



# **CENTROCONSULT ЦЕНТРОКОНСАЛТ**

Центр экспертиз и экономико правового консультирования  
107023, Москва, Суворовская, д.6, м. Преображенская пл.  
Тел.: 8(495)-778-69-68, 8(495)-978-30-86. Т/ф.: 8(495)-963-29-24  
[www.centroconsult.ru](http://www.centroconsult.ru)

## **ОТЧЕТ №19-03181нд/1**

**Отчёт об оценке рыночной стоимости 7 объектов  
недвижимого имущества и 9 единиц движимого имущества**

## СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ .....	2
1. Основные факты и выводы .....	3
2. Задание на оценку .....	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	7
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	7
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
6.1. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	10
6.2. Юридическое описание объекта оценки .....	11
6.3. Экономическое описание объекта оценки .....	13
6.4. Строительно-техническое описание объекта оценки .....	13
6.5. Анализ местоположения объекта оценки .....	38
<i>Общая характеристика г. Москвы</i> .....	39
7. Анализ рынка .....	41
7.1. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РФ .....	41
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	46
7.3. Оценка ликвидности .....	47
7.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА .....	49
7.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	52
8. Описание процесса оценки .....	56
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	56
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	56
8.3. Подходы к оценке .....	57
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	60
8.4.1. <i>Методология сравнительного подхода</i> .....	60
8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	100
8.5.1. <i>Методология доходного подхода</i> .....	100
Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода .....	136
8.5.2. <i>Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода</i> .....	137
8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	147
8.6.1. <i>Методология затратного подхода</i> .....	147
9. Заключение о рыночной стоимости .....	151
9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	151
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	156
1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	156
2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	156
3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	156
Приложения .....	157
Приложение №1 .....	157
Приложение №2 .....	159
Приложение №3 .....	167
Приложение №4 .....	182



## CENTROCONSULT ЦЕНТРОКОНСАЛТ

Центр экспертиз и экономико правового консультирования  
107023, Москва, Суворовская, д.6, м. Преображенская пл.  
Тел.: 8(495)-778-69-68, 8(495)-978-30-86. Т/ф.: 8(495)-963-29-24  
www.centroconsult.ru

### 1. Основные факты и выводы

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки:** 7 объектов недвижимого имущества и 9 единиц движимого имущества, в составе:

#### Перечень объектов недвижимого имущества

№	Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки или приобретения)
1	Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
2	Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
3	Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
4	Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
5	Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	-
7	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	-

#### Перечень объектов движимого имущества

Номер п/п	Наименование объекта оценки	Количество
1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	1
2	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605	1
3	Шлагбаум GARD 3750 CAME	1
4	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604	1
5	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	1
6	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)	1
7	Снегоуборщик KC 726 MS	1
8	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	1
9	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	1

- ✓ Основание для проведения оценки: Договор об оказании услуг №19-04011нд от 28 марта 2019 г.
- ✓ Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки
- ✓ Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Алеф».
- ✓ Собственник объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Алеф»
- ✓ Дата проведения оценки: 01 июня 2019 г.
- ✓ Дата составления отчета: 30 августа 2019 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 28 марта 2019 г. по 30 августа 2019 г.

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки:****Недвижимое имущество:**

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.
1	Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	198 277 486	237 932 983
2	Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	288 630 271	346 356 325
3	Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	176 467 126	211 760 551
4	Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	102 735 093	123 282 112
5	Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	1 871 510 142	2 245 812 170
6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	65 028 211	
7	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	131 178 000	
	<b>Итого общая стоимость нежилых помещений по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5 и учётом прав долгосрочной аренды на земельные участки расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бутырский вал, вл.3-5</b>	<b>2 833 826 329 (Два миллиарда восемьсот тридцать три миллиона восемьсот двадцать шесть тысяч триста двадцать девять)</b>	<b>3 361 350 352 (Три миллиарда триста шестьдесят один миллион триста пятьдесят тысяч триста пятьдесят два)</b>

**Движимое имущество**

№	Наименование объекта оценки	Количество	Рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.
1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	1	83 479,78	100 175,73
2	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605	1	239 865,84	287 839,01
3	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604	1	239 865,84	287 839,01
4	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	1	256 306,73	307 568,08
5	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	1	299 024,07	358 828,88
6	Шлагбаум GARD 3750 CAME	1	17 833,33	21 400,00

№	Наименование объекта оценки	Количество	Рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.
7	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	1	17 833,33	21 400,00
8	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)	1	31 250,00	37 500,00
9	Снегоуборщик КС 726 MS	1	9 964,50	11 957,40
Итоговая стоимость движимого имущества:			1 195 423,43 (Один миллион сто девяносто пять тысяч четыреста двадцать три рубля 43 копейки)	1 434 508,11 (Один миллион четыреста тридцать четыре тысячи пятьсот восемь рублей 11 копеек)

**Генеральный директор**

Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру 01070 от 03 мая 2018 г.

**Обоймов С.Г.****Оценщик:**

Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.

**Плешкин А.М.**

«30» августа 2019 г.

