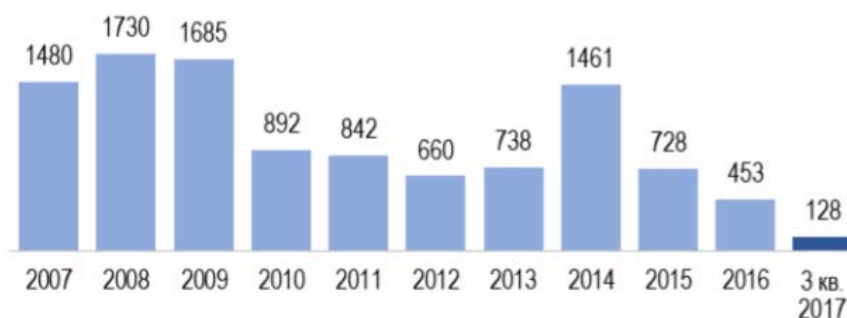
Предложение

Площадь качественных офисов за год увеличилась на 1.3% и составляет по разным оценкам 15.1-18.2млн.м², в среднем – 16.6 млн.м²



Источники:
Оценка Colliers - 23 /77
Оценка Cushman&Wakefield - 24 /76
Оценка Jones Lang LaSalle - 22 /78 (22 /51 /27)

Ввод новых качественных офисов в Москве (тыс.м²):



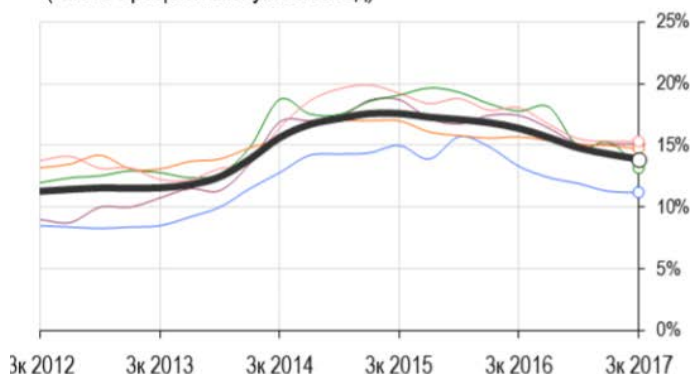
Источники: усредненная оценка Blackwood, Colliers, Cushman & Wackefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

«С учетом сохранения тенденции переноса сроков ввода, фактический объем ввода новых офисных площадей ожидается на уровне 250 тыс. кв. м, что будет минимальным за последние 15 лет.» (Источник: Jones Lang LaSalle)

«Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся переносятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.» (Источник: Knight Frank)

¹³ Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

Доля вакантных (свободных) офисных площадей составляет по разным оценкам 11.2-15.3%, в среднем – 13.9% (-2.5% процентных пункта за год)



Распределение долей вакантных площадей по классам:



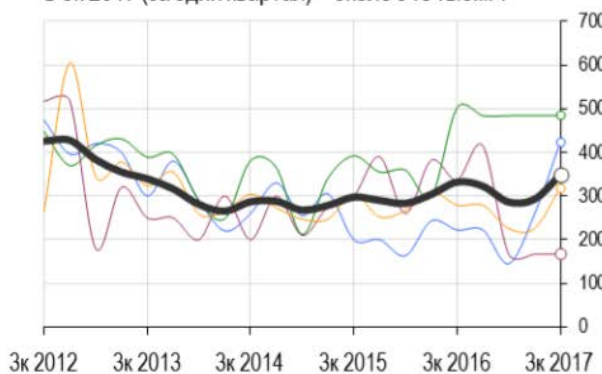
Источники: усредненная оценка данных Blackwood, Colliers, Cushman&Wackefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

Спрос

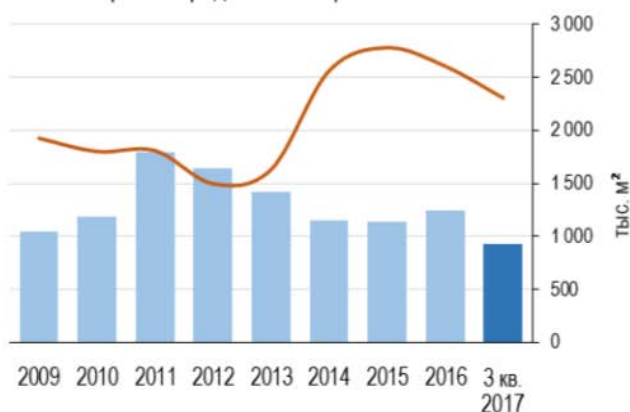
«Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса...

В связи с дефицитом крупных офисных блоков (более 10 тыс. м²) в качественных зданиях с удобной локацией установилась практика заключения предварительных договоров аренды крупными компаниями в строящихся объектах: около 30% офисных площадей во введенных в эксплуатацию с начала года бизнес-центрах и планируемых к вводу до конца года уже не предлагается на рынке. В то же время собственники некоторых объектов продолжают переносить сроки ввода в эксплуатацию до подписания Pre-lease с якорным арендатором». (Источник: Colliers)

Объем сделок по качественным офисам в Москве в 3кв 2017 (за один квартал) – около 348 тыс. м²:

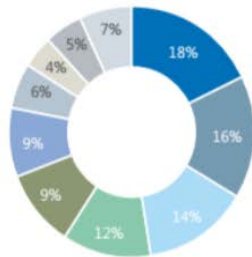


Баланс спроса и предложения офисов в Москве:



— Ежегодный объем сделок
— Вакантные (свободные) площади

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

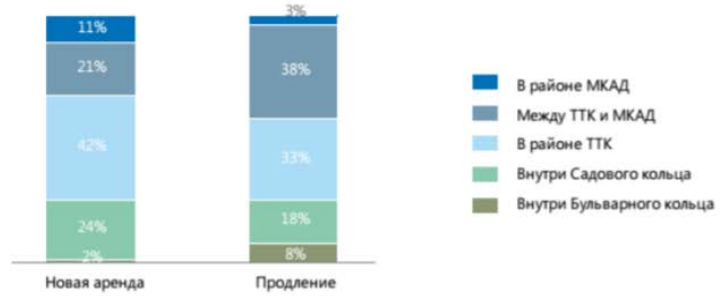


- Производство
- B2B
- Банки/Финансы/Инвестиции
- Нефть/Газ/Добыча и Энергетика
- Фармацевтика
- FMCG*
- TMT**
- Недвижимость и строительство
- н/д
- Другое***

* Товары повседневного спроса
 ** Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 *** Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации

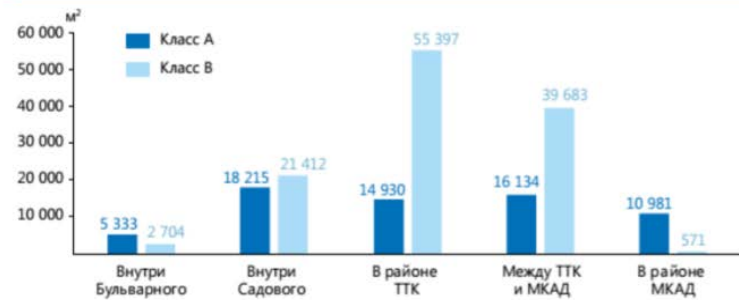
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



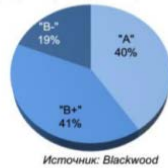
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



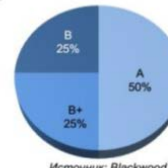
Источник: Knight Frank Research, 2017

Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



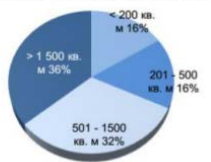
Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



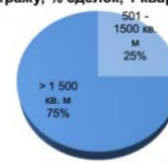
Источник: Blackwood

Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

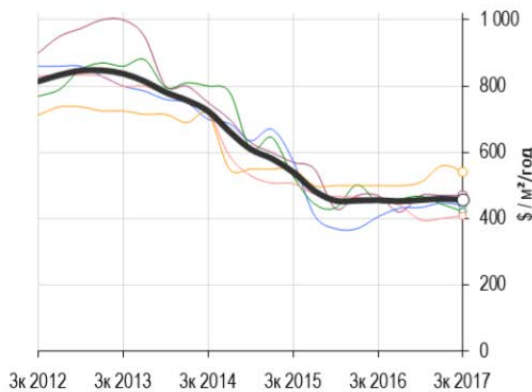
Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



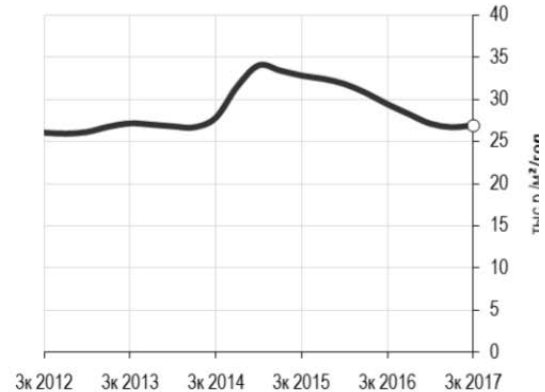
Источник: Blackwood

Арендные ставки

Долларовая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 457 \$ /м²/год (+0.2% за год)



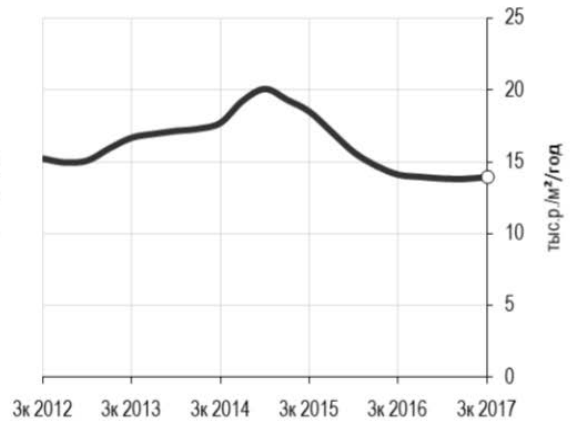
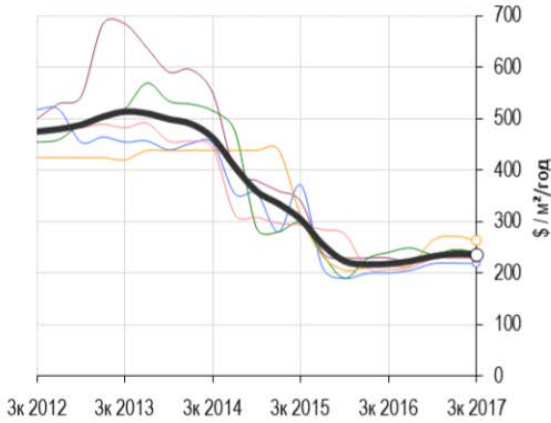
Рублёвая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 27 т.р./м²/год (-8.4% за год)



- Источники:
- Оценка Blackwood - 470 \$ /м²/год, прошлый период
 - Оценка Colliers - 440 \$ /м²/год
 - Оценка Cushman&Wakefield - 422 \$ /м²/год
 - Оценка Jones Lang LaSalle - 542 \$ /м²/год (407 - 678)
 - Оценка Knight Frank - 410 \$ /м²/год (169 - 762)
 - Среднее значение

Долларовая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 236 \$ /м²/год (+8.1% за год)

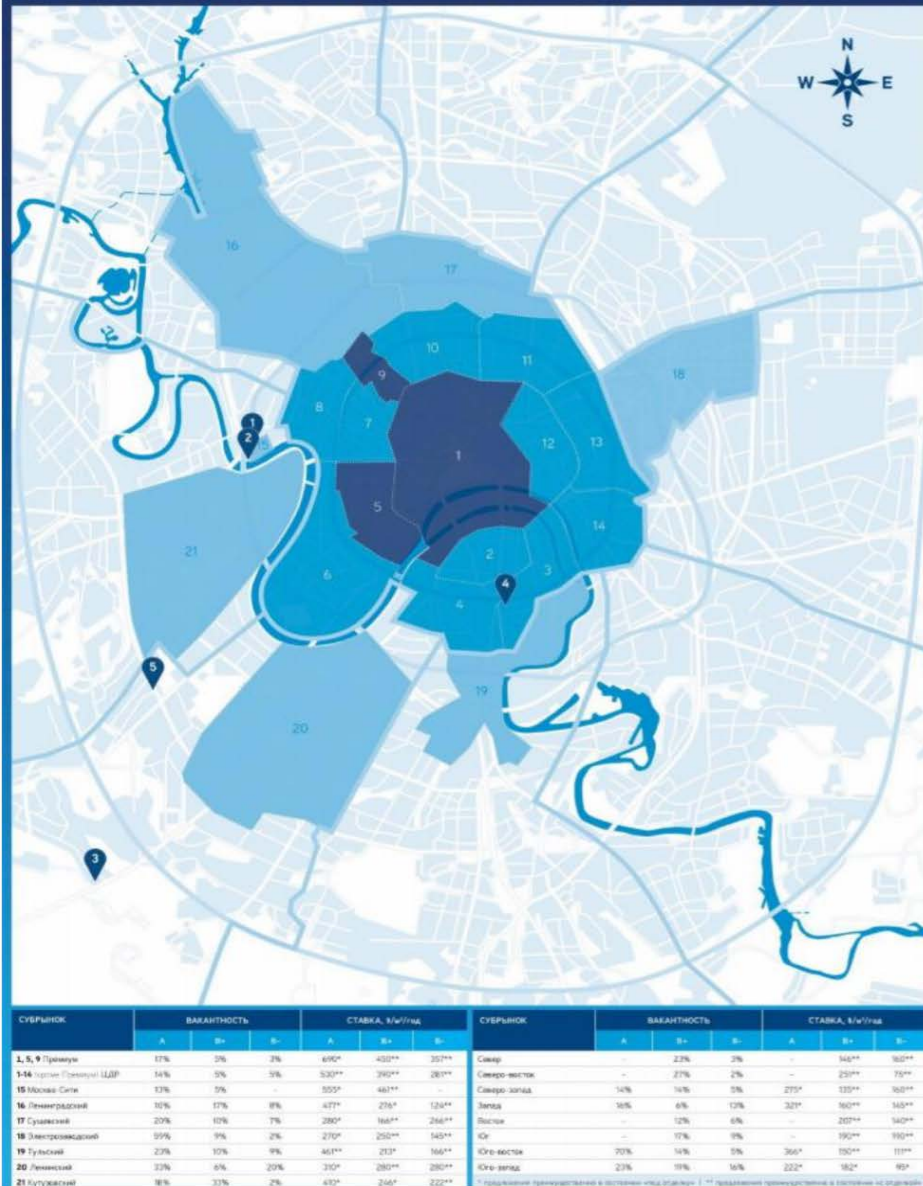
Рублёвая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 14 т.р./м²/год (-1.1% за год)



Источники:

- Оценка Blackwood - 230 \$ /м²/год, прошлый период
- Оценка Colliers - 219 \$ /м²/год
- Оценка Cushman&Wakefield - 241 \$ /м²/год
- Оценка Jones Lang LaSalle - 264 \$ /м²/год
- Оценка Knight Frank - 228 \$ /м²/год (127 - 593)
- Среднее значение

Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу в IV квартале 2017



Источник: Colliers

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м²/год	руб./м²/год			\$/м²/год	руб./м²/год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1		
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8		
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	–	23 014	8,1		
	СК Север	660	–	23 804	10,9	395	20 944	8,2	452	24 849
	СК Восток	401	–	22 360	14,5	294	15 577	13,0		
ММДЦ «Москва-Сити»	ТТК Юг	1 263	–	–	–	–	13 259	9,5		
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8	–	14 345	34,8		
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	380	20 120	6,4	508	27 943
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1	285	15 107	7,0		
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	523	28 748	16,0	–	–	–		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3	–	11 977	12,4		
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	–	14 749	29,2		
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	–	11 035	17,0	353	19 430
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	250	13 225	14,5		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8	–	13 097	18,5		
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4	–	11 412	10,7		
Химки	Химки	266	–	11 382	24,9	–	6 552	27,3		
	Запад	388	–	13 504	70,4	–	9 137	24,0	–	11 631
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9	–	6 354	9,7		
Итого		15 876	416	22 904	19,1%	251	13 289	14,1%		

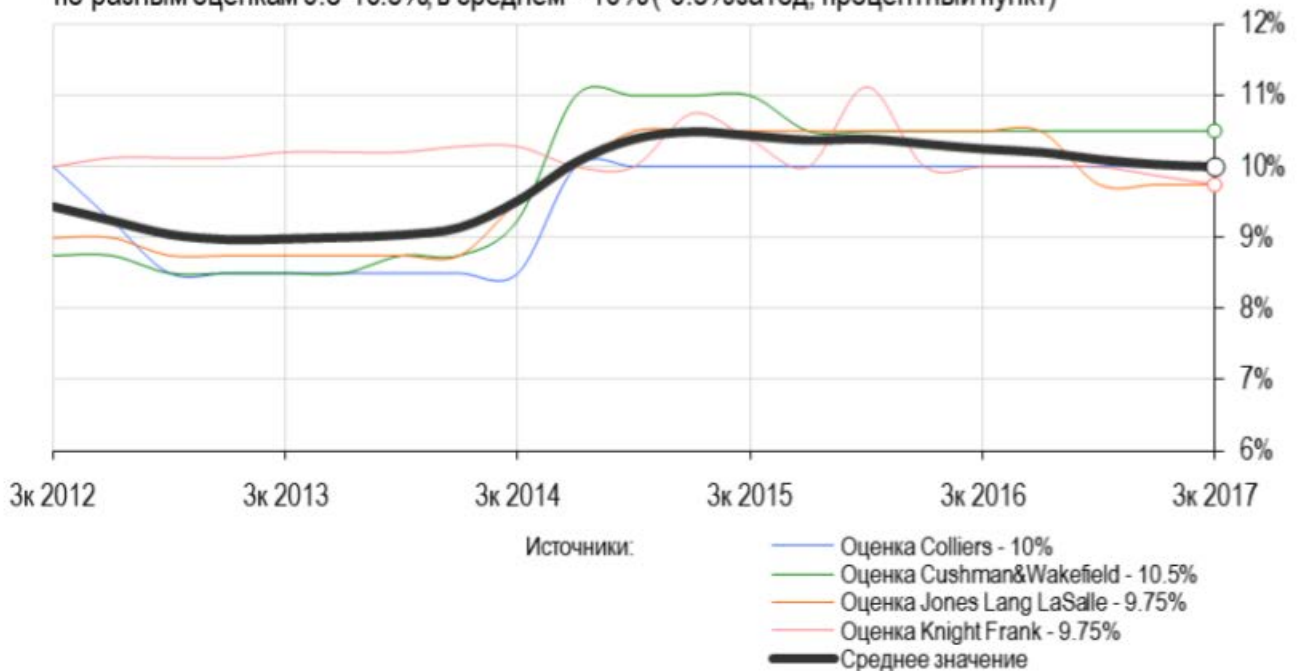
* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы: по разным оценкам 9.8-10.5%, в среднем – 10% (-0.3%за год, процентный пункт)



Тенденции и прогнозы

«В случае реализации заявленных планов годовой объем нового строительства в 2017 г. вырастет по сравнению с 2016 г. на 50%...

При переносе сроков ввода объектов ММЦД «Москва-Сити» на 2018 г. прирост нового предложения, напротив, окажется ниже прошлогоднего показателя на 40%.

Сокращение объема качественного предложения, особенно в сегменте крупных блоков, на фоне позитивной динамики спроса постепенно будет толкать вверх ставки в классах А и В+, что, впрочем, заметнее всего проявится в 2018 г.». (Источник: Colliers)

«...до конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м², что является новым «анти-рекордом»». (Источник: Knight Frank)

Согласно анализу компании RRG за 3 квартал рынок офисной недвижимости характеризовался следующими показателями.

Офисная недвижимость (продажа)¹⁴

Объем предложения офисных помещений на продажу в ноябре 2017 г. снизился на 35% по количеству и на 55% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 687 объектов общей площадью 815 тыс. кв.м и общей стоимостью 139,0 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 50%, их общая площадь снизилась на 72%, в результате чего объем предложения составил 113 объектов площадью 71 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 13% и составила 389 459 руб./кв. м. Рост цены был обусловлен, как ростом цены по объектам, которые экспонируются уже давно, так и за счет ухода с рынка дешевого офисного объекта на ул.Арбат (23 500 кв.м, 182 765 руб./кв.м) и началом экспонирования дорогого объекта на Нащокинском пер. (2 500 кв.м, 625 400 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 31% по количеству, на 52% по общей площади и составил 574 объекта общей площадью 744 тыс. кв. м.

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в ноябре снизилась на 14% и составила 149 844 руб./кв.м. Снижение цен произошло за счет выхода на рынок нескольких больших дешевых объектов - на Б.Тишинском пер. (8 640 кв.м, 57 749 руб./кв.м), ул. Ибрагимова (8 700 кв.м, 63 218 руб./кв.м), Холодильном пер. (24 259 кв.м, 82 440 руб./кв.м), ул.Полковая (55 427 кв.м, 125 512 руб./кв.м) и Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Спрос на офисные помещения в центре, в отличие от торговых объектов, был выше, чем за пределами Садового кольца, но в среднесрочной перспективе наблюдалось сопоставимое снижение спроса и в центре и за его пределами.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Значение	113	27 555	71	0,63	389 459
К октябрю 2017	▼-50%	▼-69%	▼-72%	▼-45%	▲+13%
К ноябрю 2016	▼-12%	▼-29%	▼-19%	▼-9%	▼-11%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Значение	574	111 486	744	1,3	149 844
К октябрю 2017	▼-31%	▼-59%	▼-52%	▼-30%	▼-14%
К ноябрю 2016	▲+9%	▲+4%	▲+16%	▲+7%	▼-10%

¹⁴ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-november-2017>

Офисная недвижимость (аренда)¹⁵

В ноябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 9%, а по общей площади на 6% и составил 1 753 объекта общей площадью 763 тыс. кв. м. За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 18%, а их общая площадь - на 10%. Средняя арендная ставка выросла на 2% и составила 27 469 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 6%. Средняя ставка выросла на 1% и составила 15 949 руб./кв.м/год.

Судя по несущественности изменения ставок, деловая активность и, соответственно, спрос на офисные помещения как в центре, так и за его пределами продолжают оставаться на невысоком уровне.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Значение	164	1 865	64,485	0,393	27 469
К октябрю 2017	▼-18%	▼-21%	▼-10%	▲+9%	▲+2%
К ноябрю 2016	▼-29%	▼-22%	▼-33%	▼-5%	▲+12%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Значение	1 589	11 666	698,276	0,439	15 949
К октябрю 2017	▼-8%	▼-6%	▼-6%	▲+2%	▲+1%
К ноябрю 2016	▲+13%	▼-12%	▼-12%	▼-22%	▲+4%

Согласно предварительному отчету об итогах рынка недвижимости в 2017 году¹⁶ после трех лет спада экономики, в 2017 году ВВП впервые продемонстрирует положительный рост на уровне 2,1%, который, согласно официальным прогнозам, продолжится в 2018 году. Укрепление макроэкономических показателей, включая снижение ключевой ставки, а также рост ВВП, дает основания надеяться на улучшение условий банковского финансирования и последующее возобновление строительной активности.

Инвестиции на рынке коммерческой недвижимости

«По предварительным итогам 2017 года объем инвестиций в недвижимость России достигнет уровня 4,75 млрд долларов (или 280 млрд. рублей), что сопоставимо с показателем прошлого года, - отметила **Ирина Ушакова, старший директор, руководитель отдела рынков капитала и инвестиций CBRE**. - При этом, структура инвестиций существенно изменилась по сравнению с прошлым годом.

Доля сделок с участием иностранного капитала в объеме инвестиций 2017 года демонстрирует рост до уровня 16% против всего 4% в 2016 году.

В распределении инвестиций по секторам также произошли изменения. Наибольшая доля инвестиций по предварительным итогам года пришлась на сегмент торговой недвижимости, достигнув 38%. Важно отметить, что впервые с 2013 года доля сделок по покупке объектов торговой недвижимости превысила долю инвестиций в офисный сегмент.

В 2017 году доля сделок по покупке объектов недвижимости со стороны компаний государственного сектора значительно сократилась по сравнению с показателем 2016 года, снизившись с 34% до 12%. В то время как количество сделок с институциональным капиталом выросло.

¹⁵ <http://rrg.ru/analytic/review/rent-november-2017>

¹⁶ <https://zдание.info/2393/2467/news/11363>

Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему доминируют в объеме инвестиций. Так, по итогам 2017 года доля инвестиций в объекты Московского региона составила 80% против 73% в 2016 году. Увеличиваясь на протяжении 2 лет, доля сделок по покупке объектов недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 года достигла 16% (4% по итогам 2015 года и 11% в 2016 году).

Важным событием 2017 года на рынке инвестиций в недвижимость Москвы стала компрессия ставок капитализации, произошедшая во всех сегментах коммерческой недвижимости впервые с 2012 года. По итогам 2017 года средние ставки капитализации на премиальные объекты находятся в диапазоне 9,00-9,50% для объектов офисной недвижимости, 9,25-9,75% - для объектов торговой недвижимости и 11,75-12,25% для объектов складской недвижимости.

В условиях благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей, повышения доступности финансирования, а также восстановления рынка недвижимости, мы ожидаем постепенный рост объема инвестиций до уровня 5,25 млрд долларов в 2018 году».

Рынок офисной недвижимости

«По предварительным итогам 2017 года на рынке офисной недвижимости можно говорить о стабильности основных показателей. Однако, несмотря на сопоставимые с 2016 годом значения, 2017 год отметился изменением как структуры предложения, так и характера спроса.

Объем нового строительства, согласно предварительным данным, в 2017 году достигнет 344 000 кв.м, что лишь на 8% выше объема предыдущего года, - считает **Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE**. - В структуре введенных в эксплуатацию офисных площадей, в отличие от 2016 года, преобладают офисы класса «А». Доля этого сегмента по предварительным итогам 2017 года составит 87% против 22% в 2016 году.

Кроме того, на рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка, либо по схеме build-to-suit под конкретного клиента. Объем строящихся объектов и проектов, которые потенциально могут быть реализованы при определенных условиях, в 2018-2019 годах составляет 1,1 млн кв.м. Из них 40% (по оценке на текущую дату) могут быть достроены под клиента.

Доминирующий спрос на класс «А» и снижение вакансий в классе. Объем новых сделок по предварительным итогам 2017 года достигнет уровня 1,1 млн кв.м, что сопоставимо с показателем предыдущего года. При этом, структура спроса также изменилась - доля сделок по покупке офисных площадей снизилась до уровня 14%, в то время как в 2016 году составляла 36%. По предварительным итогам объем чистого поглощения превысит значения 2014 и 2015 года и достигнет уровня 2016 года и будет преимущественно сформирован офисными площадями класса «А».

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию и стабильного уровня спроса, в 2017 году продолжилось снижение доли свободных площадей. Уровень вакантных площадей снизился с 15,9% на конец 2016 года до 14,7% по предварительным итогам 2017 года. Важно отметить, что наиболее динамичное снижение произошло на рынке офисов класса «А» (-2,6 п.п.).

Примечательно, что в 2017 году снизилась активность компаний государственного сектора. Если в 2016 году объем новых сделок с гос. структурами достиг уровня 382 000 кв.м, то по предварительным итогам 2017 года компании с государственным участием арендовали и приобрели под собственное использование порядка 165 000 кв.м. Активность компаний негосударственного сектора, напротив, возросла до уровня докризисных 2012-2013 годов.

Рынок «арендатора», сформировавшийся в 2014 году, по-прежнему сохраняется, однако основные тренды 2017 года свидетельствуют о первых признаках возможной приближающейся смены баланса на рынке.

Так, на протяжении 2017 года усиливался дефицит качественного офисного предложения крупных объемов (10 000 кв. м и более), особенно ощутимый в наиболее развитых деловых районах.

Ставки аренды сохранялись на стабильном уровне в 2017 году. Средняя запрашиваемая ставка на офисы класса «А» находится в диапазоне 18 000 - 30 000 руб./кв.м/год, а на офисы класса «В» - 12 000 - 21 000 руб./кв.м/год. По нашим прогнозам, в 2018 году возможна коррекция диапазонов средних запрашиваемых ставок аренды в сторону постепенного увеличения - в сегменте класса «А» в пределах 5-10% и в сегменте класса «В» - на 2-3%. При этом, запрашиваемые ставки аренды на премиальные офисы в 2018 году не изменятся и будут находиться в диапазоне \$750-850 за кв.м в год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

В 2018 году на фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности мы ожидаем постепенное восстановление рынка офисной недвижи-

мости. Уровень вакантных площадей продолжит снижение до уровня 13,5%. Более существенное снижение вакансии будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями, объем которых по итогам 2018 года должен достигнуть порядка 450 000 кв.м. По нашим прогнозам, объем новых сделок по аренде и покупке офисных площадей незначительно превысит показатель 2017 года и составит 1,1-1,2 млн кв.м, при этом чистое поглощение увеличится до 600 000 кв.м».