## 2. Задание на оценку

Объект оценки	Общая информация, идентифицирующая объект оценки: 7 объектов недвижимого имущества и 9 единиц движимого имущества																																			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b> 7 объектов недвижимого имущества и 9 единиц движимого имущества, в составе:																																			
	<b>Перечень объектов недвижимого имущества</b>																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 324 608 405">№</th> <th data-bbox="608 324 1294 405">Наименование объекта оценки</th> <th data-bbox="1294 324 1498 405">Год выпуска (постройки или приобретения)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 405 608 465">1</td> <td data-bbox="608 405 1294 465">Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="1294 405 1498 465">2009</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 465 608 526">2</td> <td data-bbox="608 465 1294 526">Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="1294 465 1498 526">2009</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 526 608 586">3</td> <td data-bbox="608 526 1294 586">Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="1294 526 1498 586">2009</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 586 608 647">4</td> <td data-bbox="608 586 1294 647">Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="1294 586 1498 647">2009</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 647 608 707">5</td> <td data-bbox="608 647 1294 707">Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="1294 647 1498 707">2009</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 707 608 808">6</td> <td data-bbox="608 707 1294 808">Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5</td> <td data-bbox="1294 707 1498 808">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 808 608 913">7</td> <td data-bbox="608 808 1294 913">Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5</td> <td data-bbox="1294 808 1498 913">-</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки или приобретения)	1	Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009	2	Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009	3	Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009	4	Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009	5	Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009	6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	-	7	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	-	<b>Перечень объектов движимого имущества</b>										
№	Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки или приобретения)																																		
1	Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009																																		
2	Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009																																		
3	Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009																																		
4	Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009																																		
5	Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009																																		
6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	-																																		
7	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	-																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 952 608 1032">Номер п/п</th> <th data-bbox="608 952 1294 1032">Наименование объекта оценки</th> <th data-bbox="1294 952 1498 1032">Количество</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 1032 608 1077">1</td> <td data-bbox="608 1032 1294 1077">Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)</td> <td data-bbox="1294 1032 1498 1077">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1077 608 1122">2</td> <td data-bbox="608 1077 1294 1122">Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605</td> <td data-bbox="1294 1077 1498 1122">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1122 608 1167">3</td> <td data-bbox="608 1122 1294 1167">Шлагбаум GARD 3750 CAME</td> <td data-bbox="1294 1122 1498 1167">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1167 608 1211">4</td> <td data-bbox="608 1167 1294 1211">Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604</td> <td data-bbox="1294 1167 1498 1211">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1211 608 1256">5</td> <td data-bbox="608 1211 1294 1256">Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54</td> <td data-bbox="1294 1211 1498 1256">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1256 608 1301">6</td> <td data-bbox="608 1256 1294 1301">Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)</td> <td data-bbox="1294 1256 1498 1301">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1301 608 1346">7</td> <td data-bbox="608 1301 1294 1346">Снегоуборщик KC 726 MS</td> <td data-bbox="1294 1301 1498 1346">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1346 608 1391">8</td> <td data-bbox="608 1346 1294 1391">Позажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589</td> <td data-bbox="1294 1346 1498 1391">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1391 608 1413">9</td> <td data-bbox="608 1391 1294 1413">Позажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590</td> <td data-bbox="1294 1391 1498 1413">1</td> </tr> </tbody> </table>	Номер п/п	Наименование объекта оценки	Количество	1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	1	2	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605	1	3	Шлагбаум GARD 3750 CAME	1	4	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604	1	5	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	1	6	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)	1	7	Снегоуборщик KC 726 MS	1	8	Позажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	1	9	Позажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	1						
Номер п/п	Наименование объекта оценки	Количество																																		
1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	1																																		
2	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605	1																																		
3	Шлагбаум GARD 3750 CAME	1																																		
4	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604	1																																		
5	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	1																																		
6	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)	1																																		
7	Снегоуборщик KC 726 MS	1																																		
8	Позажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	1																																		
9	Позажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	1																																		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Описание объекта оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов доступных для Оценщика представлены в Приложении 4 к Отчету																																			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 1563 544 1608">№</th> <th data-bbox="544 1563 959 1608">Наименование объекта оценки</th> <th data-bbox="959 1563 1166 1608">Правообладатель</th> <th data-bbox="1166 1563 1326 1608">Вид права</th> <th data-bbox="1326 1563 1498 1608">Ограничения права</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 1608 544 1675">1</td> <td data-bbox="544 1608 959 1675">Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="959 1608 1166 1675">ООО «АЛЕФ»</td> <td data-bbox="1166 1608 1326 1675">Право собственности</td> <td data-bbox="1326 1608 1498 1675">Ипотека,</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1675 544 1742">2</td> <td data-bbox="544 1675 959 1742">Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="959 1675 1166 1742">ООО «АЛЕФ»</td> <td data-bbox="1166 1675 1326 1742">Право собственности</td> <td data-bbox="1326 1675 1498 1742">Аренда, Ипотека,</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1742 544 1809">3</td> <td data-bbox="544 1742 959 1809">Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="959 1742 1166 1809">ООО «АЛЕФ»</td> <td data-bbox="1166 1742 1326 1809">Право собственности</td> <td data-bbox="1326 1742 1498 1809">Ипотека, Аренда</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1809 544 1877">4</td> <td data-bbox="544 1809 959 1877">Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="959 1809 1166 1877">ООО «АЛЕФ»</td> <td data-bbox="1166 1809 1326 1877">Право собственности</td> <td data-bbox="1326 1809 1498 1877">Ипотека, Аренда,</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1877 544 1944">5</td> <td data-bbox="544 1877 959 1944">Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5</td> <td data-bbox="959 1877 1166 1944">ООО «АЛЕФ»</td> <td data-bbox="1166 1877 1326 1944">Право собственности</td> <td data-bbox="1326 1877 1498 1944">Ипотека, Аренда,</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1944 544 2018">6</td> <td data-bbox="544 1944 959 2018">Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001</td> <td data-bbox="959 1944 1166 2018">ООО «АЛЕФ»</td> <td data-bbox="1166 1944 1326 2018">Право долгосрочной аренды</td> <td data-bbox="1326 1944 1498 2018">Отсутствуют</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование объекта оценки	Правообладатель	Вид права	Ограничения права	1	Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека,	2	Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Аренда, Ипотека,	3	Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека, Аренда	4	Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека, Аренда,	5	Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека, Аренда,	6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001	ООО «АЛЕФ»	Право долгосрочной аренды	Отсутствуют
№	Наименование объекта оценки	Правообладатель	Вид права	Ограничения права																																
1	Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека,																																
2	Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Аренда, Ипотека,																																
3	Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека, Аренда																																
4	Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека, Аренда,																																
5	Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека, Аренда,																																
6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001	ООО «АЛЕФ»	Право долгосрочной аренды	Отсутствуют																																

	расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5			
7	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	ООО «АЛЕФ»	Право долгосрочной аренды	Ипотека
<b>Цель оценки</b>	<b>Цель оценки</b> – определение рыночной стоимости объектов оценки			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах в конкурсном производстве			
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость			
<b>Дата оценки</b>	01 июня 2019 г.			
<b>Дата составления отчета</b>	30 августа 2019 г.			
<b>Срок проведения оценки</b>	С 28 марта 2019 г. по 30 августа 2019 г.			
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.			

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Сведения о Заказчике</b>	<p>Организационно-правовая форма – ООО          Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Алеф».          ОГРН – 1147746740316          дата присвоения ОГРН 30 июня 2014 г.          Место нахождения – 125047, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5, этаж 3, помещение 1, комнаты 13</p>
<b>Сведения об Оценщике</b>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович;  <u>Местонахождение:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3  <u>Почтовый адрес Оценщика:</u> <a href="mailto:ACE@ciep.ru">ACE@ciep.ru</a>  <u>Контактная информация:</u> 640-65-05  <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»)  <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u>  <b>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО.</b>  <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> «АльфаСтрахование», страховой полис №0991R/776/90646/18, страховая сумма: 30 001 000 рублей, дата выдачи: 19.12.2018, срок действия полиса: с 01.01.2019 по 31.12.2019  <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 7 лет (с 2012 г.)  <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Центр экспертиз и экономико-правового регулирования «Центроконсалт»;  <u>Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Центроконсалт»;  <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u>1037739178410.  <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 30.03.2000 г.  <u>Место нахождения:</u> юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 6, стр.4,помещение VIII.  <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 6, стр.4,помещение VIII.</p>
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

### 4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
15. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.



## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ✓ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327)»;
- ✓ Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Оценщик принял решение провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### 1. Анализ достаточности информации

**Достаточный** - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

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:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>	
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539105 от 26 августа 2015 года
2	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539045 от 26 августа 2015 года
3	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 310873 от 31 августа 2015 года
4	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 540682 от 26 августа 2015 года
5	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539044 от 26 августа 2015 года
6	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 540681 от 26 августа 2015 года
7	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539043 от 26 августа 2015 года
8	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539798 от 07 сентября 2015 года
9	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.09.2015 года
10	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.09.2015 года
11	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.09.2015 года
12	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.09.2015 года
13	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-033543 от 30 августа 2007 год.
14	Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № И-01-514758 от 30 августа 2007 год.
<i>Техническая документация</i>	
1	Выписка из технического паспорта на здание (строение)
2	Кадастровые паспорта
<i>Экономическая документация</i>	
1	Позтажные планы
2	Экспликации

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости права пользования земельным участком (сервитут) с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

## 2. Анализ достоверности информации

**Достоверный** - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

## 6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Общее юридическое описание объекта оценки

Таблица 6.1

Наименование объекта оценки	Общая информация, идентифицирующая объект оценки: 7 объектов недвижимого имущества и 9 единиц движимого имущества, в составе:		
	Перечень объектов недвижимого имущества		
	№	Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки или приобретения)
	1	Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
	2	Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
	3	Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
	4	Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
	5	Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2009
	6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельного участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	-
	7	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	-
Перечень объектов движимого имущества			
Номер п/п	Наименование объекта оценки	Количество	
1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	1	
2	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605	1	
3	Шлагбаум GARD 3750 CAME	1	
4	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604	1	
5	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	1	
6	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3,	1	

	Италия)				
	7	Снегоуборщик КС 726 MS	1		
	8	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	1		
	9	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	1		
<b>Местоположение объекта оценки</b>	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5				
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<b>№</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Правообладатель</b>	<b>Вид права</b>	<b>Ограничения права</b>
	1	Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека,
	2	Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Аренда, Ипотека,
	3	Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека, Аренда
	4	Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека, Аренда,
	5	Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	ООО «АЛЕФ»	Право собственности	Ипотека, Аренда,
	6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	ООО «АЛЕФ»	Право долгосрочной аренды	Отсутствуют
	7	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	ООО «АЛЕФ»	Право долгосрочной аренды	Ипотека
<b>Форма собственности</b>	Частная, юридическая				
<b>Правообладатель объекта оценки</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Алеф»				
<b>Право подтверждающий документ</b>	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539105 от 26 августа 2015 года Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539045 от 26 августа 2015 года Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 310873 от 31 августа 2015 года Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 540682 от 26 августа 2015 года Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539044 от 26 августа 2015 года Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 540681 от 26 августа 2015 года Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539043 от 26 августа 2015 года Свидетельство о государственной регистрации права 77 АС 539798 от 07 сентября 2015 года Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.09.2015 года Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.09.2015 года Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.09.2015 года Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.09.2015 года Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-033543 от 30 августа 2007 год. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № И-01-514758 от 30 августа 2007 год.				

*Источник информации: данные представленные Заказчиком*

**Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

1. Объект оценки не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
2. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не производилась.