Таблица 12. Анализ цен предложений ОСЗ - за 4 кв. 2017 год¹⁷

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
1	Измайловская пл., д. 1А	Измайловская пл. д. 1, здание "Дом культуры "Строитель", год постройки 1952г. , архитектор Г. Я. Чалтыкьян. Общ. пл. 2488 кв.м, пять уровней: подвал, 2 этажа и мансарда с чердаком. Площадь 1-го этажа 709, 2 кв.м, основным помещением которого является большой актовый зал с колоннами площадью 250 кв.м, а также: вестибюль, 2 с/у, 2 гардеробные, сцена, 2 буфета, комната охраны, подсобное помещение и помещение кассы с отдельным входом. На 2-м этаже площадью 736 кв.м. расположен зрительный зал со сценой площадью 443,2 кв.м, высота потолков 9 метров, два фойе площадью по 70 кв.м. и дополнительные комнаты. Площадь подвала 369 кв.м, мезонин 116,5 кв.м. с балконом, чердак 557 кв.м. Здание требует косметического ремонта. Заключены договора на электроснабжение 100 кВт, теплоснабжение, отпуск воды, оказание услуг телефонной связи. Договор аренды земли на 49 лет. Вокруг здания расположен сквер, есть площадка перед зданием под парковку. Здание удобно расположено, рядом Измайловский лесопарк и метро Измайловская в 5-ти минутах пешком. www.snreal.info	2 488,00	170 000 000	68 327,97	База WinNER6	+7 903 776-37-33
2	Аргуновская ул., д. 2, корп. 2	Отдельно стоящее здание 1984 года постройки. Первая линия. Огороженная территория с парковкой. Три этажа плюс подземный этаж.	2 316,00	180 000 000	77 720,21	База WinNER6	+7 916 140-79-80
3	Бакунинская ул., д. 72, стр. 1	Предлагаются на продажу отдельно стоящие здания в Басманном районе ЦАО , расположенные по адресу улица Бакунинская, д.72. Общая площадь - 2200 кв.м. Здания расположены на обособленном земельном участке 0.22 Га. Два строения основной корпус - 1850 кв.м., второе строение одноэтажное с подвалом - 350 кв.м. стены - кирпич, высокие потолки. Парковка на территории. Текущее	2 200,00	160 000 000	72 727,27	База WinNER6	+7 495 021-57-85

¹⁷ Использовались данные WINNER по итогам 4 квартала, т.к. январь из-за новогодних каникул является нетипичным месяцем и деловая активность на рынке недвижимости минимальна.

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		назначение - офисное. Все коммуникации центральные. Электрическая мощность - 250 кВт. Коммерческие условия Стоимость продажи - 160 000 000 руб. Участок - 0.22 Га в долгосрочной аренде.					
4	Газгольдерная ул., д. 8, стр. 1	От собственника! Продажа административного здания площадью 2300 кв. м на первой линии домов. 3 полноценных этажа без подвала с качественным офисным ремонтом. Огороженная внутренняя территория, парковка на 12 автомобилей. Рядом ТЦ "Город", ЖК "Среда". Очень перспективное место, в следующем году в 5 минутах пешком открывается станция метро "Нижегородская улица", район будет полностью застроен высококачественными жилыми комплексами. Цена 130 000 000 руб, торг возможен.	2 300,00	130 000 000	56 521,74	База WinNER6	+7 926 001-54-81, +7 495 782-14-60
5	Гольяновская ул., д. 5	Пятиэтажное административное здание с прилегающей территорией (5 этажей + подвал). Объект расположен в центре крупного жилого массива в ЦАО (район Басманный), в шаговой доступности от метро "Электrozаводская". Объект обладает отличной инсоляцией, высокими потолками, функциональной планировкой. Конфигурация и конструктив здания позволяют реализовать много эффективных сценариев использования объекта. На прилегающей территории возможна организация парковки. Площадь земельного участка - 1 798 м2 (пятно застройки 1281 м2).	4 608,20	231 800 000	50 301,64	База WinNER6	+7 499 110-87-06
6	Ибрагимова ул., д. 31, корп. 47	Продажа от собственника - физическое лицо. Полная реконструкция в 2004 г. Здание под офисы, с арендаторами, этажом - столовой, залом для переговоров, комнатами для охраны, две лестницы, два лифта, подвал под склад, помещения для аренды от 100 кв. м до 12 кв.м . Интернет, охрана, стоянка, напротив бассейн, тихая свободная улица для движения. Земля в аренде на 49 лет.	6 135,00	390 000 000	63 569,68	База WinNER6	+7 903 743-02-67
7	Измайловская пл., д. 1А	Эксклюзивное предложение от собственника. Продаётся или сдаётся в аренду отдельно стоящее здание Дома куль-	2 488,00	139 000 000	55 868,17	База WinNER6	+7 910 498-99-19

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		<p>туры строителей. Авторство проекта здания приписывают архитектору Г. Чалтыкьяну. Стиль - сталинский ампир. Измайловская площадь д.1А. Высочайший пешеходный и автомобильный трафик. Рядом с выходом из метро 5 мин.пешком. Густонаселенный район. Площадь 2488кв.м. Четыре уровня (Подвал + 2 этажа + мансарда) Земля в аренде на 49 лет. Заключены договоры на энерго-снабжение 100к.Вт. теплоснабжение, отпуск воды, оказание услуг телефонной связи. Имеются парковочные места. Возможно изменение назначения здания, на свободное. Документы готовы к сделке. Стоимость 139000000. Торг уместен.</p>					
8	Измайловский Вал ул., д. 30	<p>Внимание! Продается комплекс зданий общей площадью 5049 м2 , расположенное по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, д.30 . 5 минут пешком от метро Семёновская .Состоит из здания 3849,5 кв. м. + два здания 950,3 м2 и 249 м2. Стены: Железо-бетонный каркас, проемы заложены кирпичом.Основное здание имеет 5 этажей. Так же имеется цокольный этаж и технический этаж. Здание оборудовано двумя лифтами OTIS. Во всем здании сделан капитальный ремонт в 2011 г. Нижний уровень здания оснащен подземной автостоянкой на 6 машино-мест. Так же есть Спортзал и Сауна общей площадью порядка 100 м2. На техническом этаже имеется бильярдная комната. Площади данного здания сданы на 95% арендаторам. В настоящее время сдано в аренду 95% площадей .Ежемесячная выручка составляет порядка 4 млн. руб. Участок под видеонаблюдением, с круглосуточной охраной, огражден по всему периметру, имеется три въезда. Имеются отдельные озелененные участки. На территории имеется асфальтированное парковочное пространство: Парковка с лицевой стороны здания на 10 м/м; Подземная парковка на 6 м/м; Парковка с оборотной стороны здания</p>	5 049,00	360 000 000	71 301,25	База WinNER6	+7 495 222-85-15, +7 985 222-85-15

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		на 20-25 м/м. Общая парковка со стороны ул. Измайловский Вал на 100-120 м/м. Площадь земельного участка 5435 м2 в аренде у города Москвы до 10.12.2063 г.					
9	Павла Корчагина ул., д. 2А	Здание расположено в районе постсталинской застройки, 1-я линия. 4-х этажное здание с подвалом. Общая площадь: 2532 кв.м., из них: 1-й этаж: 567 кв.м., в т.ч. склад 269 кв.м., Н=6 м. 2-й этаж: 247 кв.м. 3-й этаж: 565 кв.м., в т.ч. зал 250 кв.м., (show-room) Н=6 м. 4-й этаж: 310 кв.м. Подвал: 605 кв.м., сауна, кафе. Кабинетная планировка Во всех помещениях выполнен современный офисный ремонт. Прилегающая территория, парковка до 20 машиномест. Кондиционирование: сплит - системы Центральная приточно-вытяжная вентиляция. Центральные коммуникации. Электричество: 150 кВа	2 532,00	180 000 000	71 090,05	База WinNER6	+7 495 765-40-29, +7 965 403-15-81
10	Подъемная ул., д. 14, стр. 37	Лот 10555 Помещение класса С. 1-я линия, Подъемной улицы, в 5 минутах езды от станций метро Площадь Ильича и Авиамоторная. Здание оснащено всеми центральными коммуникациями. Перед зданием организована охраняемая парковка, земельный участок находится в стадии оформления в долгосрочную аренду на 49 лет. Площадь ЗУ - 0,3 Га: пятно застройки и парковка на 30 машин. Помещения здания находятся в хорошем, рабочем состоянии, частично сданы в краткосрочную аренду и полностью готовы к въезду. Совместно с данным зданием возможна продажа 2-х соседних административных зданий общей площадью 2200 м2, также выходящих на 1-ую линию Подъемной улицы. Кабинетная планировка. С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Инфраструктура: Медицинский центр. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Лифты: 3шт. КМЗ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Общая площадь здания: 7150,3 м2 (10 этажей и подвал). Цена продажи: 350 млн. (49000 руб./м2) включая НДС.	7 150,00	350 000 000	48 951,05	База WinNER6	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		Продажи недвижимости по прямому договору. Окончательные финансовые условия обсуждаются на переговорах					
11	Преображенская пл., д. 7А, стр. 1	Продается Офисное здание площадью 6050,7 кв.м., из которых 1740 кв.м. арендует Сбербанк. Отличное состояние, 3 минуты от метро. 5 этажей + подвал. 2 лифтовых холла. Возможное назначение: деловой центр, бизнес-центр.	6 051,00	565 000 000	93 373,00	База WinNER6	+7 906 746-97-57, +7 966 088-56-65
12	Шереметьевская ул., д. 85, стр. 3	Лот: 50283. К продаже предлагается административное здание по адресу ул. Шереметьевская, д. 85 стр. 3. Общая площадь 4587,7 кв.м. Четыре этажа. Имеется подвал, технический этаж и одноэтажная пристройка. Высота потолков от 3 до 4,5 м. Здание с отделкой. Два отдельных входа с улицы, отдельный вход со двора. Год постройки 1989. Наземный открытый паркинг на 24 м/м - 25 м/м. На текущий период помещение занимает мебельное производство. Возможна продажа бизнеса. Актуально!	4 578,00	275 262 000	60 127,13	База WinNER6	+7 495 374-87-58
13	Энтузиастов ш., д. 27А	Выплачиваем вознаграждение! Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Шоссе энтузиастов. Объект расположен в районе Соколиная Гора Восточного административного округа Москвы. Объект удобно расположен с точки зрения доступности как как личным, так так и общественным транспортом. Два здания примыкающих друг к другу. шоссе Энтузиастов 27а с1 площадь 4391,6 м2 и шоссе Энтузиастов 27а площадь 1703,7 м2. Электроснабжение 600 кВт, высота потолков 3,5 м. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие . Лот 30783	6 802,00	481 581 600	70 800,00	База WinNER6	+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
14	Энтузиастов ш., д. 21	Готово к показу! Местоположение здания: Рядом с шоссе Энтузиастов, на котором и располагается деловой центр, пролегает ТТК, улицы Буракова и Авиамоторная. Недале-	10 661,00	906 185 000	85 000,00	База WinNER6	+7 926 917-76-27

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник	Контакты
		ко находится и проспект Буденного, а также железнодорожная станция Сортировочная Казанского направления МЖД. Расстояние до МКАД 9 км.. Дополнительная информация: Комплекс состоит из четырёх офисных, отдельно стоящих зданий общей площадью - 10661 кв.м. Участок огорожен по периметру забором. Въезд на территорию, через КПП со шлагбаумом. Парковка наземная от 60 м/м на внутренней территории. На территории комплекса возможно строительство ещё одного здания на 12 000 кв.м. Строение 1 - 3763 кв.м. - пять этажей Строение 2 - 2809 кв.м. - пять этажей Строение 3 - 3116 кв.м. - пять этажей Строение 4 - 973 кв. м. - три этажа					
15	Ярославская ул., д. 8, корп. 1	Продажа здания 4200 м2 в Алексеевском районе СВАО, 10 мин. пешком от м. ВДНХ, рядом платформа Маленковская, парк Сокольники. Здание 5ти этажное и подвал. Год постройки - 1956. Все центральные коммуникации. Коридорно-кабинетная планировка. Выполнен свежий качественный внутренний ремонт. Помещения сданы под офисы. Большая огороженная территория с паркингом. Земельный участок оформлен в долгосрочную аренду. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, противопожарная сигнализация.	4 200,00	333 500 000	79 404,76	База WinNER6	+7 926 800-09-10, +7 495 415-60-35
		СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			65 239,28		

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость коммерческой недвижимости (ОСЗ) под офисное назначение учетом стоимости земельного участка под зданием по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 48 951 до 93 373 руб./м².

Таблица 13. Анализ цен арендных ставок ОСЗ за 4 кв. 2017 год¹⁸

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
1	Буденного пр-т, д. 30А	Бизнес-центр класса Б. 17 мин. пешком от м. Шоссе энтузиастов. Предлагается в аренду особняк, расположенный в 10 минутах от станции МЦК Шоссе Энтузиастов, на первой линии проспекта Будённого, напротив строящегося ЖК "Золотая Звезда". Объект может использоваться под любой вид деятельности: торгово-офисный центр, гостиницу, медицинскую клинику (есть готовый проект под медицинский центр). Особняк расположен на земельном участке, договор аренды земли с городом на 49 лет. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе. Лот 27516	2 000,00	11 650,00	11 650,00	База WinNER6	+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
2	Госпитальная пл., д. 1/10	Лот 8341 Помещение класса В+. Объектом культурного наследия регионального значения. Кирпичная кладка 18 века является основой зоны рецепции. Шарм старинного особняка Екатерининской эпохи, несмотря на современную реконструкцию, холлы в полной мере отражают его двухвековую историю. Возможно использовать под , медицинский цент, представительство. Выделенная мощность 240 кВт. В пешей доступности открывается станция метро Лефортово. Отдельный вход. Открытая планировка Без отделки. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка.	2 100,00	14 000,00	14 000,00	База WinNER6	+7 495 776-75-79, +7 919 104-06-60

¹⁸ Использовались данные WINNER по итогам 4 квартала, т.к. январь из-за новогодних каникул является нетипичным месяцем и деловая активность на рынке недвижимости минимальна.

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческие. Свободные площади: ОСЗ 2100 м2 с 1 по 3 этаж. Арендная 14000 руб/м2/год. Электроэнергия оплачивается по факту. УСН. Парковка 35 машиномест. Все коммерческие условия обсуждаются после просмотра.					
3	Госпитальная пл., д. 1-3, корп. 169	Готово к показу! Местоположение здания: Особняк расположен в северо-восточной части исторической территории Лефортовского парка, на второй линии улицы Красноказарменная. В 600 метрах расположен въезд на ТТК, 2 километра до Шоссе Энтузиастов, в 10 минутах езды расположены Курский, Ленинградский, Ярославский и Казанский железнодорожные вокзалы.. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: наземная на охраняемой территории.	2 270,00	13 800,00	13 800,00	База WinNER6	+7 926 917-76-27
4	Графский пер., д. 12	Возможна аренда площадей от 800 кв.м. [Лот #10760]	2 600,00	16 000,00	16 000,00	База WinNER6	+7 495 151-94-14
5	Золоторожский Вал ул., д. 11, стр. 22	От собственника! (При звонке сообщите ID 2163). Этаж: 1-2. Планировка: смешанная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: неизвестно. Охрана: круглосуточная охрана здания. Арендваемая площадь: 3 800 кв.м.Арендная ставка: 10 169 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены. Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии.	3 800,00	10 169,00	10 169,00	База WinNER6	+7 495 255-74-71
6	Ибрагимова ул., д. 29, корп. 31А	Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Семеновская. В аренду предлагается административное здание в шаговой доступности от метро. В здании 10 этажей. Высота потолков: 4,5 м. Так же предусмотрен производственный этаж и представительский, для руководства. Возможна аренда как с мебелью, так и без нее. Своя парковка на территории на 15 м/м. Количество этажей: 10, здание: нежилое (админи-	3 900,00	11 017,00	11 017,00	База WinNER6	+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		стративное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31300					
7	Касаткина ул., д. 11, стр. 2	От собственника! (При звонке сообщите ID 884) Бизнес-парк "Касаткина-11" представляет собой современный комплекс из 6 зданий разной этажности класса В. Объект располагается на охраняемой огороженной территории в Северо-Восточном округе Москвы и выгодно отличается удобной транспортной доступностью, благодаря непосредственной близости к проспекту Мира и ТТК. Основные преимущества: удачное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой, благоустроенная территория, отличный внешний вид фасада оформлен в приятной цветовой гамме, здание оснащено передовым инженерным оборудованием, недорогие офисы различного метража, охраняемый паркинг на прилегающей территории, качественные услуги сервисных служб. Этаж: 1-3. Планировка: смешанная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: МГТС, Совинтел, Комкор. Арендваемая площадь: 3094 кв.м. Арендная ставка: 11 864 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены. Коммунальные расходы: оплачиваются по факту. Парковка: охраняемая - 5000 рублей/мес. Инфраструктура: столовая, магазин.	3 094,00	11 864,00	11 864,00	База WinNER6	+7 495 255-74-71
8	Короленко ул., д. 3А	От собственника! (При звонке сообщите ID 2499) Административное здание "Короленко 3А" представ-	6 669,00	11 441,00	11 441,00	База WinNER6	+7 495 255-74-71

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		<p>ляет собой пятиэтажное строение. Объект расположен в Восточном административном округе Москвы. Хорошую транспортную доступность обеспечивает наличие подъездных путей со стороны ТТК и проспекта Мира. Основные преимущества: современные инженерные системы и средства связи, помещения полностью готовы к въезду, расположение в районе с развитой инфраструктурой, охраняемая парковка.. Этаж: 4. Планировка: коридорно-кабинетная. Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: спринклерная система. Телефония: Вымпелком, МГТС. Арендваемая площадь: 6669 кв.м.Арендная ставка: 11 441 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии. Инфраструктура: отделение банка, банкомат, столовая, кафе, магазин, аптека.</p>					
9	Короленко ул., д. 5А	<p>Выплачиваем вознаграждение! Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Сокольники. Сдается в аренду отдельно стоящее 3х этажное здание, с небольшим подвалом, общей площадью 2300м2 расположенное в шаговой доступности от ст.метро Сокольники или метро Преображенская площадь (15мин.пеш.). Здание обеспечено электричеством, теплом, канализацией и водоснабжением (все централизованное), частично оборудовано кондиционерами. арендная ставка включает в себя НДС и коммунальные услуги. Здание расположено на земельном участке общей площадью 4086 м2. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Лот 29709</p>	2 160,00	13 220,00	11 203,39	База WinNER6	<p>+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40</p>

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
10	Павла Корчагина ул., д. 2А	Предлагается в прямую аренду 5-этажное здание свободного назначения площадью 2 620 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Павла Корчагина, д. 2. Площадь этажей в здании, которые можно взять в аренду отдельно: от 280 до 630 кв. м. Возможные виды деятельности в здании или в помещениях: офисы, представительство, склад, шоурум, отделение банка, медицинский и/или учебный центр, иное. Здание имеет развитую внешнюю и внутреннюю инфраструктуру, и обладает следующими характеристиками: - удобный подъезд с первой линии домов, - отдельная парковка, - два независимых входа и одна погрузочная зона, - место на фасаде для рекламы, - 2 независимых лестничных пролета по всем уровням здания, - комбинированная планировка этажей (зальная, коридорно-кабинетная) с необходимым для комфортной работы зонированием: пост охраны и ресепшн, переговорные, учебные классы, кабинеты, туалеты, зоны приготовления пищи, места для курения, склад 270 кв.м. с высотой потолков 5 м. и оборудованной зоной погрузки-разгрузки, а также: - собственная служба эксплуатации и система контроля доступа, - централизованные коммунальные услуги; - хорошее состояние помещений и инженерных коммуникаций; - система централизованного воздухообмена и индивидуального кондиционирования воздуха; - высокоскоростной интернет; - эксплуатируемая кровля; - в шаге от здания: остановки общественного транспорта, магазины (в т. ч. сетевой супермаркет), отделение Сбербанка, салоны красоты и спа, кафе и столовая, жилой комплекс, здание института МосГипроТранс. Транспортная доступность: Проспект Мира в обе стороны, Третье транспортное кольцо, станция м. Алексеевская, платформа Маленковская. Арендаторам	2 620,00	9 100,00	9 100,00	База WinNER6	+7 903 363-73-63

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		предоставляется юридический адрес на весь срок аренды. Условия аренды здания или помещения в здании: арендная плата от 9 100 руб. за 1 кв. м. в год, НДС отсутствует, ежегодная индексация не более 10%, обеспечительный платеж в размере 2 мес. срока аренды, коммунальные услуги дополнительно, срок аренды от 11 мес.					
11	Переведеновская Новая ул., д. 8, стр. 1	Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Бауманская. Четырехэтажное здание после реконструкции 2016 года. Состояние помещений с базовой офисной отделкой. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: без отделки. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: нет. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31248	3 800,00	13 559,00	13 559,00	База WinNER6	+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
12	Русаковская ул., д. 13	В аренду предлагается отдельно стоящее здание площадью 4156 кв.м. Офисы от 12 до 145 кв.м. Здание в собственности. Развитая инфраструктура, большая проходимость. [Лот #13628]	4 156,00	10 000,00	10 000,00	База WinNER6	+7 495 151-94-14
13	Серебрякова пр., д. 14, стр. 11	Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Ботанический сад. Бизнес-центр представляет собой комплекс строений после полной реконструкции, общей площадью 25000 м2. Стандартная офисная отделка импортными материалами: покрытие пола ковровлин. Стены окрашенные обои. Потолки подвесные типа "Армстронг". Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, открытая, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов, без отделки. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры:	2 800,00	10 169,00	10 169,00	База WinNER6	+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 14789					
14	Сокольнический Вал ул., д. 1/2, стр. 1	Сдается ОСЗ класса "В" под офис, гостиницу, хостел, общежитие, клинику, Образовательный центр. Полностью 5-этажное здание, 2 отдельных входа. Первая линия, ул. Сокольнический Вал 1/2с1, рядом развязка ТТК. В непосредственной близости расположен парк "Сокольники". выполнен качественный ремонт, большие окна, есть серверная. Каждый кабинет и этаж оборудован электронной системой доступа. Системы кондиционирования, видеонаблюдения, контроля доступа и пожарной сигнализации, интернет. Есть наземная охраняемая парковка, своя огороженная большая территория. От ближайших станций метро "Сокольники" или "Рижская" до офисного центра можно дойти пешком за 15 минут. Арендная ставка 9000 рублей за кв.м. в год. Помещения готовы к въезду. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги по факту потребления. УСН. в цокольном этаже (тех. помещения, сауна, бассейн, комнаты) Идеально под хостел, гостиницу или общежитие, под банк, клинику, офис. Здание и участок в собственности, обременений нет, возможен долгосрочный договор с регистрацией. Предоставляются необходимые электрические мощности. Юридический адрес предоставляется.	3 950,00	9 000,00	9 000,00	База WinNER6	+7 985 277-79-00, +7 916 172-97-96
15	Энтузиастов ш., д. 21	От собственника! (При звонке сообщите ID 5857)Административное здание "Энтузиастов 21" представляет собой пятиэтажное строение. Объект расположен в Восточном административном округе Москвы. Хорошую транспортную доступность обеспечивает наличие подъездных путей со стороны ТТК и шоссе Энтузиастов. Основные преимущества: современные инженерные системы и оптоволоконные линии связи, помещения полностью	3 760,00	8 475,00	8 475,00	База WinNER6	+7 495 255-74-71

№ п/п	Адрес	Объявление	Площадь здания, кв.м	Величина арендной платы, руб./м2/год	Величина арендной платы без НДС, руб./м2/год	Источник	Контакты
		готовы к въезду, расположение в районе с развитой инфраструктурой, охраняемая парковка.. Этаж: здание целиком. Планировка: смешанная.Состояние отделки: готово к въезду. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Охрана: круглосуточная охрана здания. Пожаротушение: датчики пожаротушения. Телефония: Оптиковолокonné линии связи. Арендуемая площадь: 3 760 кв.м. Арендная ставка: 8 475 рублей за кв.м./год, не включая НДС. Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: оплачиваются по факту. Парковка: охраняемая - 5000 рублей/мес. Инфраструктура: отделение банка, банкомат, магазин, аптека.					
		СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ			11 429,83		

Анализируя данные о ценах арендных ставок в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость арендных ставок коммерческой недвижимости (ОСЗ) под офисное назначение по состоянию на дату оценки варьируется в диапазоне от 8 475 до 16 000 руб./м²/год.

8.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

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

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

Качество права/обременение права

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

При этом, отметим, что величина влияния, данного ценообразующего фактора может составлять около 5-25% в зависимости от срока договора аренды и может быть рассчитано как отношение срочного и бессрочного аннуитета.

Более подробное описание расчета величины влияния, данного ценообразующего фактора представлено в соответствующем разделе Отчета.

Условия финансирования

Под фактором «Финансовые условия» подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, продажа в кредит).

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков

ипотечного кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения - достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

Изменение цен во времени (дата продажи/предложения).

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

Значения данного фактора могут достигать 30% в зависимости от широты исследуемого временного диапазона предложений, а также от экономических условий и условий рынка.

Снижение цены в процессе торгов

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

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

В соответствии с данными «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД № 21, 2017, стр. 15) скидка на торг для офисных объектов (аренда и продажа) и офисной недвижимости, расположенной в г. Москве, находится на уровне следующих значений.

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

Расположение относительно красной линии дороги.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет расположение их относительно красной линии. Объекты, расположенные на 1-ой линии домов, ценятся выше, чем объекты, расположенные на 2-ой и других линиях.

Вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 109).

Таблица 25.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

109

Удаленность от метро (по данным риелторов)

Таблица 14. Анализ зависимости цен от удаленности от метро

Объект-Аналог	Объект оценки				
	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0	-5	-9	-13	-17
от 5 до 10 минут пешком	5	0	-5	-9	-13
от 10 до 15 минут пешком	10	5	0	-5	-9
от 5 до 10 минут транспортом	15	10	5	0	-4
более 10 минут транспортом	20	14	9	5	0

Таблица 15 Данные риелторов

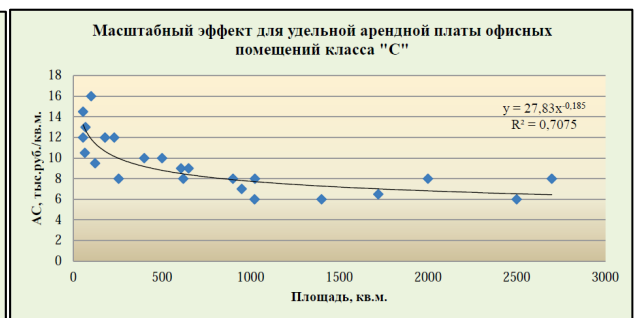
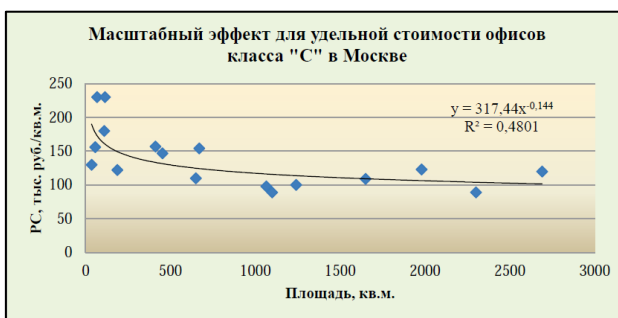
№№	Специалист (ФИО)	Квалификация специалиста	Контактные данные
1	Гирфанова Анна	Начальник отдела эскроу-услуг ОАО "Российский Аукционный Дом", опыт работы более 15 лет (занималась передачей в аренду государственных объектов в том числе в г. Москва)	тел.: 8-495-980-0747
2	Евгений	Директор АН ООО "Виктория", опыт работы более 10	тел.: 8-495-542-7679

№№	Специалист (ФИО)	Квалификация специалиста	Контактные данные
		лет (занималась реализацией и поиском арендаторов коммерческой недвижимости в г. Москва)	
3	Денис	Директор АН ООО "Торговый дом "АВЕГА", опыт работы более 9 лет (занимался посреднической деятельностью в поиске арендаторов для коммерческой недвижимости в г. Москва)	тел.: 8-926-266-0040

Общая площадь

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Размер корректировки по данному фактору оценщики рассчитывали в соответствии со Сборником рыночных корректировок СКР-2017, 2017 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. для офисов класса "В" и "С" в Москве (рис. 41, стр. 82, рис. 42, стр. 85).



Этаж

Корректировка, учитывающая данные различия, была определена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 162, табл. 48).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Корректировка на состояние здания.

Поправка, учитывающая данные различия, определяется на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 175).

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Корректировка на внутреннее состояние.

Поправка, учитывающая различия во внутреннем состоянии здания определяется на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 183).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Наличие дополнительных улучшений.

Наличие дополнительных улучшений увеличивает стоимость объектов недвижимости. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от наличия дополнительных улучшений.

Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

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

Стоимость коммерческой недвижимости (ОСЗ) офисного назначения с учетом стоимости земельного участка под зданием по состоянию на дату оценки варьируется в диапа-

зоне от 48 951 до 93 373 руб./м².

Стоимость аренды от 8 475 до 16 000 рублей за 1 кв.м в год.

8.6. ДРУГИЕ ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оценщики не обладают сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В рамках проведения оценки имущества Оценщиком произведены следующие элементы процедуры оценки:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Изучение и анализ документов об объекте оценки;
3. Сбор общих данных и их анализ (на данном этапе проанализированы данные, характеризующие общие экономические условия функционирования объекта оценки);
4. Сбор специальных данных и их анализ (собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и сопоставимым с ними другими объектами);
5. Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта (применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов);
6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об 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.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

9.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для созда-

ния аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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 стоимости объекта 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.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Согласно п. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 20 ФСО-1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При этом в соответствии с пп. в) п. 24 ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В связи с тем, что в городе Москве рынок недвижимости является развитым и активным, данных для применения сравнительного и доходного подхода достаточно, от использования затратного подхода принято решение отказаться.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов

собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валового рентного мультипликатора находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объектам оценки оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии с п. 13 ФСО-1, п. 22 ФСО-7 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход.

Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование денежных потоков - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют со-

бой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери за недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16, ФСО 1).

На момент проведения оценки оценщик располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, есть подтвержденная заказчиком в установленном порядке (п. 12, ФСО 3) информация об арендных площадях и арендаторах, связанных с владением объектом оценки. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 16 ФСО-1, п. 23 ФСО-7 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован доходный подход.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения п.24 ФСО-7:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) 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;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В связи с наличием достаточной информации для применения сравнительного и доходного подходов к оценке затратный подход не использовался.

9.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

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

д) 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;

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

В рамках сравнительного подхода применялся **метод сравнения продаж**.

Ввиду недостаточной информации о прошедших сделках, используются цены предложения, которые были включены в листинг предложений на продажу, с учетом корректировки на скидку при продаже. Данное допущение основывается на том факте, что рациональный продавец при выводе объекта оценки на открытый рынок ориентируется на цены предложений, сформированные к данному моменту.