**Вывод:**

**При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий право подтверждающих документов на оцениваемый объект и устных данных Заказчика.**

**В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на объекты оценки зарегистрированы в установленном порядке.**

Правообладателем оцениваемого объекта является Общество с ограниченной ответственностью «Алеф»

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения:

- права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке в наличии обременения в пользу ООО «РТ-Капитал»

### 6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6.2

№ п/п	Наименование объекта (полное)	Марка, модель	Страна изготовитель	Первоначальная (восстановит.) стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	REFLEX NG;	Германия	111 549,12	15 616,98
		CALPEDA; NM100/200EE	Италия		
2	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605	ТСЗЛ 250 кВт	Россия	120 887,18	55 910,31
3	Шлагбаум GARD 3750 CAME	CAME G3750	Италия	81 900,00	27 300,00
4	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604	ТСЗЛ 250 кВт	Россия	120 887,18	55 910,31
5	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	CAME 001G3750	Италия	89 800,00	43 403,23
6	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)	COMOC	Италия	131 355,93	0
7	Снегоуборщик KC 726 MS	GARDEN PRO KC 726 MS	Китай	48 305,08	14 253,81
8	Позтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	FML 35-800-4600 SSL,	Китай	413 425,55	353 770,36
9	Позтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	FML 35-800-4600 SSL,	Китай	482 329,08	413 652,92

### 6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6.3

№ п/п	Наименование объекта (полное)	Марка, модель	Страна изготовитель	Инв. номер	Зав. номер	Дата выпуска	Дата ввода в эксплуатацию	Техническое состояние
1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	REFLEX NG;	Германия	140 0402 8142	13831	2007	2014	Исправен, требуется настройка и регулировка выходных параметров
		CALPEDA; NM100/200EE	Италия	040812012	26400690		2014	Исправен, требуется настройка и регулировка выходных параметров
2	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605	ТСЗЛ 250 кВт	Россия				2007	Исправен
3	Шлагбаум GARD 3750 CAME	CAME G3750	Италия		0000019			Работает со сбоями
4	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604	ТСЗЛ 250 кВт	Россия				2007	Исправен
5	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	CAME 001G3750	Италия		RU00216			Работает со сбоями
6	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)	COMOC	Италия	115005141	104617	2015	2015	Неисправна

7	Снегоуборщик КС 726 MS	GARDEN PRO КС 726 MS	Китай		26071200999			Неисправен
8	Позажаный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	FML 35-800-4600 SSL,	Китай		1005522	2010	2013	Работает со сбоями
9	Позажаный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	FML 35-800-4600 SSL,	Китай		1005521	2010	2013	Работает со сбоями

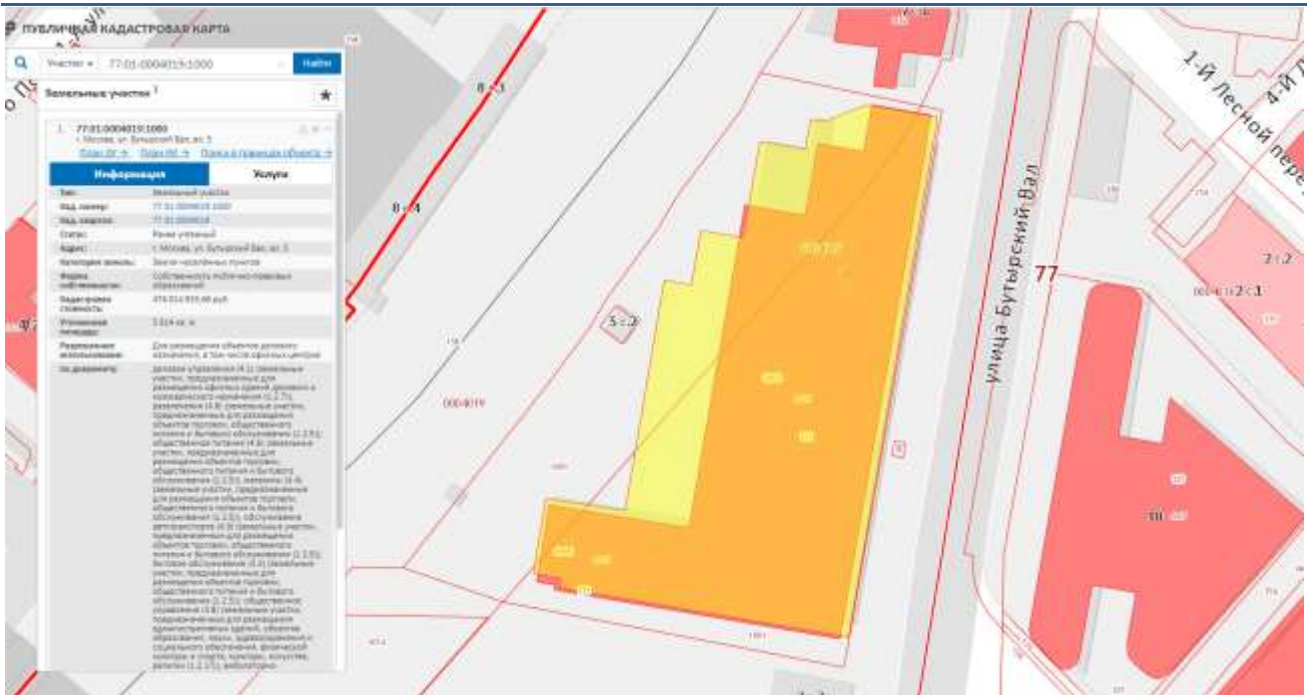
Таблица 6.4

Адрес	Материал стен	Этажность	Тип здания	Площадь здания, кв.м.	Техническое состояние здания	Год выпуска (постройки или приобретения)
г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	Кирпичный	3-7	Административное	25391,3	Отличное	2008