В ценах предложения отдельно право аренды не выделяется, если оно не было ранее приобретено на торгах. Предполагается, что при приобретении зданий право аренды, как обременение земельного участка, переходит покупателю в силу закона.

Два здания соединены между собой переходами и имеют один общий центральный вход. В связи с этим оба здания рассматриваются как единый объект с последующим выделением стоимости каждого здания.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату проведения оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1) подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

2) определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице сравнения;

3) сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

4) приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Единица сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Офисные, торговые и производственные здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

Общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико. Для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 24. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Льготное кредитование
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района, округа
	Местоположение относительно центра города в соответствии с его кольцевой структурой
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Площадь и материал строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источники использованной информации:

При подборе аналогов была использована информация:

- Базы данных о продажах, имеющихся в Московских агентствах недвижимости (телефоны приведены в таблице расчета).
- Предложения о продажах, опубликованных на сайтах и в сборниках «Недвижимость&цены» за 2017 год.

В данном отчете для расчета стоимости, оцениваемого объекта, используется метод прямого сравнения продаж.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой использования данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие качественные различия между ними.

9.4.1. Выбор объектов-аналогов

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений и продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

Таблица 25. Характеристика объектов - аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Местоположение					
Адрес, станция метро, расстояние	г. Москва, Окружной пр., вл. 19	г. Москва, ул. Аргуновская, д. 2, корп. 2	г. Москва, ул. Короленко, д. 5А	г. Москва, Энтузиастов ш., д. 21	г. Москва, ул. Электродная, д. 2, стр. 34
Характеристика местоположения	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
<i>Удаленность от станции метрополитена/МЦК</i>	до 5 мин. пешком от станции МЦК Измайлово	15 минут пешком от станции метро ВДНХ	до 15 минут пешком от станции метро Сокольники	до 10 минут пешком от станции метро Авиамоторная	до 5 минут пешком от станции метро Шоссе Энтузиастов
Расположение относительно красной линии дороги	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	В глубине квартала
Технические характеристики					
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Офисное здание	Офисное здание	ПСН	Административное здание	Административное здание
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения, руб.		220 000 000	250 000 000	1 000 000 000	470 499 313
Общая площадь, кв.м.	9 744,60	2 315,80	2 165,90	10 661,00	5 015,90
Площадь земельного участка, кв.м.	9 491,00	1 587,00	4 086,00	11 000,00	5 333,00
Передаваемые права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Год постройки	1950				
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Этажность	4-5 этажей, подвал	3 этажа	3 этажа, подвал	5 этажей	4 этажа

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Наличие допусловий	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория	Охраняемая территория
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее (после реконструкции)
Состояние помещений	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Контактные данные		Представитель собственника: +7 925 871-32-38, Департамент коммерческой недвижимости	Представитель собственника: +7 499 648 1948, Зуева Наталья Николаевна, компания "Эль-Эксперт"	Представитель собственника: +7 925 871-32-38, Департамент коммерческой недвижимости	Представитель собственника: 7788.ru
Источник информации/ссылка	Технический паспорт	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-186441286	https://www.gdetotdom.ru/obj/commercial/msk/6050591129/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-210356779	http://www.7788.ru/reality/767/703480/
Текст объявления		Прямая продажа от собственника. БЕЗ комиссии! Продается здание общей площадью 2315,8 кв.м. Здание находится в собственности. Земельный участок площадью 1587 кв.м. в долгосрочной аренде. Коммуникации центральные – водопровод, канализация, есть приточно-вытяжная вентиляция, электроэнергия 250 кВт, тепло. • 1,2,3 этаж – кабинетная планировка;	Предлагаем отдельно стоящее здание. Объект расположен по адресу: г Москва, ул Короленко, 5а (Район Сокольники вао г Москвы) представляет собой трёхэтажное здание с небольшим под-	Продается имущественный комплекс, общей площадью 10 661 м2 и возможностью увеличения площади до 25 000 м2. Комплекс принадлежит одному юрлицу-собственнику с многолетней историей. Объект не имеет каких-либо обременений. Возможно использование: как готовый арендный бизнес, под себя или под редевелопмент. Комплекс состоит из четырёх офисных, отдельно стоящих зданий общей площадью - 10661 кв.м. • Строение № 1 - 3763 кв.м. - пять этажей. • Строение № 2 -	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Электродная, д.2, стр. 34: кадастровый номер: 77:03:0006001:12 02 - Здание класса "В" общей площадью ОП = 5 015,9 кв.м. в составе 82-х помещений офисного назначения и 2-х помещений торгового назначения. Ре-

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
		<p>Возможен снос не несущих конструкций. • Возможность организации зоны погрузки/разгрузки, • Паркинг, • Текущие договоры аренды – краткосрочные, Здание находится в Останкинском районе, в непосредственной близости от станций метро Бутырская, Алексеевская, ВДНХ. Рядом проходят улица Новомосковская, Звездный бульвар, Шереметьевская улица, ул. Академика Королева. Отличная транспортная развязка обеспечивает удобный выезд на ТТК и Садовое кольцо. Очень выгодное предложение. Подробности и условия уточняйте по указанному телефону.</p>	<p>валом. Здание обеспечено всеми центральными коммуникациями, частично оборудовано кондиционерами. Общая площадь 2165, 9 кв. м. Здание расположено на земельном участке общей площадью 4086 кв. м.</p>	<p>2809 кв.м. - пять этажей. • Строение № 3 - 3116 кв.м. - пять этажей. • Строение № 4 - 973 кв. м. - три этажа. • Перекрытия - железобетонные плиты, стены - кирпич, кровля - металлическая. • Кабинетная планировка. • Состояние: качественная офисная отделка. • Земельный участок общей площадью - 1,1 Га в долгосрочной аренде на 49 лет. • Участок огорожен по периметру забором. • Въезд на территорию, через КПП со шлагбаумом. • Парковка наземная от 60 м/м на внутренней территории. • На территории комплекса возможно строительство ещё одного здания на 12 000 кв.м. Комплекс находится в районе Соколиная гора, Удобно расположенный в 700 метрах от метро Авиамоторная. В скором времени откроется ветка в 400 метрах, ведущая к ММДЦ Москва Сити. Рядом выезд на ТТК через шоссе Энтузиастов, откуда быстро можно попасть в другие районы города.</p>	<p>монт строения - 2017 г. - Земельный участок площадью 5 333 кв.м. Благоустройство территории и паркинга - 2017 г. Степень технического обустройства здания (по документам технического учета): водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество.</p>
Комментарии к объявлениям /результатов телефонных переговоров		По данным представителя собственника	По данным представителя собственника	По данным представителя собственника	По данным представителя собственника

Согласно проведенному анализу цен предложений коммерческой недвижимости г. Москвы на дату проведения оценки были выбраны объекты-аналоги для оцениваемого объекта оценки, наиболее сопоставимые с объектом оценки по элементам сравнения.

9.4.2. Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты-аналоги имеют разные площади, то стоимостным показателем определена стоимость 1 кв. м здания.

9.4.3. Сравнительный анализ объекта-оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Объекты-аналоги расположены в г. Москва, представлены для продажи на дату оценки, имеют разные площади, различный уровень отделки помещений, продавец - юридическое лицо (цена указана с учетом НДС). Одновременно с продажей объектов-аналогов к покупателю переходят права аренды на земельный участок, стоимость права аренды земельного участка отдельно не выделяется. Сравнительный анализ представлен в следующей таблице:

Таблица 26. Расчет стоимости методом сравнения продаж

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, руб.		220 000 000,00	250 000 000,00	1 000 000 000,00	470 499 313,00
Площадь, кв.м.	9 744,60	2 315,80	2 165,90	10 661,00	5 015,90
Цена предложения 1 кв.м., руб.		94 999,57	115 425,46	93 799,83	93 801,57
Площадь земельного участка, кв.м.	9 491,00	1 587,00	4 086,00	11 000,00	5 333,00
Обеспеченность земельным участком, S'	0,7600	0,6853	1,8865	1,0318	1,0632
Требуемый ЗУ, кв.м.		1 760,00	1 646,08	8 102,33	3 812,07
Отклонение, ΔSi		173,00	-2 439,92	-2 897,67	-1 520,93
Скорректированная стоимость, руб.		223 885 159,30	195 205 949,78	934 926 215,74	436 343 357,47
Цена предложения 1 кв.м., руб. с НДС		96 677,24	90 126,94	87 695,92	86 992,04
Корректировка на дату предложения					
<i>Дата оценки/дата предложения</i>	01.02.2018 г.	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		96 677,24	90 126,94	87 695,92	86 992,04
Корректировка на условия продажи (предложения)					
<i>Условия продажи (предложения)</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		96 677,24	90 126,94	87 695,92	86 992,04
Корректировка на торг					
<i>Коэффициент корректировки</i>	СРД №14, 2017 г., стр. 14, таблица 1.4.1	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		86 042,75	80 212,98	78 049,37	77 422,91
Корректировка на местоположение					
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		86 042,75	80 212,98	78 049,37	77 422,91
<i>Удаленность от станции метрополитена/МЦК</i>	до 5 мин. пешком от станции МЦК Измайлово	15 минут пешком от станции метро ВДНХ	до 15 минут пешком от станции метро Сокольники	до 10 минут пешком от станции метро Авиамоторная	до 5 минут пешком от станции метро Шоссе Энтузиастов

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
<i>Коэффициент корректировки</i>		10,00%	10,00%	5,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		94 647,02	88 234,28	81 951,84	77 422,91
<i>Расположение относительно красной линии дороги</i>	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	В глубине квартала
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,00%	0,00%	0,00%	26,58%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		94 647,02	88 234,28	81 951,84	98 003,69
Корректировка на различие физических характеристик					
<i>Тип объекта</i>	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		94 647,02	88 234,28	81 951,84	98 003,69
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	9 744,6	2 315,80	2 165,90	10 661,00	5 015,90
<i>Коэффициент корректировки</i>		-15,84%	-16,51%	1,08%	-7,66%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		79 656,16	73 665,18	82 840,51	90 496,67
<i>Этажность</i>	4-5 этажей, подвал	3 этажа	3 этажа, подвал	5 этажей	4 этажа
<i>Коэффициент корректировки</i>		-2,16%	3,61%	-0,27%	-0,99%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		77 935,80	76 322,06	82 619,33	89 605,01
<i>Коммуникации</i>	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		77 935,80	76 322,06	82 619,33	89 605,01
<i>Характеристика состояния здания</i>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее (после реконструкции)
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,00%	0,00%	0,00%	-19,35%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		77 935,80	76 322,06	82 619,33	72 262,11
<i>Характеристика внутреннего состояния</i>	Стандартный ремонт,	Стандартный ре-	Стандартный ремонт,	Стандартный ре-	Стандартный

Наименование	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
	рабочее состояние	монт, рабочее состояние	рабочее состояние	монт, рабочее состояние	ремонт, рабочее состояние
<i>Корректировка, руб./кв.м.</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		77 935,80	76 322,06	82 619,33	72 262,11
<i>Сумма корректировок аналога (Sn)</i>		0,2800	0,3012	0,0635	0,3523
Удельный вес		0,23972	0,23263	0,31210	0,21555
удельный вес в руб.		18 682,81	17 754,95	25 785,29	15 576,10
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.	77 799,15				
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом права аренды земельного участка необходимого для функционирования объекта оценки), руб., в том числе:	758 121 568,20				
Здание кадастровый номер 77:03:0003018:1085	544 671 828,39				
Здание кадастровый номер 77:03:0003018:1087	213 449 739,81				

9.4.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться:

Корректировка на обеспеченность земельным участком. Оцениваемый объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками, поэтому Оценщик проводил корректировки на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировок определялась в следующем порядке:

А) Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и сопоставимых объектов по формулам:

$$S'_o = S'_{3y} / S'_{зд} \text{ и } S'_{ai} = S^a_{3y} / S^a_{зд}$$

где S'_{3y} - площадь земельного участка объекта оценки; $S'_{зд}$ - площадь здания объекта оценки; S'_o отражает обеспеченность здания объекта оценки земельным участком; S^a_{3y} - площадь земельного участка объекта-аналога; $S^a_{зд}$ - площадь здания объекта-аналога; S'_{ai} - обеспеченность здания объекта-аналога земельным участком.

Б) Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым участком и сопоставимым объектом:

$$S_i = S'_o - S'_{ai}$$

где S'_o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м; S'_{ai} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-ого аналога, кв. м/кв. м.

В) Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = S_i * C_{3y}$$

где C_{3y} - стоимость 1 кв. м земельного участка, входящего в состав объекта оценки, руб.

Таблица 27. Расчет корректировки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб.		220 000 000	250 000 000	1 000 000 000	470 499 313
Площадь, кв.м	9 744,60	2 315,80	2 165,90	10 661,00	5 015,90
Цена предложения 1 кв.м, руб.		94 999,57	115 425,46	93 799,83	93 801,57
Площадь земельного участка, кв.м	9 491,00	1 587,00	4 086,00	11 000,00	5 333,00
Обеспеченность земельным участком, S'	0,7600	0,6853	1,8865	1,0318	1,0632
Требуемый ЗУ, кв.м		1 760,00	1 646,08	8 102,33	3 812,07
Отклонение, ΔS_i		173,00	-2 439,92	-2 897,67	-1 520,93
Скорректированная стоимость, руб.		223 885 159,30	195 205 949,78	934 926 215,74	436 343 357,47
Цена предложения 1 кв.м, руб. с НДС		96 677,24	90 126,94	87 695,92	86 992,04

Корректировка на передаваемые права на объект, на финансовые условия, на условия продажи - не проводилась, все объекты выставлены на продажу в типичных рыночных условиях.

Корректировка на торг - в соответствии с данными «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД № 21, 2017, стр. 15) скидка на торг для офисных объектов, расположенных в г. Москве, составила 11-13%. Учитывая местоположение, состояние оцениваемого объекта, скидку можно принять на минимальном уровне - 11%.

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

Корректировка на дату предложения - не проводилась, предложения о продаже объектов актуальны на дату оценки.

Корректировка на удаленность от метро

В ходе анализа рынка продажи/аренды коммерческой недвижимости, оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет удаленность их от станции метрополитена.

Корректировка на удаленность от метро вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы, и распределяется следующим образом:

Таблица 28. Анализ зависимости цен от удаленности от метро

Объект-Аналог	Объект оценки				
	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0	-5	-9	-13	-17
от 5 до 10 минут пешком	5	0	-5	-9	-13
от 10 до 15 минут пешком	10	5	0	-5	-9
от 5 до 10 минут транспортом	15	10	5	0	-4
более 10 минут транспортом	20	14	9	5	0

Таблица 29. Корректировка на удаленность от метро

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от станции метрополитена/МЦК	до 5 мин. пешком от станции МЦК Измайлово	15 минут пешком от станции метро ВДНХ	до 15 минут пешком от станции метро Сокольники	до 10 минут пешком от станции метро Авиамоторная	до 5 минут пешком от станции метро Шоссе Энтузиастов
Коэффициент корректировки	0,00%	10,00%	10,00%	5,00%	0,00%

Корректировка расположение относительно красной линии дороги

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет расположение их относительно красной линии. Объекты, расположенные на 1-ой линии домов, ценятся выше, чем объекты, расположенные на 2-ой и других линиях. Корректировка не вводилась, все объекты-аналоги расположены на первых линиях улиц районного значения.

Вводится на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 109) и составит $1 - 0,79 = -21\%$ для объекта-аналога № 2, расположенного на первой линии магистрали федерального значения и $1 / 0,79 - 1 = 26,58$ для объекта-аналога №4, расположенного внутри квартала.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

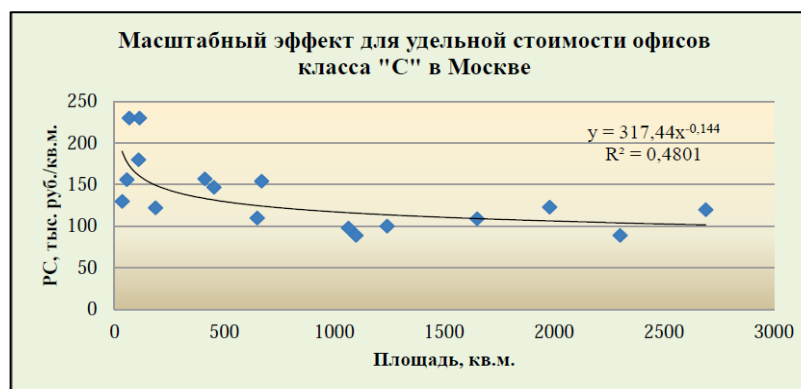
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

109

Корректировка на общую площадь строений

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, величина стоимости 1 м^2 объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, требуется введение корректировки на общую площадь.

Размер корректировки по данному фактору оценщики рассчитывали в соответствии со Сборником рыночных корректировок СКР-2017, 2017 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. для офисов класса "B" и "C" в Москве (рис. 41, стр. 82). Уравнение имеет вид: $y = 317,44 * \text{СТЕПЕНЬ}(X; -0,144)$.



Используя формулу графика изменения стоимости в зависимости от площади помещений, оценщики определили величину корректировки.

Таблица 30 Расчет корректировки на общую площадь помещений

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	9 744,60	2 315,80	2 165,90	10 661,00	5 015,90
Коэффициент корректировки (K_S)	84,5823	104,0267	105,0340	83,4947	93,0704
Корректировка, %		-18,69%	-19,47%	1,30%	-9,12%

Корректировка на этаж.

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную этажность, необходимо ввести корректировку.

Корректировка, учитывающая данные различия, была определена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 162, табл. 48).

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Таблица 31 - Коэффициенты различия этажа расположения

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	подвал	0,71
	1-й этаж	1,00
	2 этаж и выше	0,87

Расчет данной поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 32 Расчет поправки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	4-5 этажей, подвал	3 этажа	3 этажа, подвал	5 этажей	4 этажа
подвал	0,0418	0,0000	0,2500	0,0000	0,0000
на 1 этаже	0,2330	0,3333	0,2500	0,2000	0,2500
на 2 этаже и выше	0,7253	0,6667	0,5000	0,8000	0,7500
Коэффициент корректировки (K_S)	0,8936	0,9133	0,8625	0,8960	0,9025
Корректировка, %		-2,16%	3,61%	-0,27%	-0,99%

Корректировка на коммуникации.

Корректировка на вводилась, все объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на состояние здания.

Поскольку Объект оценки и объект-аналог №4 (после реконструкции) имеют разное состояние, необходимо ввести корректировку.

Поправка, учитывающая данные различия, была определена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, стр. 175) и составила $1 / 1,24 - 1 = -19,35\%$.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Вывод: стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

	Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр.1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
Общая площадь объекта оценки	7 001,0 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81
Рыночная стоимость имущественного комплекса, полученная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС 18%, рублей	758 121 568,20		
Рыночная стоимость, рублей.	544 671 828,39	213 449 739,81	Не является самостоятельным предметом сделки по продаже имущественного комплекса. Рыночная стоимость отсутствует.

9.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

В данном расчете будет применен метод капитализации.

Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта недвижимости - учитывая, что Объект оценки не требует проведения капитальных ремонтных работ, а также принимая во внимание существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

При этом необходимо иметь ввиду, что в ценах предложения зданий/помещений не

выделяются ставки арендной платы за землю. Таким образом, в ставке аренды включен доход от использования земельного участка, который не выделяется в явном виде.

Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{I}{R}$$

где

V - рыночная стоимость объекта оценки;

I - чистый операционный доход;

R - коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле.

9.5.1. Определение потенциального валового дохода (ПВД).

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Вместе с тем существует несколько типов собственности, имеющих одну общую черту - все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. К подобным объектам относятся гостиницы, спортивно-оздоровительные комплексы, автозаправочные станции, многофункциональные комплексы (ТК) и т.д.

Объект может использоваться для различных целей и поэтому Оценщик использовал в качестве источника доходов - доходы от сдачи Объекта в аренду.

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

A_{ст} - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S - площадь Объекта оценки.

Произведем расчет рыночной ставки арендной платы на офисные помещения.

Определение рыночной арендной ставки проводилось *по методу сравнительного анализа*. Метод базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного назначения.

Таблица 33. Объекты-аналоги для определения величины арендной платы

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата публикации		янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Общая площадь помещений, сдаваемых в аренду, м ²	9 744,60	2 270,00	4 500,00	3 900,00	2 600,00
Величина арендной платы, руб./м ² /год		13 800	15 000	11 017,00	16 000,00
Местоположение	г. Москва, Окружной пр., вл. 19	г. Москва, Госпитальная пл., д. 1-3	г. Москва, Переведеновская Новая ул., д. 8, стр. 1	г. Москва, ул. Ибрагимова, д. 29, корп. 31А	г. Москва, Графский пер., д. 12
Территориальное расположение	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Удаленность от станции метрополитена	до 5 мин. пешком от станции метро Измайлово 380 м.	до 10 минут пешком до станции метро Бауманская	до 10 минут пешком до станции метро Бауманская	до 10 минут пешком до станции метро Семеновская	до 5 минут пешком до станции метро Алексеевская
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Тип здания	Офисное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Этажность	4-5 этажей, подвал	2 этажа, подвал	4 этажа	10 этажей	3 этажа
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Передаваемые права на здание	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние помещений	Стандартный ремонт, рабочее	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	чее состояние				чее состояние
Структура арендной ставки		Без учета НДС и эксплуатационных расходов	С учетом НДС и эксплуатационных расходов	Без учета НДС и эксплуатационных расходов	Без учета НДС и эксплуатационных расходов
Величина арендной платы, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов, руб./м ² /год		13 800,00	12 711,86	11 017,00	16 000,00
Контактные данные		Представитель собственника: +7 926 917-76-27, PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел	Представитель собственника: +7 495 545-46-76, компания OfficeScanner	Представитель собственника: +7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40	Представитель собственника: +7 495 151-94-14
Источник информации	Технический паспорт	https://www.cian.ru/rent/commercial/170367079/	http://novaya-perevedenovskaya-ul-8-str-1.caos.ru/sq/712061	https://www.cian.ru/rent/commercial/170337172/	База WinNER6
Объявление		Готово к показу! Местоположение здания: Особняк расположен в северо-восточной части исторической территории Лефортовского парка, на второй линии улицы Красная. В 600 метрах расположен въезд на ТТК, 2 километра до Шоссе Энтузиастов, в 10 минутах езды расположены Курский, Ленинград-	Административно-офисное здание.ИФНС 1.Площади в аренду: Целиком здание - 4 500 м2, 4 этажа и мансарда. Возможно деление от этажа - 900 м2. Помещения в состоянии под чистовую отделку, собственник готов выполнить отделку под арендатора. Арендная ставка: 13 000 рублей/м2/год включая НДС. Отдельно оплачивается вода и электричество. Дополнительная информация: Класс здания: В. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-	Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Семеновская. В аренду предлагается административное здание в шаговой доступности от метро. В здании 10 этажей. Высота потолков: 4,5 м. Также предусмотрен производственный этаж и представительский, для руководства. Возможна аренда как с мебелью, так и без нее. Своя парковка на территории на 15 м/м. Количество этажей: 10, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирова-	Возможна аренда площадей от 800 кв.м. [Лот #10760]

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		ский, Ярославский и Казанский железнодорожные вокзалы.. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: наземная на охраняемой территории.	вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка: open space. Отделка: с отделкой. Этаж: 1. Этажность: 5. Парковка: стихийная. Лифты: нет.	ние: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31300	

Таблица 34. Корректировка цен аренды для определения величины арендной платы

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка аренды, руб./м ² /год		13 800,00	12 711,86	11 017,00	16 000,00
Передаваемые права		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		13 800,00	12 711,86	11 017,00	16 000,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		13 800,00	12 711,86	11 017,00	16 000,00
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		13 800,00	12 711,86	11 017,00	16 000,00
Дата выставления на торги	01.02.2018 г.	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		13 800,00	12 711,86	11 017,00	16 000,00
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		13 800,00	12 711,86	11 017,00	16 000,00
Местоположение	г. Москва, Окружной пр., вл. 19	г. Москва, Госпитальная пл., д. 1-3	г. Москва, Переделкиновская Новая ул., д. 8, стр. 1	г. Москва, ул. Ибрагимова, д. 29, корп. 31А	г. Москва, Графский пер., д. 12
Территориальное расположение	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД, за МКАД	Между ТТК и МКАД, до МКАД	Между ТТК и МКАД, до МКАД
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Удаленность от станции метрополитена/МЦК	до 5 мин. пешком от станции МЦК Из-	до 10 минут пешком до станции метро Бауман-	до 10 минут пешком до станции метро	до 10 минут пешком до станции метро	до 5 минут пешком до станции метро Алек-

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	майлово	ская	Бауманская	Семеновская	сеевская
Корректировка, %		5,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Расположение относительно красной линии	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения	На первой линии улицы районного значения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь общая, м ²	9 744,60	2 270,00	4 500,00	3 900,00	2 600,00
Корректировка, %		-23,63%	-13,32%	-15,58%	-21,68%
Этажность	4-5 этажей, подвал	2 этажа, подвал	4 этажа	10 этажей	3 этажа
Корректировка, %		3,11%	-0,92%	1,46%	-2,19%
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние	Стандартный ремонт, рабочее состояние
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок, %		-15,51%	-9,24%	-9,12%	-23,88%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м ² /год		11 659,17	11 537,49	10 011,98	12 179,44
		0,3174	0,1924	0,2205	0,2388
Весовые коэффициенты	1	0,2242	0,2672	0,2575	0,2512
Ставка аренды, без учета НДС, руб./м²/год		11 333,20			

Ставка арендной платы за пользование оцениваемым зданием составляет 11 333,20 рублей без НДС за 1 кв.м в год, соответствует указанному диапазону рыночной ставки на офисные помещения.

Описание корректировок:

Арендная ставка очищена от величины НДС 18% - объект-аналог №1, объекты-аналоги №2-4 на УСН, коммунальные платежи оплачиваются арендатором по факту использования отдельно.

Корректировка на торг - не применялась, т.к. в аренду можно сдавать помещения по отдельности или поэтажно.

Корректировка на удаленность от метро

В ходе анализа рынка продажи/аренды коммерческой недвижимости, оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет удаленность их от станции метрополитена.

Корректировка на удаленность от метро вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы, и распределяется следующим образом:

Таблица 35. Анализ зависимости цен от удаленности от метро

Объект-Аналог	Объект оценки				
	до 5 минут пешком	от 5 до 10 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	от 5 до 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0	-5	-9	-13	-17
от 5 до 10 минут пешком	5	0	-5	-9	-13
от 10 до 15 минут пешком	10	5	0	-5	-9
от 5 до 10 минут транспортом	15	10	5	0	-4
более 10 минут транспортом	20	14	9	5	0

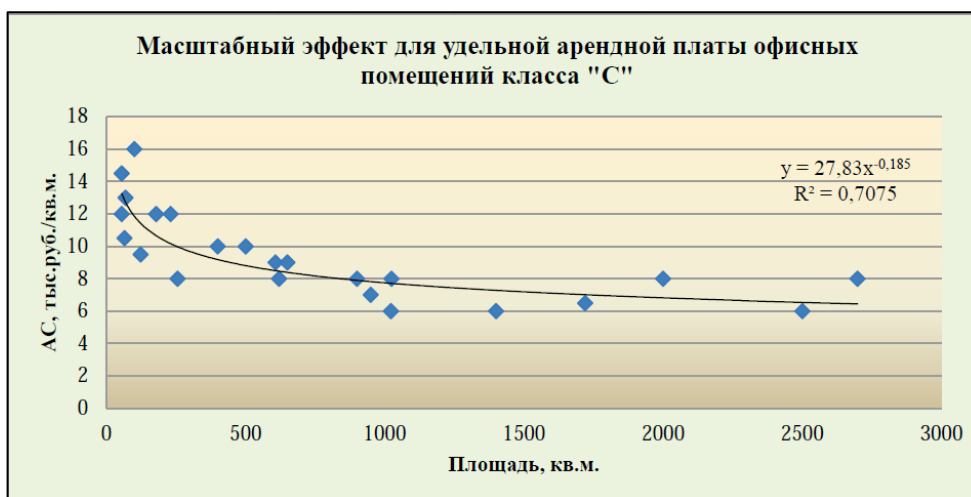
Таблица 36. Корректировка на удалённость от метро

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от станции метрополитена/МЦК	до 5 мин. пешком от станции МЦК Измайлово	до 10 минут пешком до станции метро Бауманская	до 10 минут пешком до станции метро Бауманская	до 10 минут пешком до станции метро Семеновская	до 5 минут пешком до станции метро Алексеевская
Коэффициент корректировки		5,00%	5,00%	5,00%	0,00%

Корректировка на общую площадь строений

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь. Как правило, величина стоимости 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, требуется введение корректировки на общую площадь.

Размер корректировки по данному фактору оценщики рассчитывали в соответствии со Сборником рыночных корректировок СКР-2017, 2017 под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. для офисов класса "В" и "С" в Москве (рис. 42, стр. 85). Уравнение имеет вид: $y = 27,83 * \text{СТЕПЕНЬ}(X; -0,185)$.



Используя формулу графика изменения стоимости в зависимости от площади помещений, оценщики определили величину корректировки.

Таблица 37 - Расчет корректировки на общую площадь помещений

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	9 744,60	2 270,00	4 500,00	3 900,00	2 600,00
Коэффициент корректировки (K_S)	5,0885	6,6627	5,8704	6,0279	6,4975
Корректировка, %		-23,63%	-13,32%	-15,58%	-21,68%

Корректировка на этаж.

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную этажность, необходимо ввести корректировку.

Корректировка, учитывающая данные различия, была определена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 163, табл. 48).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Таблица 38 - Коэффициенты различия этажа расположения

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	подвал	0,72
	1-й этаж	1,00
	2 этаж и выше	0,86

Расчет данной поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 39 Расчет поправки на этаж

Фактор	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	4-5 этажей, подвал	2 этажа, подвал	4 этажа	10 этажей	3 этажа
подвал	0,0418	0,3333	0,0000	0,0000	0,0000
на 1 этаже	0,2330	0,3333	0,2500	0,1000	0,3333
на 2 этаже и выше	0,7253	0,3333	0,7500	0,9000	0,6667
Коэффициент корректировки (K _с)	0,8868	0,8600	0,8950	0,8740	0,9067
Корректировка, %		3,11%	-0,92%	1,46%	-2,19%

Остальные корректировки не применялись, т.к. сопоставимы. Далее необходимо определить величину чистого валового дохода. Для этого рассчитывается потенциальный, действительный валовой доход и операционные расходы. Потенциальный валовой доход формируется путём умножения арендной ставки на площадь помещений.