№	Категория	ВРИ	Кадастровая стоимость
Земельный участок, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенный по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	Земли населённых пунктов	Для объектов общественно-делового значения	262 916 271,75
Земельный участок, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенный по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	Земли населённых пунктов	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	476 014 933,66



Земельный участок, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенный по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5



Земельный участок, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:000419:1000, расположенный по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5

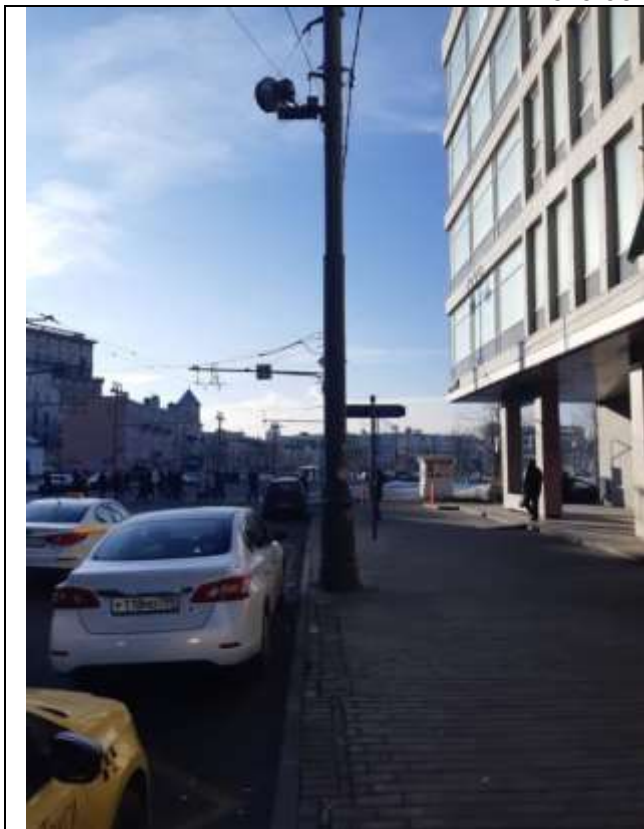
Объекты оценки по адресу: ул. Бутырский Вал, д. 5 по данным осмотра представляют из себя следующие типы помещений:

1. **Торговые площади** витринные первого этажа с выходом на основную улицу.
2. **Торговые площади** витринные первого этажа с выходом на второстепенную улицу.
3. **Торговые площади** первого этажа без отдельного выхода, расположенные внутри торговой галереи.
4. **Офисные площади** со второго по седьмой этажи.
5. **Складские площади** в подвале.
6. **Парковочные машиноместа.**

Факторов, ограничивающих использование здания, не выявлено. Здание находится в хорошем состоянии. Материалы фотофиксации представлены ниже.



## Фото объекта оценки



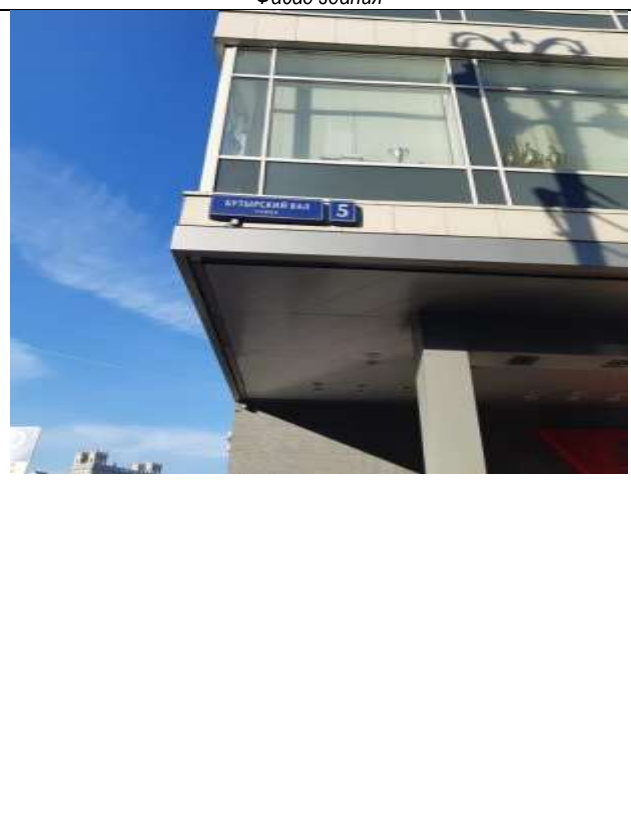
Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Техническое состояние объекта оценки