9.5.2. Определение действительного валового дохода (ДВД).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

K_{нд} - коэффициент недоиспользования;

K_n - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (K_з)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (K_с)** составит:

$$K_c = 1 - K_{\text{н}}$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_3 \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами - прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

Величина процента от недозагрузки применена на основании Справочника Оценщика Недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2016, том 2, стр. 215, табл. 68). Процент недозагрузки при сдаче в аренду принят на уровне среднего значения расширенного интервала, что составляет 12,3% для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

9.5.3. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расход на замещение.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Величину операционных расходов¹⁹ Оценщик определил согласно данным информа-

¹⁹ Операционные расходы помимо эксплуатационных расходов (коммунальных платежей, расходов на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.) включают в себя земельный налог/арендную плату за землю и страхование здания и оборудования.

ционно-аналитического бюллетеня RWAY № 266 (Май 2017 г.), стр. 571. Средневесовая ставка аренды (без учета НДС и операционных расходов) для офисных площадей составляет 29 750 руб./кв.м/год, среднее значение операционных расходов 5 350 руб./кв.м/год. Таким образом, доля операционных расходов в ставке аренды составляет $5\,350 / (29\,750 + 5\,350) = 15,24\%$.

Таблица 40. Расчет величины чистого операционного дохода

Показатель	Ед. изм.	Примечания	Значение
Площадь помещений	кв.м		9 744,60
Арендная ставка	руб./м ² /год		11 333,20
Определение потенциального валового дохода			
Плановая аренда	руб.	нет	0
Сверхплановая аренда	руб.	нет	0
Рыночная аренда	руб.		110 437 506,69
Прочие доходы	руб.	нет	0
Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб.		110 437 506,69
Определение действительного валового дохода			
Потери от незанятости и при сборе арендной платы	руб.	% от ПВД	13 583 813,32
Действительный валовой доход (ДВД)	руб.	ПВД - поте-ри	96 853 693,37
Определение величины операционных расходов			
Постоянные расходы	руб.		16 833 067,26
Расходы на замещение	руб.		0,00
Итого расходов (ОР)	руб.		16 833 067,26
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	ДВД - ОР	80 020 626,11

9.5.4. Определение ставки капитализации.

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Ставка капитализации в рамках данного доходного подхода принимается равной текущей доходности, так как рассчитать ставку методом рыночной экстракции не представляется возможным из-за отсутствия рыночных данных по продаже и аренде объектов одновременно. В рамках настоящего Отчета ставка капитализации определялась по данным информационно-аналитического бюллетеня RWAY № 266 (Май 2017 г.), стр. 571. Согласно данным справочника диапазон ставки капитализации для офисной недвижимости в Москве составляет 10,5 - 11,5%, учитывая площадь и тип оцениваемой недвижимости, в настоящем расчете Оценщик принял данный показатель на минимальном уровне равным 10,5%.

SUMMARY			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. I квартал 2017 г.*			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5–17,2	12,3–12,7	12,0
Прирост площадей за I квартал 2017 г. ¹ , тыс. кв.м	61,8	0	122,5
Уровень вакансий			
класс «А»	19,3%	11,6% ²	13,1% ³
класс «В+»	15,9%		
класс «В»	12,5%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	120 000–450 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	9500–50 000	5000–125 000	2900–5000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–8000	3500–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	–	12–13

* Предварительные данные.
¹ Новое строительство.
² Действующие торговые центры.
³ Высококласные складские площади.
⁴ Без учета НДС и операционных расходов.

9.5.5. Расчет рыночной стоимости методом капитализации

Таблица 41. Расчёт стоимости объекта доходным подходом

Показатель	Обозначение	Значение
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД	80 020 626,11
Коэффициент капитализации, %	К	10,5
Стоимость объекта, включая стоимость права аренды земельного участка, по доходному подходу, руб., в том числе:		762 101 201,06
Здание с кадастровым номером 77:03:0003018:1085		547 530 992,41
Здание с кадастровым номером 77:03:0003018:1087		214 570 208,65

Вывод: стоимость недвижимого имущества, определенная доходным подходом по состоянию на дату оценки составляет:

	Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
Местоположение объекта оценки:	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр.1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
Общая площадь объекта оценки	7 001,0 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81
Рыночная стоимость имущественного комплекса, полученная в рамках доходного подхода с учетом НДС 18%, рублей	762 101 201,06		
Рыночная стоимость, рублей.	547 530 992,41	214 570 208,65	Не является самостоятельным предметом сделки по продаже имущественного комплекса. Рыночная стоимость отсутствует.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были применены: затратный, сравнительный и доходный подходы и в результате использования этих подходов получили следующие ориентиры рыночной стоимости объекта оценки с учетом НДС:

Наименование	Затратный подход с учетом НДС (18%), руб.	Сравнительный подход с учетом НДС (18%), руб.	Доходный подход с учетом НДС (18%), руб.
Весомость	0%	50%	50%
Имущественный комплекс в составе зданий с кадастровыми номерами 77:03:0003018:1085, 77:03:0003018:1087, право аренды земельного участка 77:03:0003018:81, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пр. Окружной, вл. 19	Не применялся	758 121 597,09	762 101 201,06

Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

Затратный подход.

В соответствии с пп. в) п. 24 ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В связи с тем, что в городе Москве рынок недвижимости является развитым и активным, данных для применения сравнительного и доходного подхода достаточно, от использования затратного подхода принято решение отказаться.

Сравнительный подход.

В сравнительном подходе в качестве объектов-аналогов приведены цены предложения о продаже объектов недвижимости. Поскольку не бывает абсолютно идентичных объектов, то для приведения индивидуальных факторов этих объектов к условиям оцениваемой недвижимости оценщиком применены корректировки по основным отличительным признакам объектов-аналогов. По результатам производится расчет стоимости одного квадратного метра. Далее умножая на всю площадь, получаем искомый результат - стоимость объекта недвижимости. Приведённые в расчёте рыночной стоимости корректировки в максимальной степени отражают характер влияния качественных характеристик на величину стоимости объекта оценки.

В настоящее время сравнительный подход дает достоверные результаты по определению стоимости объектов. Опираясь на цены предложений на рынке можно судить о возможной стоимости оцениваемого объекта, т.е. весомость данного подхода принята 50%.

Доходный подход.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных. Для реализации доходного подхода был изучен достаточно большой объем рыночной информации, в том числе публикуемой в печати. Заключение о стоимости получено расчетами по рыночным данным, используя метод прямой капитализации, так как оцениваемые объекты, действуют и приносят стабильный доход собственнику. Источники доходов обоснованы. Методология расчета стоимости объекта в доходном подходе отражает поведение типичного инвестора. Подход позволяет учесть риски, связанные с инвестициями в данный конкретный объект, его спецификой, правовым статусом. Весомость подхода принята 50%.

Таблица 42. Согласование результатов

Наименование	Затратный подход с учетом НДС (18%), руб.	Сравнительный подход с учетом НДС (18%), руб.	Доходный подход с учетом НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.
Весомость	0%	50%	50%	100%
Имущественный комплекс в составе зданий с кадастровыми номерами 77:03:0003018:1085, 77:03:0003018:1087, право аренды земельного участка 77:03:0003018:81, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пр. Окружной, вл. 19	Не применялся	758 121 597,09	762 101 201,06	760 111 399,08

10.2. ВЫВОДЫ

На основании анализа информации, в том числе предоставленной Заказчиком, проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик сделал вывод о том, что рыночная стоимость Объекта оценки в том числе НДС 18% на дату оценки, составляет округленно:

760 111 000 рублей (Семьсот шестьдесят миллионов сто одиннадцать тысяч) рублей, в том числе:

	Здание	Здание	Земельный участок (право аренды)
Местоположение объекта оценки	г. Москва, Окружной пр., д. 19	г. Москва, Окружной пр., д. 19, стр. 1	г. Москва, Окружной пр., вл. 19
Общая площадь объекта оценки	7 001,0 кв.м	2 743,6 кв.м	9 491,0 кв.м
Кадастровый номер объекта оценки	77:03:0003018:1085	77:03:0003018:1087	77:03:0003018:81
Рыночная стоимость	546 101 000,00	214 010 000,00	-
	Пятьсот сорок шесть миллионов сто одна тысяча рублей	Двести четырнадцать миллионов десять тысяч рублей	Не является самостоятельным предметом сделки по продаже имущественного комплекса. Рыночная стоимость отсутствует.

Оценщик 1 категории

Н. С. Князева

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный Закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Экономика недвижимости (Анализ доходности и оценка стоимости объекта) Е.С.Озеров, учебное пособие, С-Пб, 2004г.
5. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2004.
6. Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. М., 2007.
7. Иванова Е.И. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие/ Под ред. Проф.Федотовой М.А. М., 2007.
8. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб, 2007.
9. Оценка недвижимости. - 11-е изд./Пер. с англ. Под общ.ред. И.Л. Артеменкова.- 2-е изд., испр. и доп. М., 2007.
10. «Обзор рынка недвижимости города Москвы. 3 квартал 2017 года.», Группа компаний «КОНТИ», сайт <http://konti.com>. «Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в Москве. Ноябрь 2017» и «Рынок аренды коммерческой недвижимости в Москве. Ноябрь 2017», Компания RRG, сайт <http://rrg.ru/>
11. Сайты Интернета www.cian.ru, www.irr.ru, www.realto.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.arendator.ru, www.knightfrank.ru.
12. Базы данных, размещенные в сети «Интернет».

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1. документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации,**
- 2. ценовая информация по объектам-аналогам,**
- 3. документы оценщика**


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "26" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.12.2014 №18

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ВинНет Р", ИНН: 7723756585, ОГРН: 1107746330251, дата гос.регистрации: 27.04.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Шарикоподшипниковская, д.11, строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 4 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 7 001 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Окружной, д.19

Кадастровый (или условный) номер: 77:03:0003018:1085

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-22/006/2014-075

Регистратор  Игнатилов А. А. (подпись)

77-АР 391640  РФ



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "26" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.12.2014 №18

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ВинНет Р", ИНН: 7723756585, ОГРН: 1107746330251, дата гос. регистрации: 27.04.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д.11, строен.6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: Нежилое здание, 5 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 2 743,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пр. Окружной, д.19, строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:03:0003018:1087

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-22/006/2014-070

Регистратор

Игнатилов А. А.



МП

(подпись)

77-АР 391641



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 02 » _ 2014 г. № 77/501/14-1188580	
Кадастровый номер:	77:03:0003018:1085
Номер кадастрового квартала:	77:03:0003018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	_____

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	105187, р-н Соколиная Гора, пр Окружной, д 19		
2	Основная характеристика:	площадь	7001.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____		
3	Назначение:	_____		
4	Этажность:	4	1	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	_____		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1950		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	234802799		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2105425		
10	Особые отметки:	_____		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

Начальник отдела		Баранов Г. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

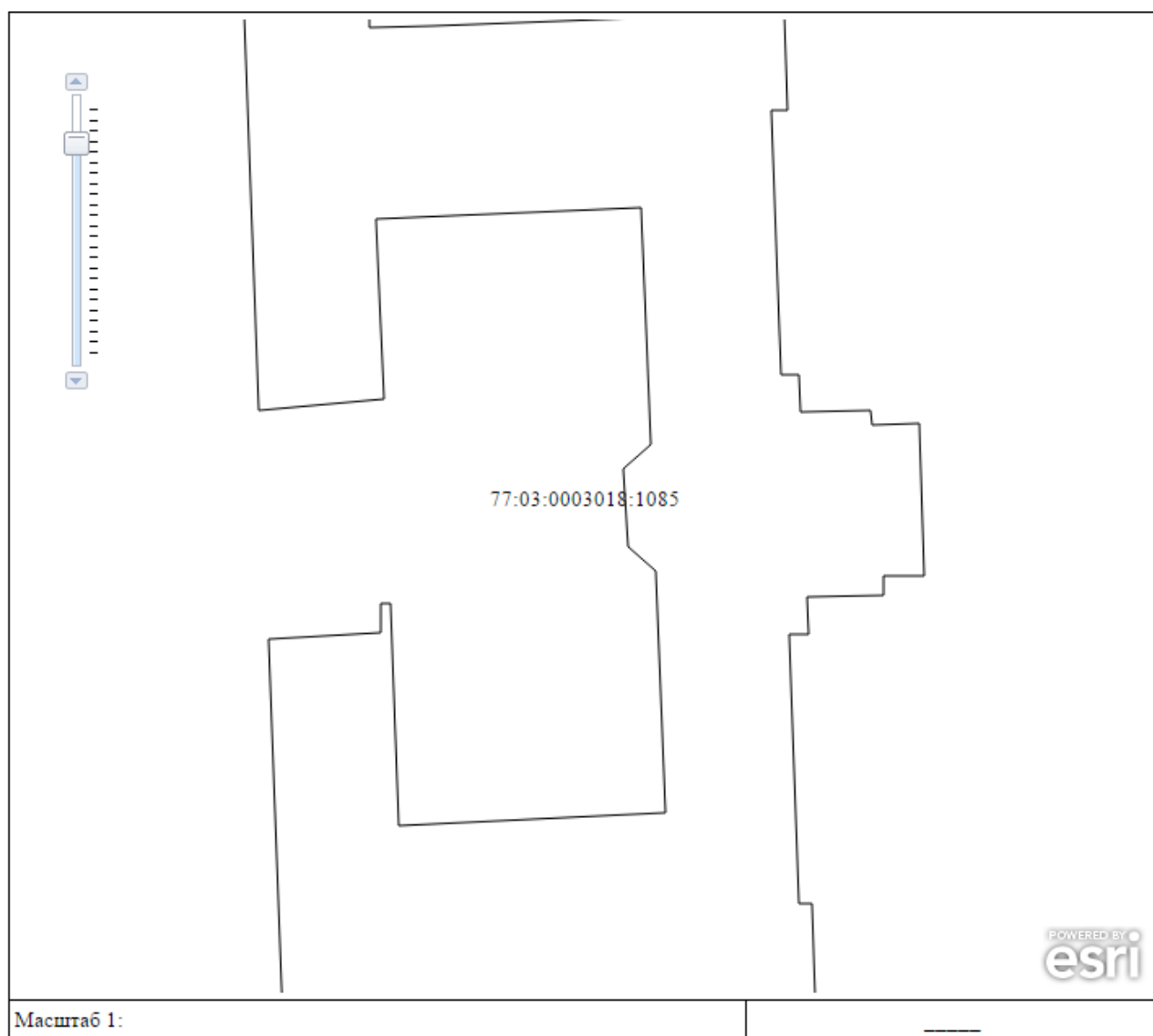
М.П.

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

« 02 » _ 2014 г. № 77/501/14-1188580	
Кадастровый номер:	77:03:0003018:1085

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Начальник отдела		Баранов Г. С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Преображенское ТВИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1613/23 Литер -
по состоянию на 11.01.2008 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02105425		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Окружной пр.	
Дом	19	Корп.	-
Функциональное назначение		Строение	-
Общая площадь всего (кв.м.)		7001,0	Количество квартир
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		7,6	Материал стен
лестничных клеток		-	Год постройки
технического подполья		-	Этажность (без учета подземных этажей)
технического этажа		-	Подземных этажей
вент. камер		7,6	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)
других помещений		2817	Памятник архитектуры
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	нет
		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)
		-	7001,0
		-	-



02 34 13 0039539

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Марилла"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7001,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7001,0
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
29.08.2003г. N 3300634.

Начальник ТБТИ

Л.А. Сверчкова

30.06.2014 Подпись



Исполнитель

Королева Л.Ю.

30.06.2014 Подпись

М.П.
[Handwritten signature]

Руководитель проектной группы
Проектно-технического ТБТИ

Устинова Т.Н. *[Handwritten signature]*

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.06.14	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		1613/23			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Восточный	Квартал № 1613		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Окружной пр.			
Дом	19	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	29	на	2006	Год постройки	1950
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hц=2,75 h1эт=2,70 h1эт=3,65 h2эт=4,50 h3эт=3,92 h4эт=3,70 hа3эт=3,92				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 29.08.2003г. N 3300634.

Бюро технической инвентаризации Преображенское ТБТИ

Начальник ТБТИ Л.А. Сверчкова

"30" июня 2014 г.



М.П.

Исполнитель Королева Л.Ю.

43 34 300316

Руководитель проектно-технической группы

Пресс, заместителю ТБТИ

Услюнова Т.Н.



02 34 13 0039538

Преображенское ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Окружной пр., 19

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.		
ц	1	лестница	7,3			7,3			учрежд.	275
	2	коридор	5,8			5,8			учрежд.	
	3	пом.подсобное	4,9			4,9			учрежд.	
	4	комн.приема пиц	19,5	19,5					учрежд.	
	5	сауна	9,0	9,0					учрежд.	
	6	коридор	8,1			8,1			учрежд.	
	7	зал тренажерный	13,2			13,2			учрежд.	
	8	коридор	3,3			3,3			учрежд.	
	9	бассейн	25,6			25,6			учрежд.	
	10	коридор	1,2			1,2			учрежд.	
	11	уборная	2,6			2,6			учрежд.	
	12	душевая	2,0			2,0			учрежд.	
	13	коридор	1,6			1,6			учрежд.	
	14	комната отдыха	10,2	10,2					учрежд.	
	15	лестница	16,5			16,5			учрежд.	
	16	пом.подсобное	4,5			4,5			учрежд.	

Итого по помещению	135,3	38,7	96,6					
---Нежилые помещения всего	135,3	38,7	96,6					
в т.ч. Учрежденные	135,3	38,7	96,6					

Итого по этажу ц	135,3	38,7	96,6					
---Нежилые помещения всего	135,3	38,7	96,6					
в т.ч. Учрежденные	135,3	38,7	96,6					

11 Преображенское
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 34 13 0039540

По адресу: Окружной пр., 19

стр. 2

Помещение N I Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007 N 1293-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.техническое	21,0		21,0			гажар.	365
	2	служебное	48,2	48,2				гажар.	275
	3	служебное	13,7	13,7				гажар.	275
	4	коридор	13,0		13,0			гажар.	275
	5	коридор	14,7		14,7			гажар.	275
Итого по помещению			110,6	61,9	48,7				
---Нежилые помещения всего			110,6	61,9	48,7				
в т.ч. Гаражи			110,6	61,9	48,7				

Помещение N III Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	кабинет	29,1	29,1					365	
	2	пом.подсобное	8,3			8,3				
	3	пом.подсобное	9,4			9,4				
	4	кабинет	9,7	9,7						
	4a	кабинет	11,9	11,9						
	4б	коридор	9,9			9,9				
	5	коридор	5,5			5,5				
	6	кабинет	13,4	13,4						
	7	кабинет	12,8	12,8						
	7a	шкаф	0,4			0,4				
	8	кабинет	19,3	19,3						
	11	кабинет	37,3	37,3						
	11a	шкаф	0,5			0,5				
	12	шкаф	0,8			0,8				
	15	кабинет	17,6	17,6						
	17	кабинет	16,8	16,8						
	18	коридор	52,6			52,6				
	18a	коридор	16,0			16,0				
	19	тамбур	3,2			3,2				
	20	коридор	12,5			12,5				
	21	кабинет	34,2	34,2						
	22	коридор	8,4			8,4				
	22a	шкаф	1,2			1,2				
	23	тамбур	3,5			3,5				
	24	уборная	14,0			14,0				
	25	уборная	14,5			14,5				
	26	кабинет	30,2	30,2						
	27	кабинет	38,4	38,4						
	29	кабинет	20,4	20,4						
	30	кабинет	18,6	18,6						
	31	санузел	2,1			2,1				
	32	кабинет	109,8	109,8						
	32a	шкаф	0,4			0,4				
	35	кабинет	48,7	48,7						
	38	кабинет	25,0	25,0						
	40	кабинет	25,0	25,0						
	41	коридор	65,9			65,9				
	41a	коридор	7,6			7,6				
	42	кабинет	24,5	24,5						
	43	кабинет	23,3	23,3						
	44	тамбур	8,3			8,3				
Итого по помещению			811,0	566,0	245,0					
---Нежилые помещения всего			811,0	566,0	245,0					
в т.ч. Учрежденческие			811,0	566,0	245,0					

По адресу: Окружной пр., 19

стр. 4

Помещение N IV Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	комната охраны	22,9	22,9			учрежд.		365
Итого по помещению			22,9	22,9					
---Нежилые помещения всего			22,9	22,9					
в т.ч. Учрежденные			22,9	22,9					

Помещение N V Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 11.01.2008
 Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51
 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	коридор	31,7		31,7		учрежд.		365
Итого по помещению			31,7		31,7				
---Нежилые помещения всего			31,7		31,7				
в т.ч. Учрежденные			31,7		31,7				

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007 N 1293-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	48,1	48,1					365
	2	кабинет	47,2	47,2					
	3	коридор	10,5		10,5				
	3а	кабинет	14,3	14,3					
	3б	коридор	13,7		13,7				
	3в	коридор	23,9		23,9				
	4	кабинет	26,4	26,4					
	5	кабинет	21,1	21,1					
	6	кабинет	104,2	104,2					
	6а	пом.подсобное	6,3		6,3				
	7	кабинет	18,4	18,4					
	8	кабинет	10,3	10,3					
	8а	коридор	6,3		6,3				
	9	кабинет	36,1	36,1					
	10	кабинет	20,7	20,7					
	10а	кабинет	9,8	9,8					
	10б	коридор	5,8		5,8				
	11	коридор	86,0		86,0				
	11а	кабинет	9,2	9,2					
	12	кабинет	32,9	32,9					
	14	кабинет	14,6	14,6					
	15	кабинет	14,9	14,9					
	16	тамбур	3,3		3,3				
	17	коридор	10,9		10,9				
	19	коридор	12,6		12,6				
	20	тамбур	3,2		3,2				
	21	кабинет	35,3	35,3					
	23	кабинет	66,8	66,8					
	23а	пом.подсобное	6,9		6,9				
	24	цех	102,5	102,5					
	24а	кабинет	16,2	16,2					
	24б	коридор	33,2		33,2				
	24в	кабинет	11,8	11,8					
	24г	коридор	0,9		0,9				
	24д	душевая	0,6		0,6				
	25	кабинет	9,4	9,4					
	26	кабинет	14,8	14,8					
Итого по помещению			909,1	685,0	224,1				
---Нежилые помещения всего			909,1	685,0	224,1				
в т.ч. Учрежденные			909,1	685,0	224,1				

По адресу: Окружной пр., 19

стр. 6

Помещение N VII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	вестибюль	35,3			35,3	учрежд.		365
	1а	кабинет	5,9	5,9			учрежд.		
	1б	комната охраны	9,8	9,8			учрежд.		
	1в	пом.подсобное	4,8			4,8	учрежд.		
	2	кабинет	12,1	12,1			учрежд.		
	3	тамбур	6,5			6,5	учрежд.		
	4	кабинет	12,3	12,3			учрежд.		
Итого по помещению			86,7	40,1	46,6				
---Нежилые помещения всего			86,7	40,1	46,6				
в т.ч. Учрежденные			86,7	40,1	46,6				

Помещение N VIII Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	5,5	5,5			учрежд.		365
Итого по помещению			5,5	5,5					
---Нежилые помещения всего			5,5	5,5					
в т.ч. Учрежденные			5,5	5,5					

По адресу: Окружной пр., 19

стр. 7

Помещение N IX Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	кабинет	12,9	12,9			учрежд.		365
Итого по помещению			12,9	12,9					
---Нежилые помещения всего			12,9	12,9					
в т.ч. Учрежденные			12,9	12,9					

Тип: Прочие

Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	A	клетка лестнич	19,1		19,1		прочая		365
	a1	пом.подсобное	1,9		1,9		прочая		
	a2	пом.подсобное	3,7		3,7		прочая		
	B	клетка лестнич	8,8		8,8		прочая		
	B	клетка лестнич	8,8		8,8		прочая		
	Г	клетка лестнич	9,1		9,1		прочая		
	г1	пом.подсобное	16,8		16,8		прочая		
Итого по помещению			68,2		68,2				
---Нежилые помещения всего			68,2		68,2				
в т.ч. Прочие			68,2		68,2				
Итого по этажу 1			2058,6	1394,3	664,3				
---Нежилые помещения всего			2058,6	1394,3	664,3				
в т.ч. Гаражи			110,6	61,9	48,7				
Учрежденные			1879,8	1332,4	547,4				
Прочие			68,2		68,2				

Помещение N X Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1293-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	коридор	25,3			25,3			450
	2	кабинет	40,6	40,6					
	3	кабинет	8,6	8,6					
	4	кабинет	24,3	24,3					
	5	кабинет	23,6	23,6					
	6	кабинет	31,7	31,7					
	7	коридор	50,5			50,5			
	8	кабинет	7,8	7,8					
	9	коридор	4,8			4,8			
	10	кабинет	44,9	44,9					
	10a	кабинет	16,9	16,9					
	11	пом. подсобное	4,3			4,3			
	12	пом. подсобное	6,4			6,4			
	13	кабинет	35,1	35,1					
	14	кабинет	17,8	17,8					
	15	коридор	60,1			60,1			
	16	кабинет	16,0	16,0					
	17	кабинет	12,4	12,4					
	17a	кабинет	13,6	13,6					
	17б	коридор	6,6			6,6			
	18	уборная	14,7			14,7			
	19	уборная	14,4			14,4			
	20	кабинет	16,5	16,5					
	21	кабинет	18,2	18,2					
	22	кабинет	19,5	19,5					
	23	кабинет	36,1	36,1					
	24	кабинет	19,6	19,6					
	25	кабинет	40,8	40,8					
	25a	кабинет	47,6	47,6					
	26	кабинет	23,4	23,4					
	28	кабинет	15,3	15,3					
	28a	приемная	9,3	9,3					
	29	кабинет	23,9	23,9					
	30	коридор	75,4			75,4			
	31	кабинет	24,7	24,7					
	32	кабинет	26,0	26,0					
	34	кабинет	23,5	23,5					
Итого по помещению			900,2	637,7	262,5				
---Нежилые помещения всего			900,2	637,7	262,5				
в т.ч. Учрежденческие			900,2	637,7	262,5				

По адресу: Окружной пр., 19

стр. 9

Помещение N XI Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 11.01.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
2	1	вестибюль	93,3		93,3	учрежд.			450
Итого по помещению			93,3		93,3				
---Нежилые помещения всего			93,3		93,3				
в т.ч. Учрежденные			93,3		93,3				

Помещение N XII Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1293-В-ЕП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	23,0	23,0					450
	2	кабинет	25,4	25,4					
	3	кабинет	25,1	25,1					
	4	кабинет	24,3	24,3					
	5	коридор	72,1			72,1			
	6	кабинет	14,7	14,7					
	6а	кабинет	9,5	9,5					
	7	кабинет	24,1	24,1					
	8	кабинет	85,4	85,4					
	8а	шкаф	1,2			1,2			
	9	кабинет	19,5	19,5					
	10	кабинет	18,2	18,2					
	11	кабинет	18,2	18,2					
	12	кабинет	16,3	16,3					
	14	кабинет	18,2	18,2					
	15	кабинет	18,7	18,7					
	16	кабинет	20,5	20,5					
	16а	коридор	11,1			11,1			
	16б	кабинет	20,9	20,9					
	17	коридор	66,3			66,3			
	17а	коридор	7,5			7,5			
	18	уборная	14,7			14,7			
	19	уборная	14,7			14,7			
	20	кабинет	15,9	15,9					
	21	кабинет	35,9	35,9					
	22	кабинет	23,8	23,8					
	23	кабинет	11,6	11,6					
	23а	кабинет	28,5	28,5					
	23б	коридор	8,4			8,4			
	24	кабинет	9,0	9,0					
	25	кабинет	11,8	11,8					
	25а	кабинет	12,3	12,3					
	25б	кабинет	9,1	9,1					
	25в	коридор	5,3			5,3			
	26	коридор	10,5			10,5			
	27	кабинет	35,5	35,5					
	27а	кабинет	13,3	13,3					
Итого по помещению			800,5	588,7	211,8				
---Нежилые помещения всего			800,5	588,7	211,8				
в т.ч. Учрежденческие			800,5	588,7	211,8				

По адресу: Окружной пр., 19

стр. 11

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	А	клетка лестнич	32,7		32,7			прочая	450
	Б	клетка лестнич	37,7		37,7			прочая	
	В	клетка лестнич	37,9		37,9			прочая	
	Г	клетка лестнич	33,0		33,0			прочая	
Итого по помещению			141,3		141,3				
---Нежилые помещения всего			141,3		141,3				
в т.ч. Прочие			141,3		141,3				
Итого по этажу 2			1935,3	1226,4	708,9				
---Нежилые помещения всего			1935,3	1226,4	708,9				
в т.ч. Учрежденческие			1794,0	1226,4	567,6				
Прочие			141,3		141,3				

Помещение N XIII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	кабинет	17,4	17,4			учрежд.		392
	2	кабинет	26,3	26,3			учрежд.		
	3	шкаф	0,4			0,4	учрежд.		
	4	шкаф	0,3			0,3	учрежд.		
	5	коридор	3,5			3,5	учрежд.		
	6	шкаф	0,2			0,2	учрежд.		
	7	пом. подсобное	7,2			7,2	учрежд.		
	8	коридор	8,7			8,7	учрежд.		
Итого по помещению			64,0	43,7	20,3				
---Нежилые помещения всего			64,0	43,7	20,3				
в т.ч. Учрежденческие			64,0	43,7	20,3				

Помещение N XIV Тип: Учрежденческие

Последнее обследование 11.01.2008

ф.25

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1293-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	кабинет	25,3	25,3					392
	2	кабинет	23,5	23,5					
	3	приемная	14,3	14,3					
	3а	кабинет	14,8	14,8					
	4	коридор	23,7			23,7			
	4а	коридор	23,9			23,9			
	5	кабинет	14,7	14,7					
	6	кабинет	48,7	48,7					
	7	кабинет	23,1	23,1					
	8	кабинет	34,7	34,7					
	9	кабинет	13,1	13,1					
	9а	санузел	4,7			4,7			
	10	коридор	32,3			32,3			
	10а	коридор	28,6			28,6			
	11	кабинет	15,8	15,8					
	12	умывальная	5,1		5,1				
	12а	уборная	1,2		1,2				
	12б	уборная	1,3		1,3				
	12в	уборная	1,5		1,5				
	12г	умывальная	1,3		1,3				
	12д	коридор	1,6		1,6				
	13	умывальная	5,0		5,0				
	13а	уборная	1,2		1,2				
13б	уборная	1,2		1,2					
13в	уборная	1,3		1,3					
13г	умывальная	1,0		1,0					
13д	коридор	1,9		1,9					
14	кабинет	34,3	34,3						
15	кабинет	18,1	18,1						
15а	шкаф	0,2			0,2				
16	кабинет	16,1	16,1						
16а	кабинет	22,9	22,9						
17	приемная	13,6	13,6						
17а	кабинет	17,2	17,2						
17б	шкаф	0,7			0,7				
17в	шкаф	0,6			0,6				
18	кабинет	19,1	19,1						
19	кабинет	63,7	63,7						
19а	кабинет	15,3	15,3						
19б	шкаф	0,6			0,6				
19в	шкаф	0,6			0,6				
19г	коридор	6,1			6,1				
19д	шкаф	0,7			0,7				
20	кабинет	25,2	25,2						
21	кабинет	22,5	22,5						
22	кабинет	25,3	25,3						
23	коридор	74,3			74,3				

24 кабинет 22,9 22,9 учрежд.

Помещение N XIV

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
24а		шкаф	1,5			1,5			учрежд.
25		кабинет	14,9	14,9					учрежд.
26		пом.подсобное	8,0			8,0			учрежд.
27		кабинет	23,2	23,2					учрежд.
Итого по помещению			812,4	582,3	230,1				
---Нежилые помещения всего			812,4	582,3	230,1				
в т.ч. Учрежденные			812,4	582,3	230,1				

Помещение N XV Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	коридор	58,9			58,9			392
	2	зал конференций	124,6	124,6					
Итого по помещению			183,5	124,6	58,9				
---Нежилые помещения всего			183,5	124,6	58,9				
в т.ч. Учрежденные			183,5	124,6	58,9				

Помещение N XVI Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
3	1	кабинет	23,3	23,3				392	
	2	кабинет	25,1	25,1					
	3	кабинет	13,6	13,6					
	3а	приемная	10,6	10,6					
	4	кабинет	24,5	24,5					
	5	коридор	74,9		74,9				
	6	кабинет	24,4	24,4					
	7	кабинет	13,7	13,7					
	7а	приемная	10,1	10,1					
	8	кабинет	18,5	18,5					
	9	кабинет	29,5	29,5					
	10	кабинет	7,4	7,4					
	11	приемная	23,1	23,1					
	12	коридор	5,4		5,4				
	12а	шкаф	1,0		1,0				
	13	кабинет	18,7	18,7					
	14	кабинет	17,9	17,9					
	15	кабинет	11,1	11,1					
	15а	кабинет	15,1	15,1					
	15б	кабинет	5,0	5,0					
	16	служебное	3,8		3,8				
	17	кабинет	40,1	40,1					
	18	шкаф	0,4		0,4				
	19	кабинет	16,2	16,2					
	20	коридор	69,0		69,0				
	21	уборная	14,8		14,8				
	22	уборная	14,7		14,7				
	23	кабинет	16,2	16,2					
	24	кабинет	15,9	15,9					
	24а	кабинет	20,2	20,2					
	24б	шкаф	0,5		0,5				
	25	кабинет	18,0	18,0					
	26	кабинет	17,3	17,3					
	27	коридор	20,4		20,4				
	28	пом. подсобное	2,5		2,5				
	29	кабинет	24,6	24,6					
	30	кабинет	23,3	23,3					
	31	кабинет	15,7	15,7					
	32	кабинет	17,1	17,1					
	33	кабинет	15,8	15,8					
	34	коридор	15,8		15,8				
	35	коридор	24,7		24,7				
	36	кабинет	26,1	26,1					
	37	кабинет	25,4	25,4					
	38	кабинет	16,4	16,4					
	38а	коридор	5,1		5,1				
	39	кабинет	27,5	27,5					
	40	коридор	24,2		24,2				

Итого по помещению	904,6	627,4	277,2				
---Нежилые помещения всего	904,6	627,4	277,2				
в т.ч. Учрежденные	904,6	627,4	277,2				

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	A	клетка лестнич	32,8		32,8				392
	B	клетка лестнич	38,2		38,2				
	B	клетка лестнич	38,2		38,2				
	Г	клетка лестнич	32,8		32,8				

Итого по помещению	142,0		142,0					
---Нежилые помещения всего	142,0		142,0					
в т.ч. Прочие	142,0		142,0					

Итого по этажу 3	2106,5	1378,0	728,5					
---Нежилые помещения всего	2106,5	1378,0	728,5					
в т.ч. Учрежденные	1964,5	1378,0	586,5					
Прочие	142,0		142,0					

Помещение N XVII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-D-НГ

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 3	1	коридор	2,1		2,1			учрежд.	392
	2	служебное	1,5		1,5			учрежд.	
	3	пом. для хранени	5,4	5,4				учрежд.	
	4	пом. для хранени	1,5	1,5				учрежд.	
	5	пом. для хранени	1,5	1,5				учрежд.	
	6	пом. для хранени	1,7	1,7				учрежд.	
	7	пом. для хранени	2,9	2,9				учрежд.	
Итого по помещению			16,6	13,0	3,6				
---Нежилые помещения всего			16,6	13,0	3,6				
в т.ч. Учрежденные			16,6	13,0	3,6				
Итого по этажу а 3			16,6	13,0	3,6				
---Нежилые помещения всего			16,6	13,0	3,6				
в т.ч. Учрежденные			16,6	13,0	3,6				

Помещение N XVIII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1293-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	кабинет	35,1	35,1				учрежд.	370
	2	кабинет	16,9	16,9				учрежд.	
	3	кабинет	16,6	16,6				учрежд.	
	3а	кабинет	23,6	23,6				учрежд.	
	3б	коридор	15,7		15,7			учрежд.	
	4	кабинет	14,2	14,2				учрежд.	
	5	кабинет	13,8	13,8				учрежд.	
	6	кабинет	16,5	16,5				учрежд.	
	7	кабинет	23,0	23,0				учрежд.	
	8	кабинет	24,8	24,8				учрежд.	
	9	коридор	7,4		7,4			учрежд.	
	9а	коридор	5,5		5,5			учрежд.	
	9б	коридор	23,0		23,0			учрежд.	
	9в	коридор	28,1		28,1			учрежд.	
	10	кабинет	24,6	24,6				учрежд.	
	11	кабинет	22,4	22,4				учрежд.	
	11а	шкаф	0,3		0,3			учрежд.	
	11б	шкаф	0,6		0,6			учрежд.	
Итого по помещению			312,1	231,5	80,6				
---Нежилые помещения всего			312,1	231,5	80,6				
в т.ч. Учрежденческие			312,1	231,5	80,6				

Помещение N XIX Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1293-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	кабинет	15,4	15,4				учрежд.	370
	2	коридор	8,6			8,6		учрежд.	
	3	кабинет	23,3	23,3				учрежд.	
	5	кабинет	25,3	25,3				учрежд.	
	6	кабинет	26,7	26,7				учрежд.	
	7	кабинет	25,4	25,4				учрежд.	
	8	коридор	24,7			24,7		учрежд.	
	8а	коридор	16,0			16,0		учрежд.	
	9	кабинет	18,6	18,6				учрежд.	
	9а	кабинет	15,0	15,0				учрежд.	
	10	кабинет	14,5	14,5				учрежд.	
	11	кабинет	52,7	52,7				учрежд.	
	12	кабинет	20,8	20,8				учрежд.	
	13	коридор	1,8			1,8		учрежд.	
	14	коридор	22,1			22,1		учрежд.	
	15	кабинет	17,8	17,8				учрежд.	
	16	кабинет	17,7	17,7				учрежд.	
Итого по помещению			346,4	273,2	73,2				
---Нежилые помещения всего			346,4	273,2	73,2				
в т.ч. Учрежденческие			346,4	273,2	73,2				

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1293-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	А	клетка лестнич	32,9			32,9		прочая	370
	Д	клетка лестнич	24,1			24,1		прочая	
	Г	клетка лестнич	33,2			33,2		прочая	
Итого по помещению			90,2			90,2			
---Нежилые помещения всего			90,2			90,2			
в т.ч. Прочие			90,2			90,2			

По адресу: Окружной пр., 19

стр. 20

Итого по этажу 4	748,7	504,7	244,0				
---Нежилые помещения всего	748,7	504,7	244,0				
в т.ч. Учрежденные	658,5	504,7	153,8				
Прочие	90,2		90,2				

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	б	тамбур	1,2						270
	в	тамбур	6,4						
Последнее обследование 11.01.2008 Распоряжение prefecta о перепланировке квартиры (помещения) от 30.07.2007 N 1293-В-РП									

Итого	по зданию	7001,0	4555,1	2445,9				
---Нежилые помещения всего		7001,0	4555,1	2445,9				
в т.ч. Гаражи		110,6	61,9	48,7				
Учрежденческие		6448,7	4493,2	1955,5				
Прочие		441,7		441,7				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	7,6
--	-----

в том числе:

по прочим	7,6
-----------	-----

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
29.08.2003г. N 3300634.

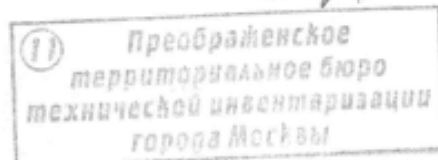
Экспликация на 21 странице

30.06.2014 г.

Исполнитель

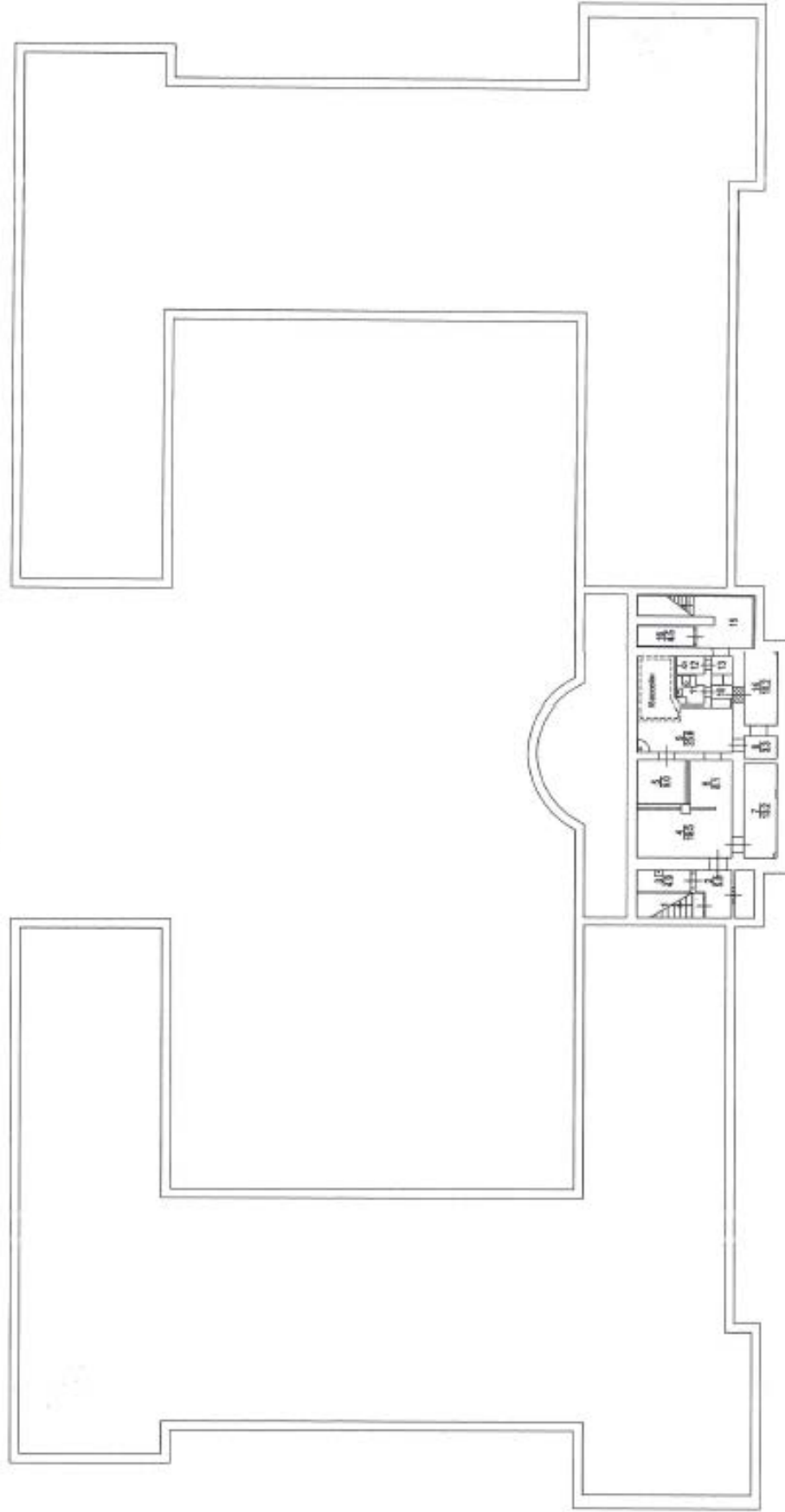
Королева Л.Ю.

43 34 300316

Руководитель производственной группы
Преображенского ТБТИ
Устинова Т.Н.

ПОЗТАЖНЫЙ ПЛАН
 на объект: _____
 дата: _____
 проект: _____
 масштаб: _____

цокольный этаж



Согласен с проектом в соответствии с:

 Проверено: _____

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: _____

длина (м): _____ дата: 18.09.18

корпус: _____ (содержимое)

интернет №: _____

1 этаж



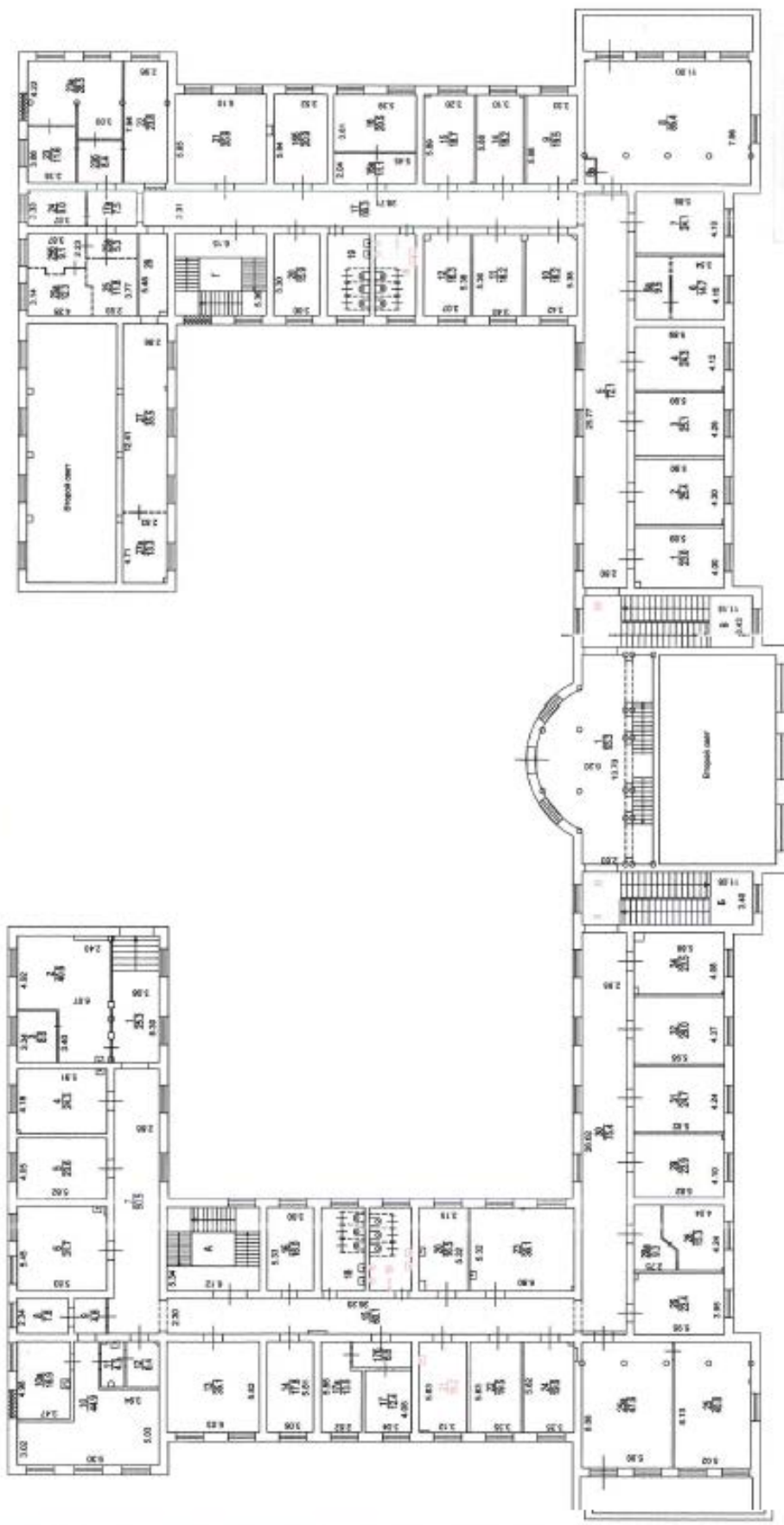
Специально в соответствии с требованиями Федерального Закона от 02.09.2008 г. № 209-ФЗ «О развитии жилищного строительства в Российской Федерации» Фирма «ПИИ ИСТОЧНИКИ» предоставляет бесплатно копирование данного документа.

Полный или частичный листинг
 № .../.../... 2018 г.
 Плановый лист «Листинг»
 Проверил: Листинг Т.И.

ПОЗЛАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ...
 ...
 ...
 ...
 ...

2 этаж



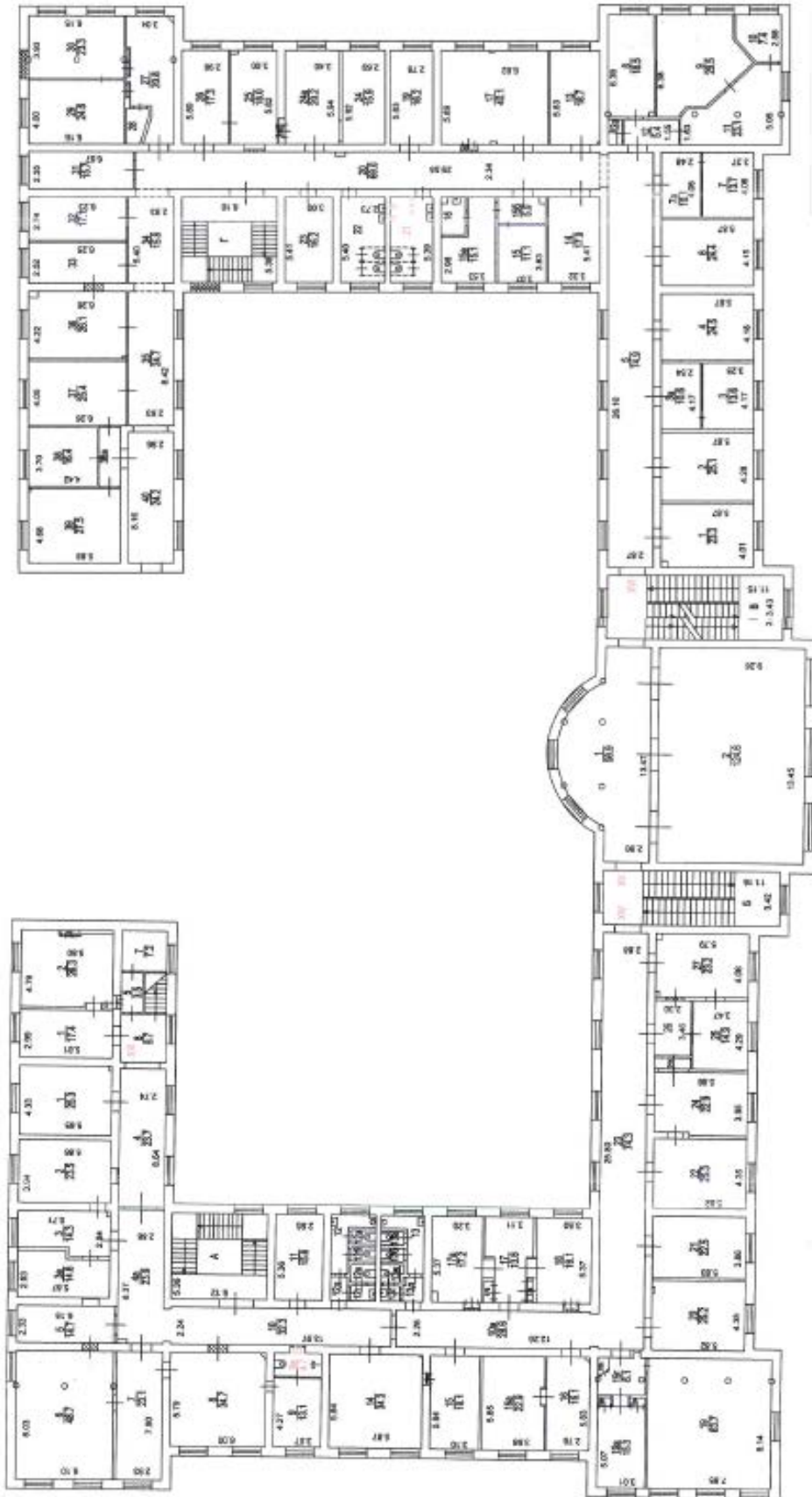
Согласен при составлении по условиям № ...
 ...
 ...
 ...
 ...

СМЕРДИНОВ С. С. СОВЕТНИК
 ...
 ...
 ...

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

на этаже: ...
длина отреза: ...
ширина: ...
площадь: ...
материал: ...

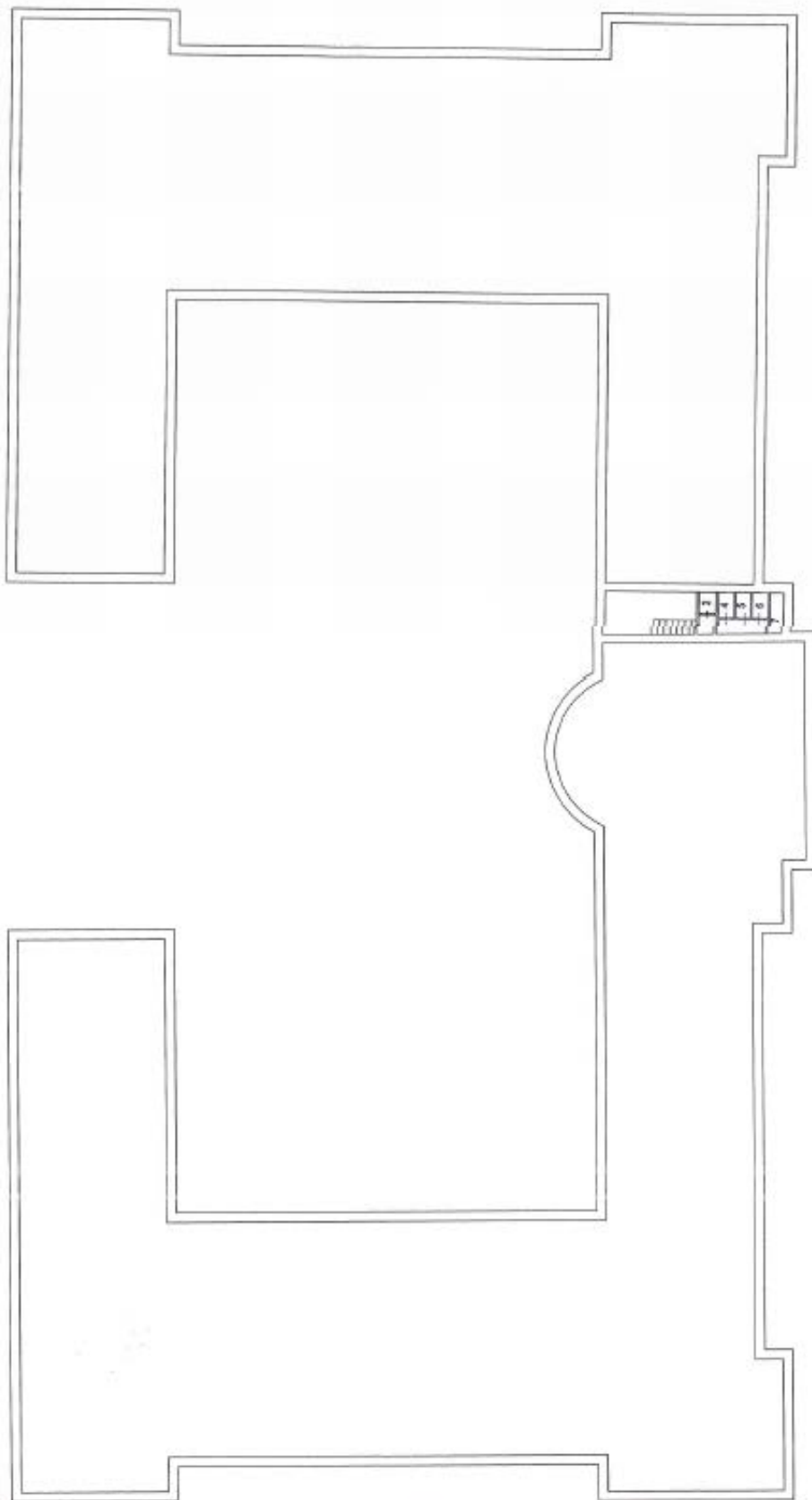
3 этаж



Составитель: ...
Проверил: ...
Дата: ... 2014

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: _____
область № 1 _____
район № _____
квартал: _____
инвентарный № _____

антресоль 3 этажа



Полный план создан по состоянию на
«__» __ 202_ г.
Полное имя: _____
Подпись: _____

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

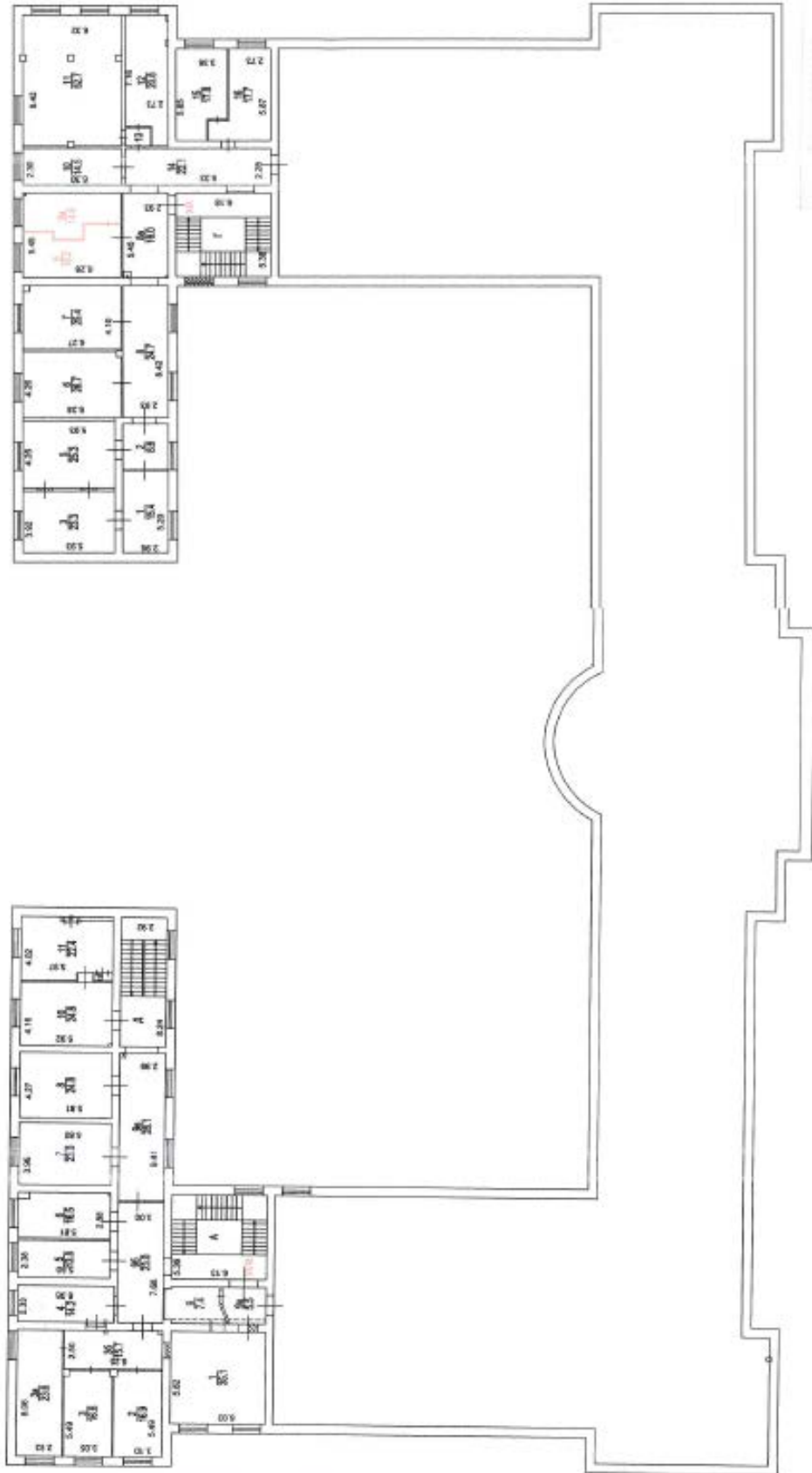
на адрес: _____, район: _____, этаж: _____

площадь: _____ кв. м, дата: _____

архитектор: _____, инженер: _____

инженер: М. _____, В. АНО "Москва"

4 ЭТАЖ



Инженер: _____

Архитектор: _____

Подпись при составлении плана: _____

№ _____ от _____ 2008 г.