Техническое состояние объекта оценки



*Техническое состояние объекта оценки*



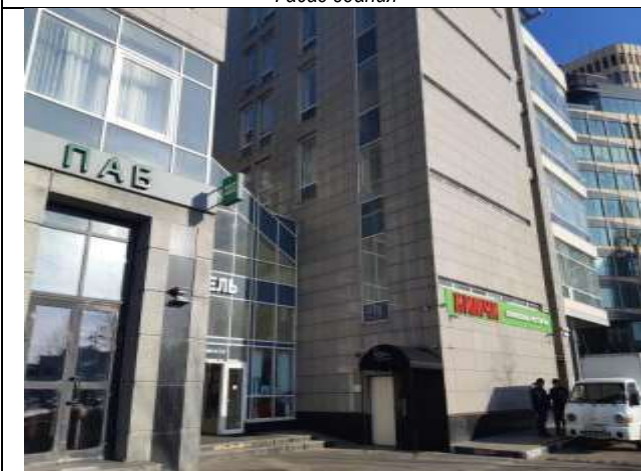
*Техническое состояние объекта оценки*



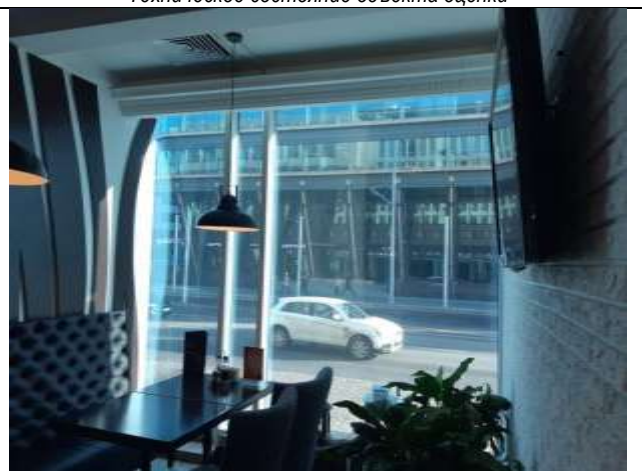
*Фасад здания*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Фасад здания*



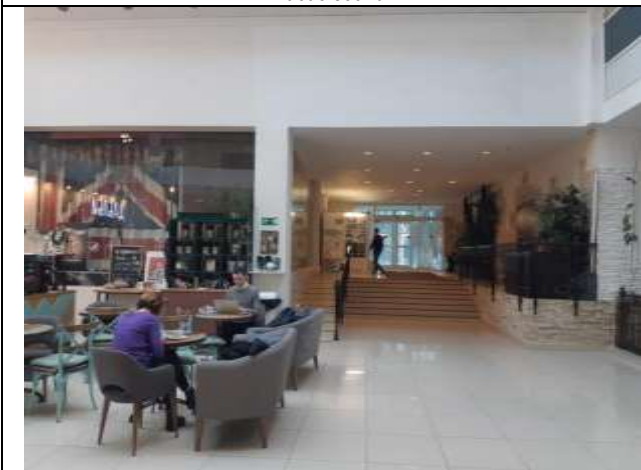
*Техническое состояние объекта оценки*



Фасад здания



Фасад здания



Техническое состояние объекта оценки



Техническое состояние объекта оценки



Техническое состояние объекта оценки



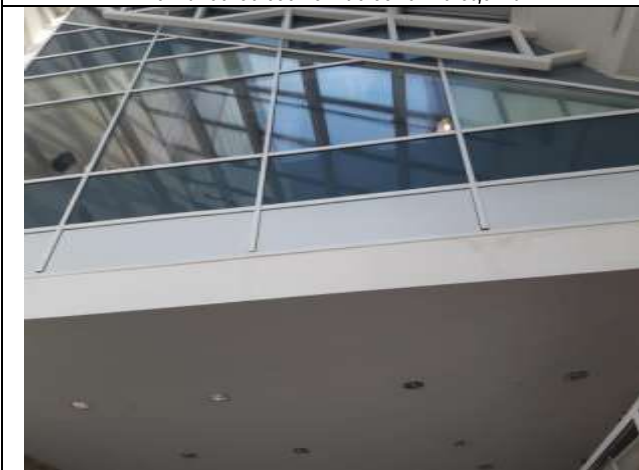
Техническое состояние объекта оценки



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*



*Техническое состояние объекта оценки*

*Источник информации: материалы фотофиксации*

**Вывод:**

**Объект оценки представляет собой нежилые помещения, которые используются как офисные, торговые, складские. По техническому состоянию на дату проведения оценки здание, в котором расположены объекты оценки, находится в отличном состоянии. Внутреннее состояние объекта оценки - среднее для такого типа объектов.**



### Расчет величины износа объекта оценки Расчёт износа недвижимого имущества

**Устаревание** (*obsolescence*) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО 2011).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- ✓ физический износ;
- ✓ функциональное устаревание;
- ✓ внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа»)  $AD$  определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1),$$

где:

- $AD$  – накопленный износ, %;
- $D$  – физический износ, %;
- $FO$  – функциональное устаревание, %;
- $EO$  – Экономическое (внешнее) устаревание, %.

**Физический износ** (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустрашимым.

**Функциональное устаревание** (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (МСО 2011).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

**Экономическое (внешнее) устаревание** (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (МСО 2011).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

### Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;

- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

**Метод компенсации затрат.** Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

**Метод хронологического возраста.** Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%,$$

где

- ✓ Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- ✓ Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

**Метод эффективного возраста.** Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$Ифиз = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%,$$

где

- ✓ Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ✓ Вост – остающийся срок экономической жизни;
- ✓ Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.1 приведена графическая интерпретация этих понятия.

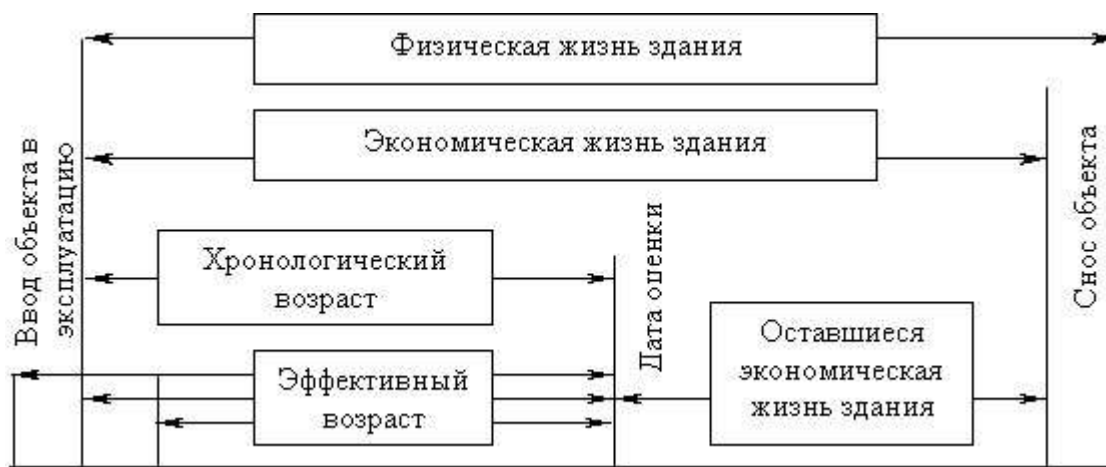


Рисунок 1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

где  $D$  - физический износ, ден. ед.;  
 $CR$  - затраты на производство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ( $T_{ЭВ}$ ) и *срока экономической жизни* ( $T_{ЭЖ}$ ).