Печатное наименование: _____

Проект: _____

№ _____ от _____ 2014 г.

Человек в сборнике
 Входит в состав Свода
 правил, является частью
 свода правил, является
 частью свода правил

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Преображенское ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 1613/23 Литер -
по состоянию на 11.01.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02105458		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Окружной пр.	
Дом	19	Корп.	-
		Строение	1
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	2743,6	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1979
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	552,2
Площадь застройки (кв.м.)	560	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2743,6 -



02 34 13 0039543

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗАО "Марилла"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2743,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	2743,6
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
29.08.2003г. N 3300633.

Начальник ТБТИ Л.А. Сверчкова

30.06.2014 Подпись



Исполнитель Королева Л.Ю.

30.06.2014 Подпись

М.П.

Руководитель производственной группы
Пресс-службы ТБТИ
Устинова Т.Н.

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	30.06.14	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		1613/23			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Восточный	Квартал № 1613		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Окружной пр.			
Дом	19	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	17	на	2006	Год постройки	1979
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hц=2,17 hц=2,20 hц=4,70 hц=4,88 h1эт=2,20 h1эт=2,92 h2эт=2,88 h3эт=2,90 h4эт=2,99 h5эт=2,94 ht=2,45				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
29.08.2003г. № 3300633.

Бюро технической инвентаризации Преображенское ТБТИ

Начальник ТБТИ Л.А. Сверчкова

"30" июня 2014 г.



М.П.

Исполнитель Королева Л.Ю.

43 34 300316

Руководитель представительной группы

Преображенского ТБТИ

Устинова Т.Н.



02 34 13 0039542

Преображенское ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
ц	1	венткамера	35,4	35,4			прочая	470	
Итого по помещению			35,4	35,4					
---Нежилые помещения всего			35,4	35,4					
в т.ч. Прочие			35,4	35,4					

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
ц	1	пом.подсобное	14,6		14,6		прочая	217	
	2	пом.подсобное	13,6		13,6		прочая		
	3	венткамера	6,8	6,8			прочая		
Итого по помещению			35,0	6,8	28,2				
---Нежилые помещения всего			35,0	6,8	28,2				
в т.ч. Прочие			35,0	6,8	28,2				

11 Преображенское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 34 13 0039544

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 2

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
ц	1	склад	74,9	74,9					220
	2	пункт тепловой	17,6	17,6					
Итого по помещению			92,5	92,5					
---Нежилые помещения всего			92,5	92,5					
в т.ч. Складские			74,9	74,9					
Прочие			17,6	17,6					

Помещение N IV Тип: Общественного питания

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
ц	1	пом.подсобное	12,7		12,7			общегит	220
	2	пом.подсобное	2,5		2,5			общегит	
	2а	подъемник	0,7		0,7			общегит	
	3	пом.подсобное	7,6		7,6			общегит	
	3а	пом.подсобное	3,8		3,8			общегит	
	4	пом.подсобное	6,2		6,2			общегит	
Итого по помещению			33,5		33,5				
---Нежилые помещения всего			33,5		33,5				
в т.ч. Обществ.питания			33,5		33,5				

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 3

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007 N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
ц	1	склад	36,5	36,5			складс.		488
Итого по помещению			36,5	36,5					
---Нежилые помещения всего			36,5	36,5					
в т.ч. Складские			36,5	36,5					

Помещение N VI Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007 N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
ц	1	коридор	6,4		6,4		прочая		217
	2	пом.подсобное	14,3		14,3		прочая		
Итого по помещению			20,7		20,7				
---Нежилые помещения всего			20,7		20,7				
в т.ч. Прочие			20,7		20,7				

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007 N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
ц	A	клетка лестнич	12,3		12,3		прочая		220
	б	тамбур	5,7		5,7		прочая		
Итого по помещению			18,0		18,0				
---Нежилые помещения всего			18,0		18,0				
в т.ч. Прочие			18,0		18,0				

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 4

Итого	по этажу ц	271,6	171,2	100,4				
---	Нежилые помещения всего	271,6	171,2	100,4				
	в т.ч. Складские	111,4	111,4					
	Обществ. питания	33,5		33,5				
	Прочие	126,7	59,8	66,9				

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 5

Помещение N VII Тип: Складские
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	кабинет	26,2	26,2					220
	2	кабинет	16,6	16,6					
	3	кабинет	22,4	22,4					
	4	пом.подсобное	3,3		3,3				
	5	пом.подсобное	15,3		15,3				
	6	коридор	5,2		5,2				
	7	коридор	2,2		2,2				
Итого по помещению			91,2	65,2	26,0				
---Нежилые помещения всего			91,2	65,2	26,0				
в т.ч. Складские			91,2	65,2	26,0				

Помещение N VIII Тип: Складские
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	пом.подсобное	19,2		19,2				220
	2	пом.подсобное	4,9		4,9				
	3	коридор	6,2		6,2				
	4	лестница	3,0		3,0				
Итого по помещению			33,3		33,3				
---Нежилые помещения всего			33,3		33,3				
в т.ч. Складские			33,3		33,3				

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 6

Помещение N IX Тип: Общественного питания
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	душевая	11,9		11,9				292
	2	пом.подсобное	2,3		2,3				
	3	комната отдыха	21,2		21,2				
Итого по помещению			35,4		35,4				
---Нежилые помещения всего			35,4		35,4				
в т.ч. Обществ.питания			35,4		35,4				

Помещение N XI Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	12,9	12,9				220	
	2	пом.подсобное	6,2		6,2				
Итого по помещению			19,1	12,9	6,2				
---Нежилые помещения всего			19,1	12,9	6,2				
в т.ч. Учрежденческие			19,1	12,9	6,2				

Тип: Прочие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич	12,5		12,5			292	
	B	клетка лестнич	20,3		20,3				
Итого по помещению			32,8		32,8				
---Нежилые помещения всего			32,8		32,8				
в т.ч. Прочие			32,8		32,8				

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 7

Итого	по этажу 1	211,8	78,1	133,7				
---Нежилые помещения всего		211,8	78,1	133,7				
в т.ч. Складские		124,5	65,2	59,3				
Учрежденческие		19,1	12,9	6,2				
Общества питания		35,4		35,4				
Прочие		32,8		32,8				

Помещение N XII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	кабинет	24,2	24,2					288
	2	кабинет	10,9	10,9					
	2а	приемная	11,8	11,8					
	3	кабинет	12,8	12,8					
	3а	приемная	9,6	9,6					
	3б	шкаф	0,7		0,7				
	4	кабинет	21,3	21,3					
	4а	кабинет	10,3	10,3					
	5	коридор	26,6		26,6				
	5а	пом.подсобное	7,7		7,7				
	6	коридор	3,5		3,5				
	6а	раздевалка	2,1		2,1				
	6б	пом.подсобное	1,9		1,9				
	7	умывальная	1,2		1,2				
	8	уборная	1,3		1,3				
	9	кухня	58,9		58,9				
	10	буфет	41,6	41,6					
	11	буфет	13,5	13,5					
	12	коридор	8,9		8,9				
	12а	пом.подсобное	4,3		4,3				
	13	кабинет	33,2	33,2					
	14	кабинет	25,5	25,5					
	15	кабинет	22,4	22,4					
	16	кабинет	25,2	25,2					
	17	коридор	16,7		16,7				
	17а	коридор	16,0		16,0				
Итого по помещению			412,1	262,3	149,8				
---Нежилые помещения всего			412,1	262,3	149,8				
в т.ч. Учрежденческие			289,2	207,2	82,0				
Обществ.питания			122,9	55,1	67,8				

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 9

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич	16,6		16,6			прочая	288
	B	клетка лестнич	21,7		21,7			прочая	
Итого по помещению			38,3		38,3				
---Нежилые помещения всего			38,3		38,3				
в т.ч. Прочие			38,3		38,3				
Итого по этажу 2			450,4	262,3	188,1				
---Нежилые помещения всего			450,4	262,3	188,1				
в т.ч. Учрежденческие			289,2	207,2	82,0				
Обществ.питания			122,9	55,1	67,8				
Прочие			38,3		38,3				

Помещение N XIII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	24,6	24,6				учрежд.	290
	2	кабинет	23,0	23,0				учрежд.	
	3	кабинет	24,7	24,7				учрежд.	
	4	кабинет	21,8	21,8				учрежд.	
	4a	кабинет	10,9	10,9				учрежд.	
	5	коридор	60,6		60,6			учрежд.	
	6	кабинет	15,9	15,9				учрежд.	
	6a	кабинет	8,1	8,1				учрежд.	
	6b	кабинет	10,8	10,8				учрежд.	
	7	кабинет	27,9	27,9				учрежд.	
	8	кабинет	17,9	17,9				учрежд.	
	8a	кабинет	18,9	18,9				учрежд.	
	9	коридор	8,8		8,8			учрежд.	
	9a	пом. подсобное	4,9		4,9			учрежд.	
10	кабинет	17,5	17,5				учрежд.		
10a	кабинет	15,4	15,4				учрежд.		
11	кабинет	25,8	25,8				учрежд.		
12	кабинет	21,2	21,2				учрежд.		
13	кабинет	25,1	25,1				учрежд.		
14	коридор	32,5		32,5			учрежд.		
Итого по помещению			416,3	309,5	106,8				
---Нежилые помещения всего			416,3	309,5	106,8				
в т.ч. Учрежденческие			416,3	309,5	106,8				

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	клетка лестнич	16,9		16,9			прочая	290
	B	клетка лестнич	21,4		21,4			прочая	
Итого по помещению			38,3		38,3				
---Нежилые помещения всего			38,3		38,3				
в т.ч. Прочие			38,3		38,3				

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 11

Итого	по этажу 3	454,6	309,5	145,1				
---	Нежилые помещения всего	454,6	309,5	145,1				
	в т.ч. Учрежденческие	416,3	309,5	106,8				
	Прочие	38,3		38,3				

Помещение N XIV Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	кабинет	24,5	24,5				учрежд.	299
	2	кабинет	22,8	22,8				учрежд.	
	3	кабинет	25,6	25,6				учрежд.	
	4	кабинет	13,9	13,9				учрежд.	
	4а	кабинет	18,5	18,5				учрежд.	
	5	коридор	41,3		41,3			учрежд.	
	5а	приемная	19,8	19,8				учрежд.	
	6	кабинет	29,4	29,4				учрежд.	
	7	кабинет	20,3	20,3				учрежд.	
	7а	кабинет	11,6	11,6				учрежд.	
	8	кабинет	38,5	38,5				учрежд.	
	9	кабинет	13,5	13,5				учрежд.	
	10	кабинет	33,6	33,6				учрежд.	
	11	кабинет	26,5	26,5				учрежд.	
12	кабинет	21,9	21,9				учрежд.		
13	кабинет	24,8	24,8				учрежд.		
14	коридор	31,2		31,2			учрежд.		
Итого по помещению			417,7	345,2	72,5				
---Нежилые помещения всего			417,7	345,2	72,5				
в т.ч. Учрежденческие			417,7	345,2	72,5				

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	А	клетка лестнич	17,0		17,0			прочая	299
	Б	клетка лестнич	21,3		21,3			прочая	
Итого по помещению			38,3		38,3				
---Нежилые помещения всего			38,3		38,3				
в т.ч. Прочие			38,3		38,3				
Итого по этажу 4			456,0	345,2	110,8				
---Нежилые помещения всего			456,0	345,2	110,8				
в т.ч. Учрежденческие			417,7	345,2	72,5				
Прочие			38,3		38,3				

Помещение N XV Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 11.01.2008
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 30.07.2007 N 1294-В-РП

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
5	1	кабинет	24,6	24,6					294
	2	кабинет	22,7	22,7					
	3	кабинет	25,8	25,8					
	4	кабинет	21,2	21,2					
	4a	кабинет	10,9	10,9					
	5	коридор	41,9		41,9				
	5a	приемная	19,4	19,4					
	6	кабинет	29,0	29,0					
	7	кабинет	33,3	33,3					
	8	кабинет	18,1	18,1					
	8a	кабинет	20,3	20,3					
	9	кабинет	13,6	13,6					
	10	кабинет	19,8	19,8					
	10a	кабинет	12,5	12,5					
	11	кабинет	26,6	26,6					
	12	кабинет	21,4	21,4					
	13	кабинет	25,0	25,0					
	14	коридор	31,8		31,8				
Итого по помещению			417,9	344,2	73,7				
---Нежилые помещения всего			417,9	344,2	73,7				
в т.ч. Учрежденные			417,9	344,2	73,7				

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
5	A	клетка лестнич	16,8		16,8			прочая	294
	B	клетка лестнич	21,0		21,0			прочая	
Итого по помещению			37,8		37,8				
---Нежилые помещения всего			37,8		37,8				
в т.ч. Прочие			37,8		37,8				
Итого по этажу 5			455,7	344,2	111,5				
---Нежилые помещения всего			455,7	344,2	111,5				
в т.ч. Учрежденные			417,9	344,2	73,7				
Прочие			37,8		37,8				

Помещение N XVI Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВТИ не располагает

Распоряжение prefecta

о перепланировке квартиры (помещения)

от 30.07.2007

N 1294-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
т	1	пом.подсобное	10,0			10,0			245
	2	уборная	1,6			1,6			
	3	уборная	1,8			1,8			
	4	умывальная	2,5			2,5			
	5	кабинет	10,9	10,9					
	6	коридор	7,2			7,2			
	7	кабинет	9,2	9,2					
	8	кабинет	15,1	15,1					
	9	кабинет	11,7	11,7					
	10	кабинет	15,8	15,8					
	11	коридор	10,4			10,4			
	12	венткамера	30,2	30,2				прочая	
	13	венткамера	34,1	34,1				прочая	
	14	венткамера	25,6	25,6				прочая	
	15	архив	26,4	26,4				учрежд.	
	16	коридор	6,3			6,3		учрежд.	
	17	архив	13,8	13,8				учрежд.	
	18	пом.подсобное	6,2			6,2		учрежд.	
	19	коридор	6,4			6,4		учрежд.	
	20	кабинет	23,4	23,4				учрежд.	
	21	кабинет	25,3	25,3				учрежд.	
	22	архив	16,1	16,1				учрежд.	
	23	коридор	8,6			8,6		учрежд.	
	24	кабинет	34,5	34,5				учрежд.	
	25	коридор	42,5			42,5		учрежд.	
	26	коридор	31,3			31,3		учрежд.	
Итого по помещению			426,9	292,1	134,8				
---Нежилые помещения всего			426,9	292,1	134,8				
в т.ч. Учрежденческие			337,0	202,2	134,8				
Прочие			89,9	89,9					

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 11.01.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
т	А	клетка лестнич	16,6			16,6		прочая	245
Итого по помещению			16,6			16,6			
---Нежилые помещения всего			16,6			16,6			
в т.ч. Прочие			16,6			16,6			

По адресу: Окружной пр., 19, стр.1

стр. 15

Итого по этажу т	443,5	292,1	151,4				
---Нежилые помещения всего	443,5	292,1	151,4				
в т.ч. Учрежденные	337,0	202,2	134,8				
Прочие	106,5	89,9	16,6				

Итого по зданию	2743,6	1802,6	941,0				
---Нежилые помещения всего	2743,6	1802,6	941,0				
в т.ч. Складские	235,9	176,6	59,3				
Учрежденные	1897,2	1421,2	476,0				
Обществ.питания	191,8	55,1	136,7				
Прочие	418,7	149,7	269,0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
29.08.2003г. N 3300633.

Экспликация на 15 страницах

30.06.2014 г.

Исполнитель



Королева Л.Ю.

43 34 300316

Руководитель производственной группы
Преображенского ТБТИ
Устинова Т.Н.

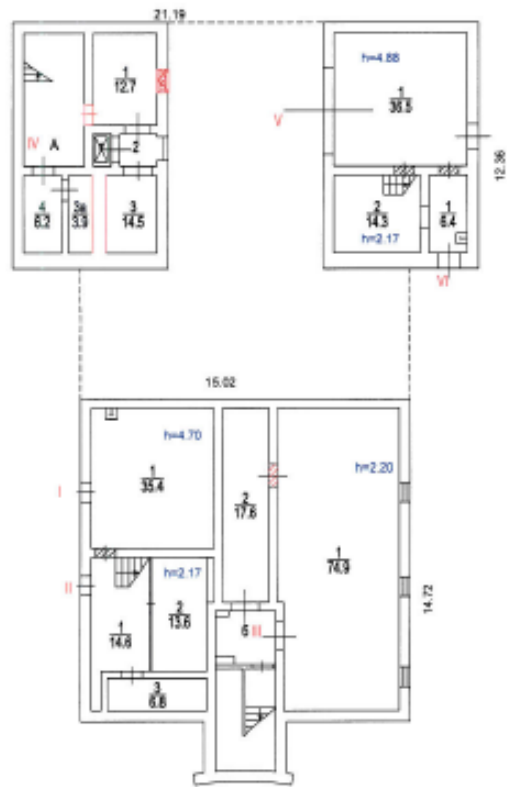


11 Преображенское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Саровский проезд
назначение от 01.01.2002 №12
домовладения (зд.) _____ дом 19
корпус _____ строения (сооружение) 1
квартиры № _____ в _____ кв. АД г. Москвы

цокольный этаж



Генеральный директор
Инженерно-проектное бюро
ООО «ИПБ» (ИНН 50/0010000000)
ул. С. Мухоморова

Сведения о соблюдении
требований 4 и 5 статьи 51
подзаконного кодекса
Госстройком. Федерации
ГУП МосгорБТИ не располагают

Поэтажный план составлен по состоянию на

« 11 » « 01 » 2008 г.

Плпэн снял Корольков В.Ю.

Проверил Устинова Т.Н.

« 01 » « 06 » 2014 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Окружной проезд
населенный пункт: Москва
 дом № 19
 корпус: строение (сооружение) 1
 квартал № _____ в АО г. Москвы

1 этаж



Информационное
 уведомление о том,
 что сведения о местонахождении
 объекта введены

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 11 " 01 2008 г.
 План снял Королева Л.Ю.
 Проверил Устинова Т.Н.
 " 21 " 06 2014 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Ореховый проезд
(инвентарный лист № 01/001)

домов. (вл.) _____ дом. 19

корпус _____ строение (здоровенки) 1

квартал № _____ в. АД г. Москвы

2 этаж



Инженер-проектировщик
Ирина Владимировна Буря
Исполнительная печать № 100/01/001/001/001/001/001/001
дата 07.01.2014

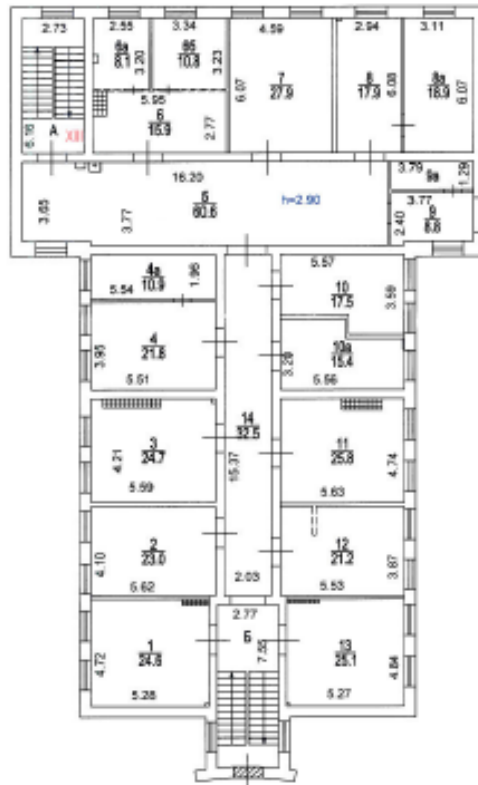
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 11 " _____ 2008 г.
П/план снял Корсаева Д.Ю.
Проверил Устинова Т.Н.
" 01 " _____ 06 _____ 2014 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Серпуховский проезд
дом № (или литеры): _____ кв. № _____ стр. № _____
корпус: _____ строение (оборудование): _____
квартал № _____ ВАО г. Москва

3 этаж



Информация
договор № _____
подписанной _____
от _____ г.

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 11 " 01 2008 г.
П/план снял Корольва П.Ю.
Проверил Успенев Т.Н.
" 01 " 08 2014 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Окружной проезд
(наименование ул. (проезд, дома и т.д.))
 дом № 19
(номер корпуса)
 корпус 1
(строение (сооружения))
 квартал № В АО г. Москвы

4 этаж



Проектировщик
 инженер-проектировщик
 Александр Владимирович
 (подпись)

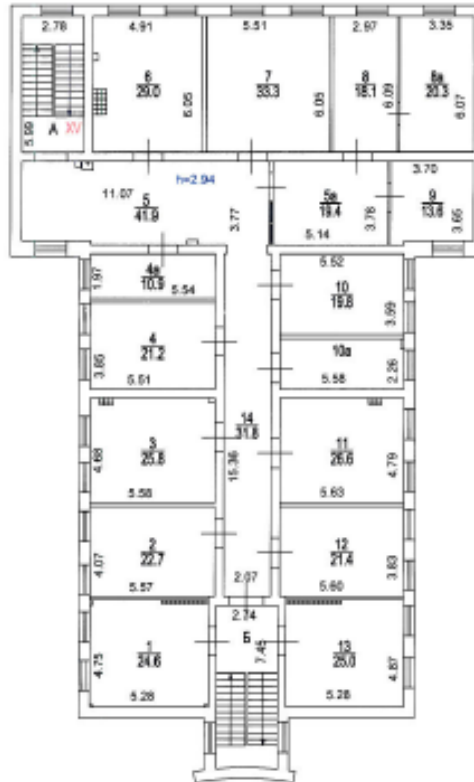
Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 11 " 01 2008 г.
 План снят Королёва Л.Ю.
 Проверил Устинов Т.И.
 " 01 " 06 2014 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Окружной проезд
дом № 19, корпус 1
домовый лист: дом 19
корпус: строение (дооружено) 1
квартал №: В, АД г. Москва

5 этаж



1) **Инженерное бюро**
«Архитектурно-проектная фирма
«АИИ-ПРОЕКТИНГ»
ООО
ул. Мухоморова, д. 10, к. 1

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 11 " 01 2008 г.
План снят Королев В.Ю.
Проверил Устинова Т.И.
" 01 " 06 2014 г.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Серебряный проезд
домовладение (дом, квартира и т.д.)
 домовл. (эл.): _____ д/м: 19
 корпус: строение (строение) 1
 квартал № _____ в _____ АО г. Москвы

ТЕХ. ЭТАЖ



Генеральный директор
 ООО «Специализированная
 проектно-строительная
 организация «СЭПРОМ»
 (ИНН 50/010/0000000000)

Сведения об обследовании
 рабочей точки 4 куста 7 стана 51
 Градостроительного кодекса
 Российской Федерации
 ГУП МосгорБТИ не располагают

Поэтажный план составлен по состоянию на
 " 11 " 01 2008 г.
 План снял Корольев В.Ю.
 Проверил Успенков Т.Н.
 " 01 " 06 2014 г.

Масштаб 1:200

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Управление Федеральной регистрационной
службы по Москве
Номер регистрационного округа 77/14
Произведённая государственная регистрация
Дата регистрации 11.11.14 ИЖН 2007
№ регистрации 1407/2007-336
Регистратор Булавинцев А.Т.
(Подпись) (Ф.И.О.)



№ М - 03 - 018288

(Номер договора)

18 02 2007

(Число) (Месяц) (Год)

770303018081

(Кадастровый №)

031200366

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Восточном административном округе г.Москвы Останковой Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 21.12.2006 г. №33-И-3253/6-(2) от имени Правительства г.Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Инжиниринговая нефтегазовая компания - Всероссийский научно-исследовательский институт по строительству и эксплуатации трубопроводов, объектов ТЭК", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице президента Черекчиди Эрimea Ивановича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Восточного административного округа города Москвы от 16.02.2007г. № 268-В-РП (ДЗР от 20.02.2007г. Рег. № РД4-1044/7) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 9491 (девять тысяч четыреста девяносто одна) кв.м. из состава земель населенных пунктов, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Окружной проезд, вл. 19, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий под научные цели.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложение 2,2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены: 5-этажное капитальное нежилое здание, 4-этажное капитальное нежилое здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 28 декабря 2031 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, 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 со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, 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 Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, 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 по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (вве-

3

дения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного 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 либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору:

4.1. Не изменять функционального назначения земельного участка.

4.2. Выполнять работы по благоустройству предоставленного земельного участка.

4.3. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

4

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласно Арендодателю удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами 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.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.


5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. 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. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятст-



венный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации с выполнением всех условий по регистрации в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве.

5.12. 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 ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. 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.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества

иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. 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. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к 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 составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у

Арендатора) по арендной плате за землю.

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.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если 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 один месяц.

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.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. 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.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2,2а - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Открытое акционерное общество "Инжиниринговая нефтегазовая компания – Всероссийский научно-исследовательский институт по строительству и эксплуатации трубопроводов, объектов ТЭК"
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105187, г. Москва, Окружной проезд, 19
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 105187, г. Москва, Окружной проезд, 19
ИНН 7705031674 ОКПО 16412348 ОКОНХ 97410	ИНН/КПП 7719037362/774850001 ОКПО 01297858, ОКВЭД 73.10, 74.30, 74.84
Расчетный счет № 40603810900001300001 в АКБ «Русский земельный банк»	Расчетный счет № 40702810200000000362 в ООО КБ «Центрально-Европейский Банк» г. Москва
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810100000000104
БИК 044552730	БИК 044579104
Телефон ТОРЗ ВАО 964-93-60	Телефон 783-94-54

12. ПОДПИСИ СТОРОН:

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную Юридическую силу.

12.2. От АРЕНДОДАТЕЛЯ:

От АРЕНДАТОРА:

Начальник территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ВАО г. Москвы
На основании доверенности от 21.12.2006г. № 33-И-3253/6-(2)

Президент

« М.И. Останкова
2007 г.


« Э.И. Черекчиди
2007 г.


Приложение № 1
к Договору аренды
№ M-03-02828
от 22.05.2007 г.

Арендная плата ФЛС № M-03-_____

Наименование арендатора: Открытое акционерное общество "Инжиниринговая нефтегазовая компания - Всероссийский научно-исследовательский институт по строительству и эксплуатации трубопроводов, объектов ТЭК"
Землеустроительное дело № 030309694
Адрес участка: Окружной проезд, вл. 19
Кадастровый номер участка: № 770303018081

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	9491 кв. м
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка, всего*	57 458 514 руб.
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5 %
1.4. Годовая арендная плата**	861 877,71 руб.

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата(**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 774801001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва БИК 044583001 КБК 07111105011030101120; ОКАТО 45263588000 Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года. ФЛС № _____ . НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании Постановлений Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП, от 24.05.2005г. №356-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ВАО г.Москвы
на основании доверенности от 21.12.2006г. № 33-И-32534-(2)

От Арендатора:
Президент

М.П. _____
" " _____ 2007г.
И.М. Останкова

Э.И. Черекчиди
_____ 2007г.

(Handwritten signature)

Приложение 2
к договору аренды
№ М-03-012288
от 28 февраля 2007 г.

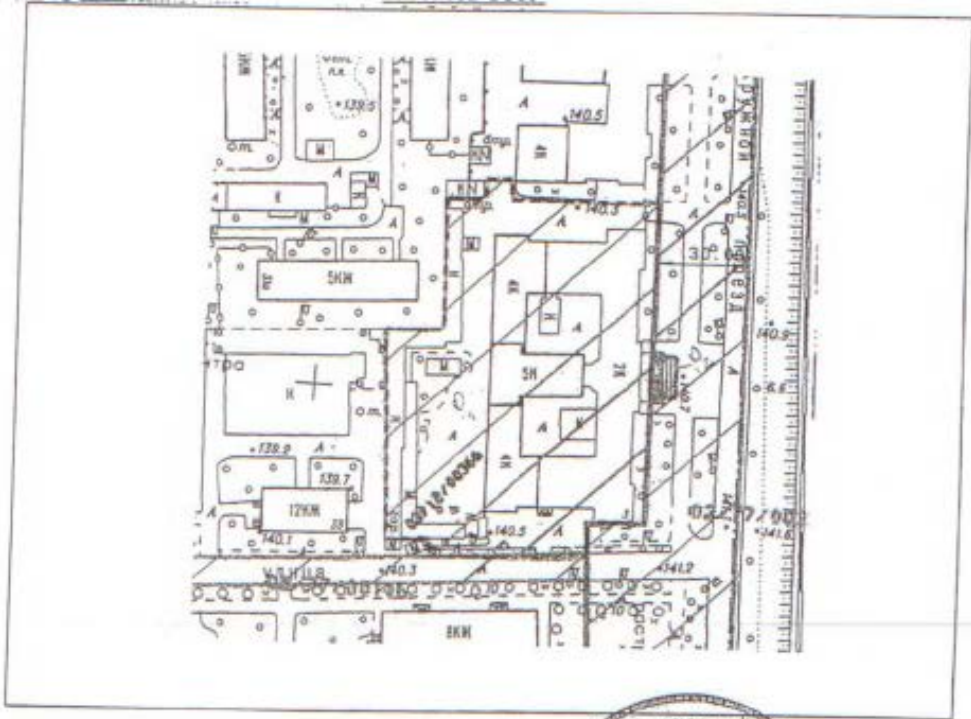
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: Окружной проезд, вл. 19

Кадастровый № 770303018081

Открытое акционерное общество "Инжиниринговая нефтегазовая компания - Всероссийский научно-исследовательский институт по строительству и эксплуатации трубопроводов, объектов ТЭК"



Масштаб 1:2000

Начальник объединения



И.М.Останкова

[Handwritten signature]

Приложение 2 а
к договору аренды
№ М-03-02/228
от 28 февраля 2007 г.

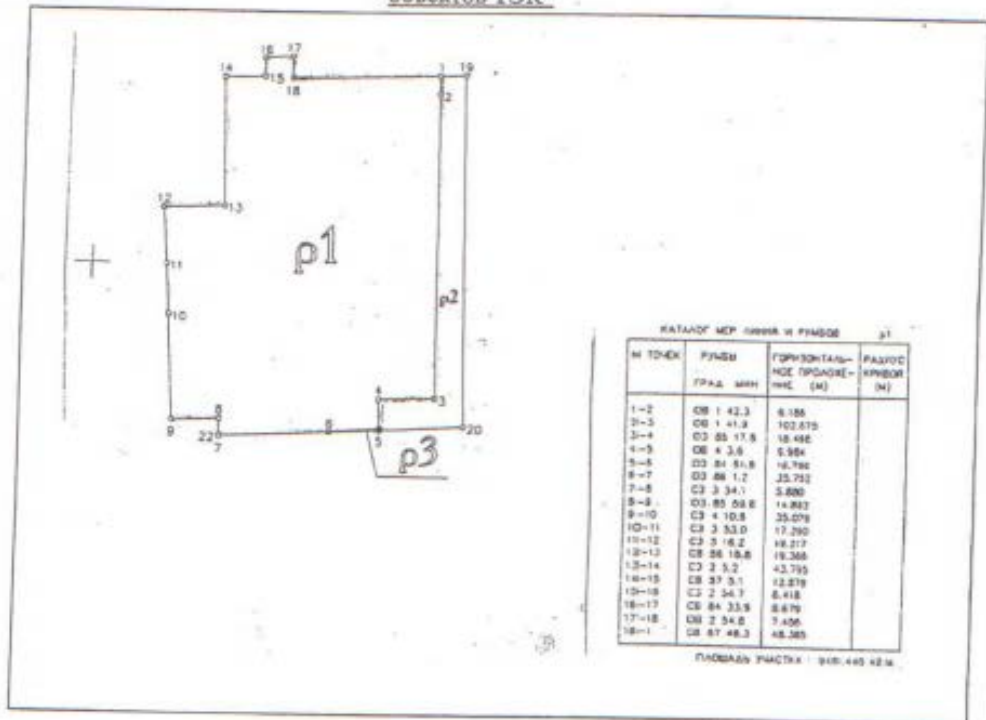
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

ПЛАН ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: Окружной проезд, вл. 19

Кадастровый № 770303018081

Открытое акционерное общество "Инжиниринговая нефтегазовая компания - Всероссийский научно-исследовательский институт по строительству и эксплуатации трубопроводов, объектов ТЭК"



КАТАЛОГ МЕР ДЛИНЫ И РАДИУСОВ

№ ТОЧЕК	РУБЕЖ	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЛЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИБОВ (М)
1-2	ОВ 1 42,3	4,186	
2-3	ОВ 1 41,9	102,619	
3-4	ОВ 85 17,6	18,498	
4-5	ОВ 4 3,6	5,984	
5-6	ОВ 81 61,6	16,790	
6-7	ОВ 86 1,2	25,712	
7-8	ОВ 3 34,7	5,000	
8-9	ОВ 85 59,8	14,892	
9-10	ОВ 4 10,8	20,079	
10-11	ОВ 3 33,0	17,290	
11-12	ОВ 3 16,2	18,217	
12-13	ОВ 86 18,8	19,368	
13-14	ОВ 3 3,2	43,795	
14-15	ОВ 37 5,1	12,879	
15-16	ОВ 2 54,7	6,418	
16-17	ОВ 84 33,8	8,879	
17-18	ОВ 2 54,8	7,456	
18-1	ОВ 87 48,3	48,385	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 940,440 КВ.М

Масштаб 1:2000

Начальник объединения Д.М. Останкова





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

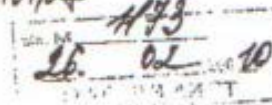
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
В ВОСТОЧНОМ
АДМИНИСТРАТИВНОМ ОКРУГЕ
ГОРОДА МОСКВЫУлиц Буженинова, 12, МОСКВА, 107023
Телефон (495) 964-45-00, факс: (495) 964-45-00
E-mail info@moskomsn.ru, http://www.moskomsn.ru
ОКПО 16412348/ОКТН 1037739510423
ИНН/КПП 7705031674/770501001

27.01.2010 № 33-ИТЗ-44/10

Руководителю

Открытое акционерное общество "Искожирингома
нефтегазовых комплексов - Всероссийский научно-
исследовательский институт по строительству и
эксплуатации трубопроводов, объектов ТЭК"
105187, г. Москва, Окружной проезд, д. 19
Договор аренды № М-03-028288 от 28.02.2007

2009/18167



Настоящим доводим до Вашего сведения, что в соответствии постановлением
Правительства Москвы от 27.10.2009 № 1170-ПП действовавшие в 2009 году размеры
арендной платы применяются в 2010 году с коэффициентом 1,1.

В соответствии с изложенным, размер ежегодной арендной платы за арендуемый
Вашей организацией земельный участок с 01.01.2010 составляет:

1 147 159,23	руб.
--------------	------

В случае, если оплата арендных платежей за 1 квартал 2010 года будет
произведена до 31.03.2010, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Департамент земельных ресурсов города Москвы подтверждает, что внесение
арендной платы за землю производится по следующим реквизитам:

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г. Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001
КБК 07111105010020001120
ОКАТО - 45263588000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за ... квартал ... года. ФЛС № М-03-
028288-001. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера ФЛС является
обязательным!

* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком
самостоятельно.

Заместитель начальника ТУ ДЗР
в ВАО г. Москвы
(на основании доверенности от
29.12.2009 № 33-И-3092/9)



А.И. Золотов

Телеф. 10830524/02.



Учетный номер дополнительного соглашения

№ М-03-028288/ от «25» февраля 2015 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору долгосрочной аренды земельного участка

от 28.02.2007 № М-03-028288

Землеустроительное дело № 030309694

Адрес участка: г.Москва, **Окружной проезд, вл.19**

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности (бланк серии 77 АБ № 5120056), удостоверенной нотариусом города Москвы Тарасовой Галиной Васильевной 24 декабря 2014 года (запись в реестре за № 1-9955), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и закрытое акционерное общество «ВинНет Р», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Смирнова Алексея Игоревича, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с обращением от 12.01.2015 № 33-5-38/15-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст.552 Гражданского Кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации и в связи с переходом права собственности на нежилые здания по адресу: г.Москва, пр. Окружной, д.19 и д.19, стр.1 (Свидетельства Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о государственной регистрации права собственности на здания от 26.12.2014 Серия 77-АР №№ 391640, 391641; записи регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.12.2014 №№ 77-77-22/006/2014-070, 77-77-22/006/2014-075) все права и обязанности по договору долгосрочной аренды земельного участка от 28.02.2007 № М-03-028288 в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходят от закрытого акционерного общества «МАРИЛЛА» (Прежний Арендатор) к закрытому акционерному обществу «ВинНет Р» (Арендатор) с 26 декабря 2014 года.
2. Изложить Приложение 1 к Договору долгосрочной аренды земельного участка от 28.02.2007 № М-03-028288 в редакции Приложения 1 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора долгосрочной аренды земельного участка от 28.02.2007 № М-03-028288.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

5. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы
ИНН/КПП 7705031674/770501001,
ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21

Юридический адрес: 115054, г.Москва,
ул. Бахрушина, д.20

Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул. Бахрушина, д.20
Расчетный счет
№ 40201810200000000001
в Отделение 1 Главного управления
Центрального банка Российской Федерации по
Центральному федеральному округу г.Москва
Лицевой счет
№ 0307111000450284
БИК 044583001
Телефон 8(495) 959-19-13
Факс 8(495) 959-19-82

Арендатор:

Закрытое акционерное общество «ВинНет Р»

Юридический адрес: 115088, г.Москва,
Шарикоподшипниковская улица, дом 11,
стр.6

Почтовый адрес: 115088, г.Москва,
Шарикоподшипниковская улица, дом 11,
стр.6

ИНН 7723756585, КПП 772301001

Расчетный счет

№ 40702810150160321501

в ОАО «Промсвязьбанк» г.Москва

Корреспондентский счет

№ 30101810400000000555

БИК 044525555

Телефон 8(495) 287-79-61, 8-985-135-23-75

6. Подписи сторон.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

_____ **Е.И.Жалова**
« _____ » _____ 20__ г.
М.П.


От Арендатора:

Генеральный директор закрытого
акционерного общества «ВинНет Р»

_____ **А.И.Смирнов**
« _____ » _____ 20__ г.
М.П.



Власова Е.Н.
8(495) 959-18-88

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-03-028288/
от «25» февраля 2015 г.
к договору аренды
№ М-03-028288 от 28.02.2007

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-03-028288-005

Закрытое акционерное общество «ВинНет Р»

г.Москва, Окружной проезд, вл.19
Землеустроительное дело № 030309694

Кадастровый номер участка 77:03:0003018:81

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	9 491	кв.м
1.2	Кадастровая стоимость земельного участка *, в т.ч.: - с 01.01.2014	228 770 209.81	руб.
	- с 01.01.2015	206 817 431.90	руб.
1.3	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1.5	%

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата с 26.12.2014	3 431 553.15	руб.
Годовая арендная плата с 01.01.2015 *	3 102 261.48	руб.

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата оплачивается Арендатором на основании уведомления Арендодателя.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве
(Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации
по Центральному федеральному округу г.Москва
БИК 044583001 КБК 07111105011028001120 ОКТМО - 45 303 000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года.
ФЛС № М-03-028288-005. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!

* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

_____ Г.И.Халова

« _____ » _____ 20 ____ г.
м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор закрытого
акционерного общества «ВинНет Р»

_____ А.И.Смирнов

« _____ » _____ 20 ____ г.
м.п.

Департамент городского имущества
города Москвы
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 3 листов
« 13 » февраля 2018 г.

Исполнитель: Власова Е.Н.

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы


Г.И.Халова

Генеральный директор закрытого
акционерного общества «ВинНет Р»


А.И.Смирнов

Информация по Объектам-аналогам

Продажа

Надежный | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-186441286> 🔍 ☆ 🔄

220 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул Аргуновская, 2к2, Останкинский, Москва
М ВДНХ 1,24 км

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

8 925 871-32-38

Офисное здание 2315.8 м² в центре города

Прямая продажа от собственника. БЕЗ комиссии!

Продается здание общей площадью 2315,8 кв.м. Здание находится в собственности. Земельный участок площадью 1587 кв.м. в долгосрочной аренде. Коммуникации центральные – водопровод, канализация, есть приточно-вытяжная вентиляция, электроэнергия 250 кВт, тепло.

- 1,2,3 этаж – кабинетная планировка;
- Возможен снос не несущих конструкций.
- Возможность организации зоны погрузки/разгрузки
- Паркинг
- Текущие договоры аренды – краткосрочные

Здание находится в Останкинском районе, в непосредственной близости от станций метро Бутырская, Алексеевская, ВДНХ. Рядом проходят улица Новомосковская, Звездный бульвар, Шереметьевская улица, ул. Академика Королева. Отличная транспортная развязка обеспечивает удобный выезд на ТТК и Садовое кольцо.

Очень выгодное предложение.

Подробности и условия уточняйте по указанному телефону.

Департамент коммерческой недвижимости
Размещает объявления: 2 года 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 190
Открыть другие объекты в аренду: 1000+
Всего за 3 месяца: 1000+

8 925 871-32-38

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



Коттеджный поселок Мартьяново!

martyanovo.ru



Яндекс.Директ

СКАНДИНАВСКИЙ
УП КВАРТАЛ

НОВЫЙ КОРПУС
СТАРТ ПРОДАЖ

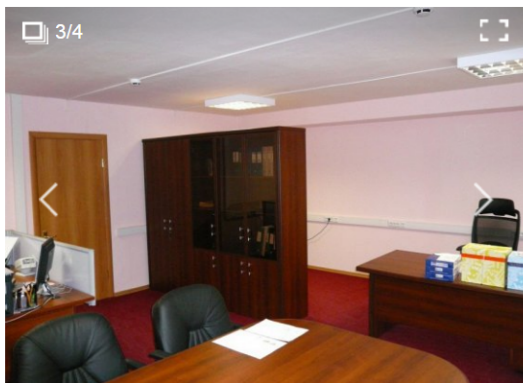
КВАРТИРЫ
ОТ 2,2 МЛН €

ЛИДЕР 15 МИН ДО МЕТРО
ООО «АККОЛАДА ЛЭНД» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ: АККОЛАДАЛЭНД.Р

Продажа помещения свободного назначения, 2165.9 м²

Москва, Короленко ул, 5А

Фото



Цена **250 000 000 Р** 115 426 Р/м²

эль-ЭКСПЕРТ

Зуева Наталья Николаевна

+7 499 648 19 48

Сообщите, что нашли это объявление на портале ГдеЭтотДом.РУ

[Пожаловаться](#)

Ваше имя

Телефон или email

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

[Отправить сообщение](#)

Опубликовано 20 сентября 2017 г. Обновлено 20 сентября 2017 г.

Цена 250 000 000 Р
Цена за м² 115 426 Р/м²
Этаж 3 из 3
Общая площадь 2 166 м²

Расположение

Регион Москва
Округ Восточный
Район Сокольники
Здание 5А

Предлагаем отдельно стоящее здание. Объект расположен по адресу: г Москва, ул Короленко, 5а (Район Сокольники вао г Москвы) представляет собой трёхэтажное здание с небольшим подвалом. Здание обеспечено всеми центральными коммуникациями, частично оборудовано кондиционерами. Общая площадь 2165, 9 кв. м. Здание расположено на земельном участке общей площадью 4086 кв. м.

[Распечатать](#)

Информация о доме Короленко ул, 5А

Этажность 3



Связаться с владельцем

8 925 871-32-38

Продается комплекс 10661 м². 4 офисных здания. вао

Продается имущественный комплекс, общей площадью 10 661 м2 и возможностью увеличения площади до 25 000 м2.

Комплекс принадлежит одному юрлицу-собственнику с многолетней историей. Объект не имеет каких-либо обременений.

Возможно использование: как готовый арендный бизнес, под себя или под редевелопмент.

Комплекс состоит из четырёх офисных, отдельно стоящих зданий общей площадью - 10661 кв.м.

- Строение № 1 - 3763 кв.м. - пять этажей
- Строение № 2 - 2809 кв.м. - пять этажей
- Строение № 3 - 3116 кв.м. - пять этажей
- Строение № 4 - 973 кв. м. - три этажа
- Перекрытия - железобетонные плиты, стены - кирпич, кровля - металлическая
- Кабинетная планировка
- Состояние: качественная офисная отделка.
- Земельный участок общей площадью - 1,1 Га в долгосрочной аренде на 49 лет.
- Участок огорожен по периметру забором.
- Въезд на территорию, через КПП со шлагбаумом.
- Парковка наземная от 60 м/м на внутренней территории.
- На территории комплекса возможно строительство ещё одного здания на 12 000 кв.м.

Комплекс находится в районе Соколиная гора, Удобно расположенный в 700 метрах от метро Авиамоторная. В скором времени откроется ветка в 400 метрах, ведущая к ММДЦ Москва Сити. Рядом выезд на ТТК через шоссе Энтузиастов, откуда быстро можно попасть в другие районы города.

Департамент коммерческой недвижимости

Размещает объявления: 2 года 5 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 190](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 1000+](#)

Всего за 3 месяца: 1000+

8 925 871-32-38

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

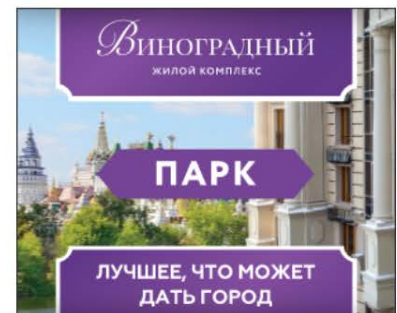
[✉ Написать владельцу объявления](#)



Актер Вахтанг Кикабидзе

ticketland.ru

6+



Запомнить меня на этом компьютере

Войти



Москва, ул. Электродная, д.2, стр. 34, БЦ "Графит", нежилое здание ОП = 5015,9 кв.м, Цена : 470.499.313 руб. (продажа)



Навигация

- Зарубежная (2935)
- Россия (3437)
- Банкротство

Все новости

Банкротство

Москва, ул. Часовая, д. 26, нежилое помещение ОП = 152 кв.м, Цена : 16.141.230 руб. (продажа)

16.141.230 Руб Москва 2239

Москва, ул. Митинская, д. 48, нежилое помещение ОП = 165 кв.м, Цена : 35.308.148 руб. (продажа)



Дополнительные фото



Номер лота: Москва 2260

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Электродная, д.2, стр. 34: кадастровый номер : 77:03:0006001:1202 - Здание класса "В" общей площадью ОП = 5 015,9 кв.м. в составе 82-х помещений офисного назначения и 2-х помещений торгового назначения. Ремонт строения - 2017 г. - Земельный участок площадью 5 333 кв.м. Благоустройство территории и паркинга - 2017 г. Степень технического обустройства здания (по документам технического учета): водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество.

Цена: 470.499.313 Руб

- Тип предложения : Продажа
- Страна: Россия
- Город: Москва, ВАО
- Метро: Шоссе Энтузиастов
- Адрес: ул. Электродная д.2, стр. 34
- Общая площадь, м2: 5015,9

Аналоги по аренде

В Москве и Новой Москве снять коммерческую

Объект	Метро	Адрес	От М	Min.пл	Max.пл	Парк	Охр	Кл	Цена	Пер. цены	Телефоны
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Графский пер. ,12	7п	2600	2600	?	?	?	3 466 667р. 59 146\$	в мес.	8-495-151-9414

Возможна аренда площадей от 800 кв.м. [Лот #10760]

Для заметок:

novaya-perevedenovskaya-ul-8-str-1.caos.ru/sq/712061



8 495 545-46-76
служба аренды
заказать звонок

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

Аренда офиса > Москва > ЦАО > Басманный район > м. Бауманская, м. Красносельская, м. Сокольники, м. Электrozаводская, м. Комсомольская

БЦ Новая Переведеновская ул. 8 стр. 1. > ПСН 4500 м²

Аренда офисов ¹ Продажа офисов О бизнес-центре Контакты Похожие БЦ ⁶⁴

В БЦ Новая Переведеновская ул. 8 стр. 1., псн 700-4500 м², на этажах: 1 - 4 СВОБОДЕН ЦАО БЦ НОВАЯ ПЕРЕВЕДЕНОВСКАЯ УЛ. 8 СТР. 1



Стоимость аренды ПСН 4500 м², 1 - 4 этажи, ID: 712061

Платежи	руб. за м ² в год	руб. в месяц	руб. в год
Договор RUB НДС включен	15 000	5 625 000	67 500 000
Эксплуатационные	включены в базовую ставку		
Коммунальные	включены в базовую ставку, кроме электричества		
Итого без НДС	12 712	4 767 000	57 204 000
Итого	15 000	5 625 000	67 500 000

Можно снять частично

Платежи	руб. за м ² в год	руб. в месяц	руб. в год
От 700 м ²	15 000	875 000	10 500 000

Характеристики

Обновлено 30.01.2018

Shell&core

смешанная

Целевое назначение

ПСН

Скачать презентацию

Офис, 2 270 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Госпитальная пл., 1-3 [На карте](#)

🚶 Бауманская, 2 мин. на транспорте

📌 В избранное | 🔄 | 📄 | 📱 | 📧 | ⚠️ Пожаловаться



Площадь: **2 270 м²** | Этаж: **1 из 3** | Помещение: **Свободно**

Готово к показу! Местоположение здания: Особняк расположен в северо-восточной части исторической территории Лефортовского парка, на второй линии улицы Красноказарменная. В 600 метрах расположен въезд на ТТК, 2 километра до Шоссе Энтузиастов, в 10 минутах езды расположены Курский, Ленинградский, Ярославский и Казанский железнодорожные вокзалы. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: наземная на охраняемой территории.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

2 610 500 ₺/мес. ↓

13 800 ₺ за м² в год

📧 Следить за изменением цены

без комиссии

🟢 PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Агентство недвижимости

1764 объявления

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Здание, 3 900 м²

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 29к31А [На карте](#)

Семеновская, 10 мин. пешком

❤ В избранное 📄 📧 📥 📱 ⚠ Пожаловаться



Площадь Этажность
3 900 м² **10 этажей**

Здание (ОСЗ), 10 мин. пешком от м. Семеновская. В аренду предлагается административное здание в шаговой доступности от метро. В здании 10 этажей. Высота потолков: 4,5 м. Так же предусмотрен производственный этаж и представительский, для руководства. Возможна аренда как с мебелью, так и без нее.

Своя парковка на территории на 15 м/м. Количество этажей: 10, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31300

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40

3 580 525 Р/мес.

✓ PRO

Rentavik Real Estate

Агентство недвижимости

2089 объявлений

+7 495 768-47-44

+7 916 831-51-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Торговые
Продажа
в открыт
феврале!
Тел.: (495



Торговые
Продажа
в открыт
феврале!
Тел.: (495



ТЦ Метр
Аренда т
м в новол
Скидка н
50кв.м.
Тел.: (495

Проектная декларация на рекламируемом

Аналоги анализа рынка (продажа)

Объект	Метро	Адрес	От М	Min.пл	Max.пл	Парк	Охр	Кл	Цена	Телефоны
отдельно стоящее здание	Измайловская м.	Измайловская пл. ,1А	5п	2488	2488	есть	+	?	170 000 000р. 3 025 772\$	8-903-776-3733
<p>Измайловская пл. д. 1, здание "Дом культуры "Строитель", год постройки 1952г. , архитектор Г. Я. Чалтыкян. Общ. пл. 2488 кв.м, пять уровней: подвал, 2 этажа и мансарда с чердаком. Площадь 1-го этажа 709, 2 кв.м, основным помещением которого является большой актовый зал с колоннами площадью 250 кв.м, а также: вестибюль, 2 с/у, 2 гардеробные, сцена, 2 буфета, комната охраны, подсобное помещение и помещение кассы с отдельным входом. На 2-м этаже площадью 736 кв.м. расположен зрительный зал со сценой площадью 443,2 кв.м, высота потолков 9 метров, два фойе площадью по 70 кв.м. и дополнительные комнаты. Площадь подвала 369 кв.м, мезонин 116,5 кв.м. с балконом, чердак 557 кв.м.Здание требует косметического ремонта. Заключены договора на электроснабжение 100 кВт, теплоснабжение, отпуск воды, оказание услуг телефонной связи. Договор аренды земли на 49 лет. Вокруг здания расположен сквер, есть площадка перед зданием под парковку. Здание удобно расположено, рядом Измайловский лесопарк и метро Измайловская в 5-ти минутах пешком. www.snreal.info</p> <p>Для заметок:</p>										
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Аргуновская ул. ,2к2	10п	2316	2316	есть	?	?	180 000 000р. 3 203 759\$	8-916-140-7980
<p>Отдельно стоящее здание 1984 года постройки. Первая линия. Огороженная территория с парковкой. Три этажа плюс подземный этаж.</p> <p>Для заметок:</p>										
отдельно стоящее здание	Бауманская м.	Бакунинская ул. ,72С1	10п	2200	2200	есть	?	?	160 000 000р. 2 842 352\$	8-495-021-5785
<p>Предлагаются на продажу отдельно стоящие здания в Басманном районе ЦАО , расположенные по адресу улица Бакунинская, д.72. Общая площадь - 2200 кв.м. Здания расположены на обособленном земельном участке 0.22 Га. Два строения основной корпус - 1850 кв.м., второе строение одноэтажное с подвалом - 350 кв.м. стены - кирпич, высокие потолки. Парковка на территории. Текущее назначение - офисное. Все коммуникации центральные. Электрическая мощность - 250 кВт. Коммерческие условия Стоимость продажи - 160 000 000 руб. Участок - 0.22 Га в долгосрочной аренде.</p>										

Объект	Метро	Адрес	От М	Min.пл	Max.пл	Парк	Охр	Кл	Цена	Телефоны
отдельно стоящее здание	Нижегородская м. (МЦК)	Газгольдерная ул. ,8С1	11п	2300	2300	есть	?	В	130 000 000р. 2 313 826\$	8-926-001-5481, 8-495-782-1460
<p>От собственника! Продажа административного здания площадью 2300 кв. м на первой линии домов. 3 полноценных этажа без подвала с качественным офисным ремонтом. Огороженная внутренняя территория, парковка на 12 автомобилей. Рядом ТЦ "Город", ЖК "Среда". Очень перспективное место, в следующем году в 5 минутах пешком открывается станция метро "Нижегородская улица", район будет полностью застроен высококачественными жилыми комплексами. Цена 130 000 000 руб, торг возможен.</p> <p>Для заметок:</p>										
отдельно стоящее здание	Электrozаводская м.	Гольяновская ул. ,5	9п	4608,2	4608,2	?	?	?	231 800 000р. 3 954 842\$	8-499-110-8706
<p>Пятиэтажное административное здание с прилегающей территорией (5 этажей + подвал). Объект расположен в центре крупного жилого массива в ЦАО (район Басманный), в шаговой доступности от метро "Электrozаводская". Объект обладает отличной инсоляцией, высокими потолками, функциональной планировкой. Конфигурация и конструктив здания позволяют реализовать много эффективных сценариев использования объекта. На прилегающей территории возможна организация парковки. Площадь земельного участка - 1 798 м2 (пятно застройки 1281 м2).</p> <p>Для заметок:</p>										
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Завода Серп и Молот пр. ,4	3т	6515	6515	?	+	?	274 998 150р. 4 887 874\$	8-926-110-8090
<p>Предлагается к продаже по уникальной цене шестиэтажное административное здание 1967 года постройки. Ранее служило станцией МГТС. Общая площадь помещения 6515 кв.м, земельный участок площадью 0,214 Га. Долгосрочный договор аренды. Находится на первой линии домов, на улице с интенсивным автомобильным и пешеходным трафиком. Огражденная охраняемая территория, пост охраны. Высокие потолки (4,4 метра). Железобетонные перекрытия. Теплоснабжение и канализация - подключение к городским сетям. ХВС отключена в связи с тем, что здание было запитано от ликвидированного завода "Серп и Молот". Требуется получить ТУ и подключаться, - сеть непосредственно перед зданием, по фасаду. Электрическая мощность 560 кВт. Наилучшее использование гостиница или общежитие, учебно-образовательное учреждение, спортивный клуб, медицинское учреждение, развлекательный или досуговый центр, торговый центр, СПА-центр и центр косметологии, офис. Прямая продажа от собственника. Номер лота на нашем сайте: 20997.</p>										

W в Москве и Новой Москве купить коммерческую											
отдельно стоящее здание	Семеновская м.	Ибрагимова ул. ,31к47	10п	6135	6135	?	+	В+	390 000 000р. 6 653 962\$	8-903-743-0267	
<p>Продажа от собственника - физическое лицо. Полная реконструкция в 2004 г. Здание под офисы, с арендаторами, этажом - столовой, залом для переговоров, комнатами для охраны, две лестницы, два лифта, подвал под склад, помещения для аренды от 100 кв. м до 12 кв.м . Интернет, охрана, стоянка, напротив бассейн, тихая свободная улица для движения. Земля в аренде на 49 лет.</p> <p>Для заметок:</p>											
отдельно стоящее здание	Измайловская м.	Измайловская пл. ,1А	8п	2488	2488	есть	?	?	139 000 000р. 2 470 615\$	8-910-498-9919	
<p>Эксклюзивное предложение от собственника. Продаётся или сдаётся в аренду отдельно стоящее здание Дома культуры строителей. Авторство проекта здания приписывают архитектору Г. Чалтыкьяну. Стиль - сталинский ампир. Измайловская площадь д.1А. Высочайший пешеходный и автомобильный трафик. Рядом с выходом из метро 5мин.пешком. Густонаселенный район. Площадь 2488кв.м. Четыре уровня (Подвал + 2 этажа + мансарда) Земля в аренде на 49 лет. Заключены договоры на энергоснабжение 100кВт. теплоснабжение, отпуск воды, оказание услуг телефонной связи. Имеются парковочные места. Возможно изменение назначения здания, на свободное. Документы готовы к сделке. Стоимость 139000000.Торг уместен.</p> <p>Для заметок:</p>											
отдельно стоящее здание	Семеновская м.	Измайловский Вал ул. ,30	5п	5049	5049	есть	?	В	360 000 000р. 6 398 715\$	8-495-222-8515, 8-985-222-8515	
<p>ВНИМАНИЕ! Продаётся комплекс зданий общей площадью 5049 м2 , расположенное по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, д.30 . 5 минут пешком от метро Семёновская .Состоит из здания 3849,5 кв. м. + два здания 950,3 м2 и 249 м2. Стены: Железо-бетонный каркас, проемы заложены кирпичом.Основное здание имеет 5 этажей. Так же имеется цокольный этаж и технический этаж. Здание оборудовано двумя лифтами OTIS. Во всем здании сделан капитальный ремонт в 2011 г. Нижний уровень здания оснащен подземной автостоянкой на 6 машино-мест. Так же есть Спортзал и Сауна общей площадью порядка 100 м2. На техническом этаже имеется бильярдная комната. Площади данного здания сданы на 95% арендаторам. В настоящее время сдано в аренду 95% площадей .Ежемесячная выручка составляет порядка 4 млн. руб. Участок под видеонаблюдением, с круглосуточной охраной, огражден по всему периметру, имеется три въезда. Имеются отдельные озелененные участки. На территории имеется асфальтированное парковочное пространство: Парковка с лицевой стороны здания на 10 м/м; Подземная парковка на 6 м/м; Парковка с оборотной стороны здания на 20-25 м/м. Общая парковка со стороны ул. Измайловский Вал на 100-120 м/м. Площадь земельного участка 5435 м2 в аренде у города Москвы до 10.12.2063 г.</p>											
W в Москве и Новой Москве купить коммерческую											
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Павла Корчагина ул. ,2А	3т	2532	2532	есть	?	В	180 000 000р. 3 065 552\$	8-495-765-4029, 8-965-403-1581	
<p>Здание расположено в районе постсталинской застройки, 1-я линия. 4-х этажное здание с подвалом. Общая площадь: 2532 кв.м., из них: 1-й этаж: 567 кв.м., в т.ч. склад 269 кв.м., Н=6 м. 2-й этаж: 247 кв.м. 3-й этаж: 565 кв.м., в т.ч. зал 250 кв.м., (show-room) Н=6 м. 4-й этаж: 310 кв.м. Подвал: 605 кв.м., сауна, кафе. Кабинетная планировка Во всех помещениях выполнен современный офисный ремонт. Прилегающая территория, парковка до 20 машиномест. Кондиционирование: сплит - системы Центральная приточно-вытяжная вентиляция. Центральные коммуникации. Электричество: 150 квА</p> <p>Для заметок:</p>											
отдельно стоящее здание	Площадь Ильича м.	Подъемная ул. ,14С37	5т	7150	7150	есть	+	С	350 000 000р. 6 217 646\$	8-495-776-7579, 8-919-104-0660	
<p>Лот 10555 Помещение класса С. 1-я линия, Подъемной улицы, в 5 минутах езды от станций метро Площадь Ильича и Авиамоторная. Здание оснащено всеми центральными коммуникациями. Перед зданием организована охраняемая парковка, земельный участок находится в стадии оформления в долгосрочную аренду на 49 лет. Площадь 3У - 0,3 Га: пятно застройки и парковка на 30 машин.Помещения здания находятся в хорошем, рабочем состоянии, частично сданы в краткосрочную аренду и полностью готовы к въезду. Совместно с данным зданием возможна продажа 2-х соседних административных зданий общей площадью 2200 м2, также выходящих на 1-ую линию Подъемной улицы. Кабинетная планировка С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Инфраструктура: Медицинский центр. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Лифты: 3шт. КМЗ. Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Общая площадь здания: 7150,3 м2 (10 этажей и подвал). Цена продажи: 350 млн. (49000 руб./м2) включая НДС.Продажи недвижимости по прямому договору.Окончательные финансовые условия обсуждаются на переговорах.</p> <p>Для заметок:</p>											
отдельно стоящее здание	Преображенская площадь м.	Преображенская пл. ,7АС1	4п	6051	6051	?	?	?	565 000 000р. 10 056 244\$	8-906-746-9757, 8-966-088-5665	
<p>Продаётся Офисное здание площадью 6050,7 кв.м., из которых 1740 кв.м. арендует Сбербанк. Отличное состояние, 3 минуты от метро. 5 этажей + подвал. 2 лифтовых холла. Возможное назначение: деловой центр, бизнес-центр.</p>											