**Экспертный метод.** В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где  $D$  - физический износ здания, %;  
 $\Phi_{ki}$  - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;  
 $l_i$  - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;  
 $n$  - число конструкций, элементов или систем в здании.

**Метод разбивки.** Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- ✓ Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- ✓ Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- ✓ Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

### **Обоснование выбора метода**

#### **Оценщик счел целесообразным применить Метод срока жизни.**

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ( $T_{ЭВ}$ ) и *срока экономической жизни* ( $T_{ЭЖ}$ ).

Исходя из вышеизложенного, для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод нормативного срока службы*, в котором вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Результат расчета физического износа оцениваемого объекта недвижимости представлен ниже.

Адрес	г. Москва, Бутырский Вал, д. 5
Год постройки	2008
Текущий год	2019
Срок службы	175
Хронологический возраст	11
Материал стен	Кирпичные
Износ	6%
Техническое состояние по данным шкалы экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости	Очень хорошее

### Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilisce/inve-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние объекта оценки может быть охарактеризовано как хорошее.

### Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

**Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки** - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных

качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

*Параметры Эксплуатационных Качеств* - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ✓ *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ✓ *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ✓ *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ✓ *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 2 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



**Рисунок 2. Основные виды функционального устаревания<sup>1</sup>**

*Объект оценки в целом соответствует современным объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.*

#### **Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки**

*Экономическое устаревание* – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;

<sup>1</sup> <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

**Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия** (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

**Метод парных продаж** подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

**Метод, основанный на анализе операционной загрузки**

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где  $EO$  – *экономического устаревание;*  
 $K$  – *уровень операционной загрузки;*  
 $n$  – *коэффициент торможения.*

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

**Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.**

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- ✓ до изменения внешних условий;
- ✓ после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

*Так как местоположение объекта оценки характеризует его как ликвидный, и отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.*

**Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания**

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 0.7

**Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания**

Адрес	г. Москва, Бутырский Вал, д. 5
Год постройки	2008
Текущий год	2019
Срок службы	175
Хронологический возраст	11
Материал стен	Кирпичные
Износ	6%
Техническое состояние по данным шкалы экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости	Очень хорошее

Источник: расчеты Оценщика

## Расчёт износа движимого имущества

### Сведения об износе и устареваниях

#### **Расчет физического износа**

Физический износ – это снижение стоимости объекта, обусловленное эксплуатационными и природными факторами. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта или повседневной эксплуатации) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации, которые целесообразны с экономической точки зрения.

#### *Основная терминология при оценке физического износа*

- ✓ Физический износ (ФИ) есть потеря стоимости вследствие эксплуатации или длительного хранения. Это износ, приводящий к потере работоспособного или исправного технического состояния вследствие ухудшения первоначальных технико-экономических показателей, вызванного естественным изнашиванием машин и оборудования в процессе эксплуатации, длительного хранения или воздействия окружающей среды.
- ✓ Срок службы машины (оборудования) – период времени (или службы) от даты ее установки до даты изъятия из эксплуатации.
- ✓ Действительный возраст – количество лет с момента создания имущества.
- ✓ Эффективный возраст – величина наработки за прошедший период эксплуатации.
- ✓ Оставшийся срок службы (реальный) – период эффективного использования имущества до его изъятия из эксплуатации.
- ✓ Нормативный срок службы - период эффективного использования имущества в соответствии с его техническими возможностями

Актуальность учета физического износа при оценке машин и оборудования проистекает из следующих особенностей этого вида оценки:

1. относительно короткий (по сравнению с объектами недвижимости) срок жизни объекта;
2. существенное влияние величины износа на стоимость объекта (как правило, величина физического износа составляет десятки процентов от стоимости объекта).

Таблица 6.8

Классификационные признаки	Вид износа	Примечания
Внешнее проявление	Механический	Снижение точности (отклонение от параллельности и цилиндричности)
	Абразивный	Появление царапин и задиров на сопрягаемых поверхностях
	Усталостный износ	Ведет к появлению трещин, излому деталей
	Заедание	Проявляется в прилипании сопрягаемых поверхностей
	Коррозийный износ	Проявляется в окислении изнашиваемой поверхности
Причины, вызвавшие износ	Износ первого рода	Износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации
	Износ второго рода	Износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации и т.д.
Время протекания	Непрерывный	Это постепенное снижение технико– экономических показателей объекта при правильной, но длительной эксплуатации
	Аварийный	Это быстрый по времени износ, достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация объекта становится невозможной
Степень и характер распространения	Глобальный	Износ, распространяющийся на весь объект в целом
	Локальный	Износ, в разной степени поражающий различные детали и узлы объекта



Классификационные признаки	Вид износа	Примечания
Техническая возможность и экономическая целесообразность восстановления объекта	Устранимый	Износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано.
Утраченных потребительских свойств объекта	Неустранимый	Износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям – расходы на устранение превышают прирост стоимости соответствующего объекта
Форма проявления	Технический	Это снижение фактических значений технико-экономических параметров объекта по сравнению с нормативными, паспортными данными
	Конструктивный	Это ухудшение защитных свойств внешних покрытий