W в Москве и Новой Москве купить коммерческую										
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Шереметьевская ул. ,85С3	7т	4578	4578	есть	?	?	275 262 000р. 4 879 537\$	8-495-374-8758
Лот: 50283. К продаже предлагается административное здание по адресу ул. Шереметьевская, д. 85 стр. 3. Общая площадь 4587,7 кв.м. Четыре этажа. Имеется подвал, технический этаж и одноэтажная пристройка. Высота потолков от 3 до 4,5 м. Здание с отделкой. Два отдельных входа с улицы, отдельный вход со двора. Год постройки 1989. Наземный открытый паркинг на 24 м/м - 25 м/м. На текущий период помещение занимает мебельное производство. Возможна продажа бизнеса. АКТУАЛЬНО!										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Шоссе Энтузиастов м.	Энтузиастов ш. ,27А	10п	6802	6802	есть	?	?	481 581 600р. 8 571 508\$	8-495-589-4744, 8-917-511-9064
ВыпЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Шоссе энтузиастов. Объект расположен в районе Соколиная Гора Восточного административного округа Москвы. Объект удобно расположен с точки зрения доступности как как личным, так так и общественным транспортом. Два здания примыкающих друг к другу. шоссе Энтузиастов 27а с1 площадь 4391,6 м2 и шоссе Энтузиастов 27а площадь 1703,7 м2. Электроснабжение 600 кВт, высота потолков 3,5 м. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие . Лот 30783										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Энтузиастов ш. ,21	7п	10661	10661	есть	?	В	906 185 000р. 16 106 720\$	8-926-917-7627
Готово к показу! Местоположение здания: Рядом с шоссе Энтузиастов, на котором и располагается деловой центр, пролегают ТТК, улицы Буракова и Авиамоторная. Недалеко находится и проспект Буденного, а также железнодорожная станция Сортировочная Казанского направления МЖД. Расстояние до МКАД 9 км.. Дополнительная информация: Комплекс состоит из четырёх офисных, отдельно стоящих зданий общей площадью - 10661 кв.м. Участок огорожен по периметру забором. Въезд на территорию, через КПП со слагбаумом. Парковка наземная от 60 м/м на внутренней территории. На территории комплекса возможно строительство ещё одного здания на 12 000 кв.м. Строение 1 - 3763 кв.м. - пять этажей Строение 2 - 2809 кв.м. - пять этажей Строение 3 - 3116 кв.м. - пять этажей Строение 4 - 973 кв. м. - три этажа										
W в Москве и Новой Москве купить коммерческую										
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Энтузиастов ш. ,21	7п	10661	10661	есть	?	В	906 185 000р. 16 106 720\$	8-926-917-7627
Готово к показу! Местоположение здания: Рядом с шоссе Энтузиастов, на котором и располагается деловой центр, пролегают ТТК, улицы Буракова и Авиамоторная. Недалеко находится и проспект Буденного, а также железнодорожная станция Сортировочная Казанского направления МЖД. Расстояние до МКАД 9 км.. Дополнительная информация: Комплекс состоит из четырёх офисных, отдельно стоящих зданий общей площадью - 10661 кв.м. Участок огорожен по периметру забором. Въезд на территорию, через КПП со слагбаумом. Парковка наземная от 60 м/м на внутренней территории. На территории комплекса возможно строительство ещё одного здания на 12 000 кв.м. Строение 1 - 3763 кв.м. - пять этажей Строение 2 - 2809 кв.м. - пять этажей Строение 3 - 3116 кв.м. - пять этажей Строение 4 - 973 кв. м. - три этажа										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Энтузиастов ш. ,30	4п	3112	3112	?	?	?	130 000 000р. 2 313 826\$	8-906-700-7753
Москва, Восточный административный округ, шоссе Энтузиастов 30, м. Авиамоторная, продается ОСЗ, общ. пл. 3112 кв.м., 1/3 этаж, Продам нежилое здание.Общая площадь 3112 кв. м.Здание расположено на первой линии домов, от станции метро Авиамоторная всего 460 метров пешком. Торговое отдельно стоящее здание. Земельный участок: 1342 кв. м. в долгосрочной аренде. При заинтересованности звоните до 23:00										
Для заметок:										
отдельно стоящее здание	ВДНХ м.	Ярославская ул. ,8К1	7п	4200	4200	есть	+	В	333 500 000р. 5 935 854\$	8-926-800-0910, 8-495-415-6035
Продажа здания 4200 м2 в Алексеевском районе СВАО, 10 мин. пешком от м. ВДНХ, рядом платформа Маленковская, парк Сокольники. Здание 5ти этажное и подвал. Год постройки - 1956. Все центральные коммуникации. Коридорно-кабинетная планировка. Выполнен свежий качественный внутренний ремонт. Помещения сданы под офисы. Большая огороженная территория с паркингом. Земельный участок оформлен в долгосрочную аренду. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, противопожарная сигнализация.										

Аналоги анализа рынка (аренда)

Объект	Метро	Адрес	От М	Мин.пл	Мах.пл	Парк	Охр	Кл	Цена	Пер. цены	Телефоны
отдельно стоящее здание	Шоссе Энтузиастов м.	Буденного пр-т ,30А	3т	2000	2000	есть	+	В	11 650р. 207\$	в мес.	8-495-768-4744, 8-916-831-5140
<p>Бизнес-центр класса Б. 17 мин. пешком от м. Шоссе энтузиастов. Предлагается в аренду особняк, расположенный в 10 минутах от станции МЦК Шоссе Энтузиастов, на первой линии проспекта Будённого, напротив строящегося ЖК "Золотая Звезда". Объект может использоваться под любой вид деятельности: торгово-офисный центр, гостиницу, медицинскую клинику (есть готовый проект под медицинский центр). Особняк расположен на земельном участке, договор аренды земли с городом на 49 лет. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: 1. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе. Лот 27516</p> <p>Для заметок:</p>											
отдельно стоящее здание	Бауманская м.	Госпитальная пл. ,1/10	15п	2100	2100	есть	+	В+	14 000р. 249\$	в мес.	8-495-776-7579, 8-919-104-0660
<p>Лот 8341 Помещение класса В+. Объектом культурного наследия регионального значения. Кирпичная кладка 18 века является основой зоны рецепции. Шарм старинного особняка Екатерининской эпохи, несмотря на современную реконструкцию, холлы в полной мере отражают его двухвековую историю. Возможно использовать под , медицинский центр, представительство. Выделенная мощность 240 кВт. В пешей доступности открывается станция метро Лефортово. Отдельный вход. Открытая планировка Без отделки. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная, Стихийная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Провайдеры: Коммерческие. Свободные площади: ОСЗ 2100 м² с 1 по 3 этаж. Арендная 14000 руб/м²/год. Электроэнергия оплачивается по факту. УЧН. Парковка 35 машиномест. Все коммерческие условия обсуждаются после просмотра.</p> <p>Для заметок:</p>											
отдельно стоящее здание	Бауманская м.	Госпитальная пл. ,1-3К169	2т	2270	2270	есть	+	?	13 800р. 245\$	в мес.	8-926-917-7627
<p>Готово к показу! Местоположение здания: Особняк расположен в северо-восточной части исторической территории Лефортовского парка, на второй линии улицы Красноказарменная. В 600 метрах расположен въезд на ТТК, 2 километра до Шоссе Энтузиастов, в 10 минутах езды расположены Курский, Ленинградский, Ярославский и Казанский железнодорожные вокзалы.. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: наземная на охраняемой территории.</p>											

Объект	Метро	Адрес	От М	Мин.пл	Мах.пл	Парк	Охр	Кл	Цена	Пер. цены	Телефоны
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Графский пер. ,12	7п	2600	2600	есть	?	?	16 000р. 284\$	в мес.	8-495-151-9414
<p>Возможна аренда площадей от 800 кв.м. [Лот #10760]</p> <p>Для заметок:</p>											
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Золоторожский Вал ул. ,11С22	15п	3800	3800	?	+	В	10 169р. 181\$	в мес.	8-495-255-7471
<p>ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 2163). Этаж: 1-2.Планировка: смешанная.Состояние отделки: готово к въезду.Вентиляция: приточно-вытяжная.Кондиционирование: неизвестно.Охрана: круглосуточная охрана здания.Арендная площадь: 3 800 кв.м.Арендная ставка: 10 169 рублей за кв.м./год, не включая НДС.Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии.</p> <p>Для заметок:</p>											
отдельно стоящее здание	Семеновская м.	Ибрагимова ул. ,29к31А	10п	3900	3900	есть	+	?	11 017р. 196\$	в мес.	8-495-768-4744, 8-916-831-5140
<p>Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Семеновская. В аренду предлагается административное здание в шаговой доступности от метро. В здании 10 этажей. Высота потолков: 4,5 м. Так же предусмотрен производственный этаж и представительский, для руководства. Возможна аренда как с мебелью, так и без нее.Своя парковка на территории на 15 м/м. Количество этажей: 10, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31300</p> <p>Для заметок:</p>											
отдельно стоящее здание	ВДНХ м.	Касаткина ул. ,11С2	15п	3094	3094	есть	+	С	11 864р. 211\$	в мес.	8-495-255-7471
<p>ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 884)Бизнес-парк "Касаткина-11" представляет собой современный комплекс из 6 зданий разной этажности класса В. Объект располагается на охраняемой огороженной территории в Северо-Восточном округе Москвы и выгодно отличается удобной транспортной доступностью, благодаря непосредственной близости к проспекту Мира и ТТК. Основные преимущества: удачное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой, благоустроенная территория, отличный внешний вид фасада оформлен в приятной цветовой гамме, здание оснащено передовым инженерным оборудованием, недорогие офисы различного метража, охраняемый паркинг на прилегающей территории, качественные услуги сервисных служб. . Этаж: 1-3.Планировка: смешанная.Состояние отделки: готово к въезду.Вентиляция: приточно-вытяжная.Кондиционирование: сплит-системы.Охрана: круглосуточная охрана здания.Пожаротушение: датчики пожаротушения.Телефония: МГТС, Совинтел, Комкор.Арендная площадь: 3094 кв.м.Арендная ставка: 11 864 рублей за кв.м./год, не включая НДС.Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.Парковка: охраняемая - 5000 рублей/мес.Инфраструктура: столовая, магазин.</p>											

W в Москве и Новой Москве снять коммерческую											
отдельно стоящее здание	Сокольники м.	Короленко ул. ,3А	15п	6669	6669	есть	+	В+	11 в мес. 441р. 204\$	8-495-255-7471	
<p>ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 2499)Административное здание "Короленко 3А" представляет собой пятиэтажное строение. Объект расположен в Восточном административном округе Москвы. Хорошую транспортную доступность обеспечивает наличие подъездных путей со стороны ТТК и проспекта Мира. Основные преимущества: современные инженерные системы и средства связи, помещения полностью готовы к въезду, расположение в районе с развитой инфраструктурой, охраняемая парковка.. Этаж: 4.Планировка: коридорно-кабинетная.Состояние отделки: готово к въезду.Вентиляция: приточно-вытяжная.Кондиционирование: центральное.Охрана: круглосуточная охрана здания.Пожаротушение: спринклерная система.Телефония: Вымпелком, МГТС.Арендуемая площадь: 6669 кв.м.Арендная ставка: 11 441 рублей за кв.м./год, не включая НДС.Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: включены, кроме эл. энергии.Инфраструктура: отделение банка, банкомат, столовая, кафе, магазин, аптека.</p> <p>Для замечок:</p>											
отдельно стоящее здание	Сокольники м.	Короленко ул. ,5А	15п	2160	2160	?	?	?	13 в мес. 220р. 235\$	8-495-768-4744, 8-916-831-5140	
<p>ВЫПЛАЧИВАЕМ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ! Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Сокольники. Сдается в аренду отдельно стоящее 3х этажное здание, с небольшим подвалом, общей площадью 2300м2 расположенное в шаговой доступности от ст.метро Сокольники или метро Преображенская площадь (15мин.пеш.). Здание обеспечено электричеством, теплом, канализацией и водоснабжением (все централизованное), частично оборудовано кондиционерами. арендная ставка включает в себя НДС и коммунальные услуги. Здание расположено на земельном участке общей площадью 4086 м2. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Лот 29709</p> <p>Для замечок:</p>											
отдельно стоящее здание	Алексеевская м.	Павла Корчагина ул. ,2А	2т	2620	2620	есть	?	В	9 в мес. 100р. 162\$	8-903-363-7363	
<p>Предлагается в прямую аренду 5-этажное здание свободного назначения площадью 2 620 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Павла Корчагина, д. 2. Площадь этажей в здании, которые можно взять в аренду отдельно: от 280 до 630 кв. м. Возможные виды деятельности в здании или в помещениях: офисы, представительство, склад, шоурум, отделение банка, медицинский и/или учебный центр, иное. Здание имеет развитую внешнюю и внутреннюю инфраструктуру, и обладает следующими характеристиками:- удобный подъезд с первой линии домов, - отдельная парковка, - два независимых входа и одна погрузочная зона, - место на фасаде для рекламы, - 2 независимых лестничных пролета по всем уровням здания, - комбинированная планировка этажей (зальная, коридорно-кабинетная) с необходимыми для комфортной работы зонированием: пост охраны и ресепшн, переговорные, учебные классы, кабинеты, туалеты, зоны приготовления пищи, места для курения, склад 270 кв.м. с высотой потолков 5 м. и оборудованной зоной погрузки-разгрузки, а также:- собственная служба эксплуатации и система контроля доступа,- централизованные коммунальные услуги;- хорошее состояние помещений и инженерных коммуникаций;- система централизованного воздухообмена и индивидуального кондиционирования воздуха;- высокоскоростной интернет;- эксплуатируемая кровля;- в шаге от здания: остановки общественного транспорта, магазины (в т. ч. сетевой супермаркет), отделение Сбербанка, салоны красоты и спа, кафе и столовая, жилой комплекс, здание института МосГипроТранс.Транспортная доступность: Проспект Мира в обе стороны, Третье транспортное кольцо, станция м. Алексеевская, платформа Маленковская.Арендаторам предоставляется юридический адрес на весь срок аренды. Условия аренды здания или помещения в здании:арендная плата от 9 100 руб. за 1 кв. м. в год, НДС отсутствует,ежегодная индексация не более 10%,обеспечительный платеж в размере 2 мес. срока аренды,коммунальные услуги дополнительно, срок аренды от 11 мес.</p>											

W в Москве и Новой Москве снять коммерческую											
отдельно стоящее здание	Бауманская м.	Переведеновская Новая ул. ,8С1	10п	3800	3800	есть	+	?	13 в мес. 559р. 241\$	8-495-589-4744, 8-917-511-9064	
<p>Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Бауманская. Четырехэтажное здание после реконструкции 2016 года. Состояние помещений с базовой офисной отделкой. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: без отделки. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: нет. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 31248</p> <p>Для замечок:</p>											
отдельно стоящее здание	Сокольники м.	Русаксовская ул. ,13	5п	4156	4156	есть	?	?	10 в мес. 000р. 178\$	8-495-151-9414	
<p>В аренду предлагается отдельно стоящее здание площадью 4156 кв.м. Офисы от 12 до 145 кв.м. Здание в собственности. Развитая инфраструктура, большая проходимость. [Лот #13628]</p> <p>Для замечок:</p>											
отдельно стоящее здание	Ботанический сад м.	Серебрякова пр. ,14С11	10п	2800	2800	есть	+	?	10 в мес. 169р. 181\$	8-495-768-4744, 8-916-831-5140	
<p>Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Ботанический сад. Бизнес-центр представляет собой комплекс строений после полной реконструкции, общей площадью 25000 м2. Стандартная офисная отделка импортными материалами: покрытие пола ковролин. Стены окрашенные обои. Потолки подвесные типа "Армстронг". Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, открытая, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов, без отделки. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 14789</p> <p>Для замечок:</p>											
отдельно стоящее здание	Сокольники м.	Сокольнический Вал ул. ,1/2С1	15п	3950	3950	есть	+	В	9 в мес. 000р. 160\$	8-985-277-7900, 8-916-172-9796	
<p>Сдается ОСЗ класса "В" под ОФИС, ГОСТИНИЦУ, ХОСТЕЛ, ОБЩЕЖИТИЕ, КЛИНИКУ, Образовательный центр. Полностью 5-этажное здание, 2 отдельных входа. Первая линия, ул. Сокольнический Вал 1/2с1, рядом развязка ТТК. В непосредственной близости расположен парк "Сокольники". выполнен качественный ремонт, большие окна, есть серверная. Каждый кабинет и этаж оборудован электронной системой доступа. Системы кондиционирования, видеонаблюдения, контроля доступа и пожарной сигнализации, интернет. Есть наземная охраняемая парковка, своя огороженная большая территория. От ближайших станций метро "Сокольники" или "Рижская" до офисного центра можно дойти пешком за 15 минут. Арендная ставка 9000 рублей за кв.м. в год. Помещения готовы к въезду. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги по факту потребления. УСН. в цокольном этаже (тех. помещения, сауна, бассейн, комнаты) Идеально под хостел, гостиницу или общежитие, под банк, клинику, офис .Здание и участок в собственности, обременений нет, возможен долгосрочный договор с регистрацией. Предоставляются необходимые электрические мощности.Юридический адрес предоставляется.</p>											

W в Москве и Новой Москве снять коммерческую											
<p>реконструкции, общей площадью 25000 м2. Стандартная офисная отделка импортными материалами: покрытие пола ковровлин. Стены окрашенные обои. Потолки подвесные типа "Армстронг". Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, открытая, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов, без отделки. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк. Лот 14789</p>											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Сокольники м.	Сокольнический Вал ул. ,1/2С1	15п	3950	3950	есть	+	В	9 000р. 160\$	в мес.	8-985-277-7900, 8-916-172-9796
<p>Сдается ОСЗ класса "В" под ОФИС, ГОСТИНИЦУ, ХОСТЕЛ, ОБЩЕЖИТИЕ, КЛИНИКУ, Образовательный центр. Полностью 5-этажное здание, 2 отдельных входа. Первая линия, ул. Сокольнический Вал 1/2с1, рядом развязка ТТК. В непосредственной близости расположен парк "Сокольники". выполнен качественный ремонт, большие окна, есть серверная. Каждый кабинет и этаж оборудован электронной системой доступа. Системы кондиционирования, видеонаблюдения, контроля доступа и пожарной сигнализации, интернет. Есть наземная охраняемая парковка, своя огороженная большая территория. От ближайших станций метро "Сокольники" или "Рижская" до офисного центра можно дойти пешком за 15 минут. Арендная ставка 9000 рублей за кв.м. в год. Помещения готовы к въезду. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги по факту потребления. УСН. в цокольном этаже (тех. помещения, сауна, бассейн, комнаты) Идеально под хостел, гостиницу или общежитие, под банк, клинику, офис .Здание и участок в собственности, обременений нет, возможен долгосрочный договор с регистрацией. Предоставляются необходимые электрические мощности.Юридический адрес предоставляется.</p>											
Для заметок:											
отдельно стоящее здание	Авиамоторная м.	Энтузиастов ш. ,21	8п	3760	3760	есть	+	В	8 475р. 151\$	в мес.	8-495-255-7471
<p>ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 5857)Административное здание "Энтузиастов 21" представляет собой пятиэтажное строение. Объект расположен в Восточном административном округе Москвы. Хорошую транспортную доступность обеспечивает наличие подъездных путей со стороны ТТК и шоссе Энтузиастов. Основные преимущества: современные инженерные системы и опτικο-волоконные линии связи, помещения полностью готовы к въезду, расположение в районе с развитой инфраструктурой, охраняемая парковка.. Этаж: здание целиком.Планировка: смешанная.Состояние отделки: готово к въезду.Вентиляция: приточно-вытяжная.Кондиционирование: сплит-системы.Охрана: круглосуточная охрана здания.Пожаротушение: датчики пожаротушения.Телефония: Оптиковолоконные линии связи.Арендная площадь: 3 760 кв.м.Арендная ставка: 8 475 рублей за кв.м./год, не включая НДС.Эксплуатационные расходы: включены.Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.Парковка: охраняемая - 5000 рублей/мес.Инфраструктура: отделение банка, банкомат, магазин, аптека.</p>											

ПАРТНЕРСТВО РОО

СВИДЕТЕЛЬСТВО №104

**ООО «Экспертно-Консалтинговый Центр
«Нагатино»**

является членом Некоммерческого партнерства
“Партнерство содействия деятельности оценочных
фирм, аккредитованных Российским обществом
оценщиков” (НП “Партнерство РОО”)

Свидетельство об аккредитации при РОО №0187/77-1111/04
от 28.09.2004г.



*Президент НП “Партнерство РОО”
И.Л. Артеменков*

Дата выдачи 29.09.04г.



МОСКОВСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Регистрационный номер: 124-790

Настоящим удостоверяется, что

**ООО Экспертно-консалтинговый
центр «НАГАТИНО»**

является членом

Московской торгово-промышленной палаты

Выдано по решению Президиума Палаты « 24 » февраля 2005 г.

Председатель Правления МТПП

Ю.И. Котов

Президент МТПП

Л.В. Говоров



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "НАГАТИНО"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "НАГАТИНО"

(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "НАГАТИНО"

(фирменное наименование)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская

регистрационная палата

(наименование регистрирующего органа)

« 10 » « января » « 1992 » № 420564

(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	7	7	0	0	5	5	7	7	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

« 21 » « декабря » « 2002 »

(число) (месяц (прописью)) (год)

Управление МНС России по г. Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Зам. начальника отдела государственной регистрации юридических лиц Советник налоговой службы III ранга



серия МП № 007213991



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о

Государственная регистрация изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью Экспертно-Консалтинговый Центр "НАГАТИНО"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО ЭКЦ "НАГАТИНО"

(сокращенное наименование юридического лица)

ООО Экспертно-Консалтинговый Центр "НАГАТИНО"

(фирменное наименование)

Основной государственный регистрационный номер

1 0 2 7 7 0 0 5 5 7 7 1 9

26 декабря 2002 за государственным регистрационным номером

(дата)

(месяц прописью)

(год)

2 0 2 7 7 2 5 0 2 3 5 3 3

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №25 по Южному административному округу г.Москвы

(Наименование регистрирующего органа)

Государственный налоговый инспектор



А.Ю.Никишина

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 000973478



Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

**Общество с ограниченной ответственностью Экспертно-Консалтинговый Центр
"НАГАТИНО"**

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	2	7	7	0	0	5	5	7	7	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации

21.10.1999

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №25 по г. Москве

7	7	2	5
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	2	4	0	0	9	2	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника инспекции

Мельничук А.Г.

Мельничук А.Г.

(подпись, фамилия, инициалы)



серия 77 №010463259

ПОЛИС № 922/1197799648
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «05» апреля 2017г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО Экспертно - Консалтинговый Центр «НАГАТИНО» Адрес: 115280 г. Москва, ул. Восточная, д. 2, корп. 1 ИНН: 7724009201
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «06» апреля 2017г. по 24 часа 00 минут «05» апреля 2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «06» апреля 2017г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей), лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	50 000,00 руб. (Пятьдесят тысяч рублей) по каждому страховому случаю.
6. Страховая премия:	10 304,65 руб. (Десять тысяч триста четыре рубля 65 копеек).
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1197799648 от «05» апреля 2017г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кузина Н.А.	Код: 839378

Экземпляр «Правил» страхования получил. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)



Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1131



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ


ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 608804

Настоящий диплом выдан *Ильязево*
Надежде Сергеевне
в том, что он(а) с "13" сентября 2005 г. по "24" июня 2005 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Методиче-*
ской академии связи и ИТ (образовательное учреждение)
связи (образовательное учреждение) (подразделению) федерального профессионального образования
по *программе* *Высшая специальность*
средняя специальность (образовательная программа)
связи (образовательная программа)

Государственная аттестационная комиссия решением от *24 июня 2005* г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Ильязево*
Надежда Сергеевна (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере *связи и связи с*
носим, связи и специальности (высшая) (образовательная программа)

М. П.  М. П. *Ильязево*
Город *Москва* год *2005*
Председатель государственной аттестационной комиссии
Ректор (директор)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Младков
(фамилия, имя, отчество)

Надежде Сергеевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *18* января 2010 г. по *30* декабря 2010 г.

повышил(а) свою квалификацию в (на) *Нов. и Шкетском*

профессиональной школы (наименование)

по *профессии "Высший специалист"* (наименование)

по *специальности "Высший специалист"* (наименование)

по *специальности "Высший специалист"* (наименование)

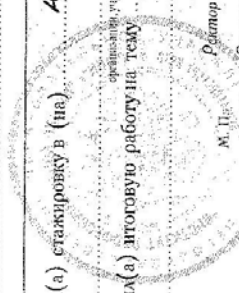
в объеме *108 часов*
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Исследования документов</i>	<i>40</i>	
<i>Способы побору</i>	<i>32</i>	
<i>Кривой кривой</i>	<i>4</i>	<i>5 (отм.)</i>
<i>Зачеты</i>		

Прошел(а) стажировку в (на) *нет*
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему *нет*
(наименование темы)



М. П.

Ростов (директор)

Секретарь

Город *Москва* 100 *1010*

Регистрационный номер *179/1010*

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007004 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007004 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Князева Надежда Сергеевна
Паспортные данные: Сер. 4608 №245556 выдан Отделом УФМС России по Московской обл. в гор. Жуковском (код подразделения - 500-036) 09.09.2008 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей .
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах» |
| <i>Князева Надежда Сергеевна</i> | От Состраховщика 1: 
<i>(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 52314123/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)</i> |

ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

АКАДЕМИЯ
МЕНЕДЖМЕНТА И РЫНКА

ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

СЕРТИФИКАТ

Настоящим удостоверяется, что

Князева Надежда Сергеевна

с 25 января по 26 января 2010 года
прошел(а) повышение квалификации в Институте профессиональной оценки по программе

«Практика оценки рыночной стоимости земельных участков»

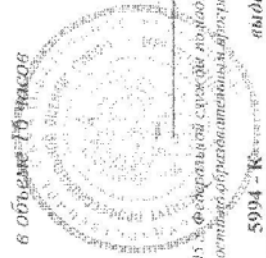
в объеме 16 часов

Ректор
Института профессиональной оценки

А.А.Куцель

Лицензия А №165/088 от 27 января 2003 года
на право осуществления образовательной деятельности в сфере образования и науки

№ 5994 - К выдано - 26 января 2010 года





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Князевой Надежды Сергеевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Князева Надежда Сергеевна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 007004

« 19 » ноября 2010г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 марта 2017 г.

Дата составления выписки « 15 » марта 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
МОСКОВСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ДИПЛОМ

Князева Надежда

ПОБЕДИТЕЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ЭТАПА
ВСЕРОССИЙСКОГО КОНКУРСА
«ЛУЧШИЙ МОЛОДОЙ ОЦЕНЩИК РОО-2013»

Президент Общероссийской
общественной организации
«Российское общество оценщиков»



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЦЕНЩИК

Князева
Надежда Сергеевна

успешно сдал(а) квалификационный экзамен

в соответствии с решением

СОВЕТА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Протокол № 2 от 27.12.2013 г.

ему(ей) присвоено квалификационное звание

**«СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО
ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОСТИ»**

Президент РОО



С.А. Табакова

Регистрационный номер 0237

Выдан 27.12.2013 г. Действителен до 27.12.2018 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Князева Надежда Сергеевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 245556, выдан 09.09.2008г.

Отделом УФМС России по Московской обл. в гор. Жуковском

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 19 » ноября 2010г., регистрационный № 007004

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 15 » марта 2017 года.

Президент

С.А. Табакова



0023525 *