Источник: *appraiser.ru*

### Виды физического износа

Таблица 6.9

Нормальный	Аварийный
В результате правильной эксплуатации в течение длительного периода (нормальный расход ресурса)	Аварийный (прогрессирующий) за короткое время достигает значений, исключающих дальнейшую эксплуатацию

Источник: *appraiser.ru*

### Методы расчета износа

Таблица 6.10

Экспертные методы	Экономико – статистические методы	Экспериментально – аналитические методы
Основываются на суждении специалиста или самого оценщика о фактическом состоянии объекта оценки, исходя из его: <ul style="list-style-type: none"> <li>• внешнего вида;</li> <li>• условий эксплуатации и других факторов.</li> </ul>	Основываются на имеющейся информации об эксплуатации и экономических показателях объекта оценки.	Основывается на данных технико – экономической и технологической документации и данных, полученных в результате испытаний оцениваемого объекта.
1). Метод срока жизни 2). Метод экспертизы	1). Метод снижения доходности 2). Метод стадии ремонтного цикла	1). Метод снижения потребительских свойств (частный случай – метод потери производительности) 2). Метод поэлементного расчета 3). Прямой метод (метод «прямого денежного измерения»)

Источник: *appraiser.ru*

О трудности определения (расчета) физического износа машин и оборудования говорит факт наличия и применения в оценочной практике двух зависимостей (3 и 4), дающих различные результаты начисления износа, а значит и стоимости.

1. **Метод снижения потребительских свойств** (частный случай – метод потери производительности). Расчет осуществляется по формулам 3 и 4, авторы:

$$Иф = \left[ 1 - \left( \frac{Q_t}{Q_o} \right) \right]^n \times 100(3)$$

$$Иф = \left( \frac{Q_o - Q_t}{Q_o} \right)^n \times 100(4)$$

где:  $Q_o$  - начальная производительность;

$Q_t$  - производительность на дату оценки;

$n$  – Коэффициент, отражающий влияние производительности на стоимость.

2. **Метод эффективного возраста** применяется в случае, когда известен нормативный срок службы объекта оценки и можно с помощью средств инструментальной диагностики определить эффективный возраст объекта оценки:

$$Иф = (Тэф / Тн) * 100\%,$$

где:  $Тэф$  - эффективный возраст объекта оценки на дату оценки, лет;

$Тн$  - нормативный срок службы объекта оценки до списания, лет.

3. **Метод эффективного остаточного ресурса** применяется в случае, когда известен нормативный срок службы объекта оценки и можно с помощью средств инструментальной диагностики определить эффективный остаточный ресурс объекта оценки:

$$Иф = [(Тн - Тэф^{ост}) / Тн] * 100\%,$$

где  $Тэф^{ост}$  - эффективный остаточный ресурс объекта оценки на дату оценки, лет.

В случае если нормативно-технической документацией установлен срок службы объекта оценки до списания и не предусмотрено проведение капитальных ремонтов объекта оценки, применяется метод расчета износа с учетом возраста и нормативного срока службы до списания:

$$Иф = 100 * \left[ 1 - e^{-3,0 \frac{Тф}{Тн}} \right]$$

где:  $e$  - основание натурального логарифма,  $e \approx 2,72$ ;

$Тф$  - фактический срок службы объекта оценки, лет;

$Тн$  - нормативный срок службы объекта оценки до списания, лет.

При отсутствии информации о нормативном сроке службы до списания значение нормативного срока службы  $Тн$  может определяться по данным "Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" (Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1).

4. **Метод определения физического износа с учетом возраста и проведенных капитальных ремонтов** применяется к объектам оценки, для которых технической документацией предусмотрено проведение плановых капитальных ремонтов. Износ определяется по формуле:

$$Иф = \alpha \cdot \sum_{i=0}^k \left( \frac{100 - \alpha}{100} \right)^i + \left[ \left( 100 - \sum_{i=0}^k \left( \frac{100 - \alpha}{100} \right)^i \right) \cdot \left( 1 - e^{-3,0 \frac{Тк}{Тн}} \right) \right] (8)$$

где:  $\alpha$  - постоянная величина, на которую увеличивается физический износ после проведения одного капитального ремонта, %;

$k$  - число капитальных ремонтов, проведенных до даты оценки;

$e$  - основание натурального логарифма,  $e \approx 2,72$ ;

$Тк$  - фактический срок службы объекта оценки на дату оценки с момента проведения последнего капитального ремонта;

$T_n^{KP}$  - нормативный срок службы объекта оценки до капитального ремонта;

Как правило, постоянная величина, а, на которую увеличивается физический износ после проведения одного капитального ремонта можно принять равной 20%.

Нормативный срок службы объекта оценки до капитального ремонта определяется по данным нормативно-технической документации на объект оценки. При отсутствии таких данных, значение нормативного срока службы может определяться по данным "Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Метод расчета физического износа на основании данных о возрасте и остаточном ресурсе объекта оценки применяется в случае, когда отсутствуют данные о нормативном сроке службы объекта оценки до списания, но возможно с использованием инструментальной диагностики или экспертным методом определить остаточный ресурс, срок службы объекта оценки:

$$\text{Иф} = [\text{Тф} / (\text{Тф} + \text{Тост})] * 100\%,$$

5. При определении физического износа методом экспертизы состояния физический износ объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$\text{Иф} = \sum_{i=1}^n \text{Ифи} * a_i,$$

где: Ифи - оценка износа i-го эксперта;

$a_i$  - весомость мнения i-го эксперта;

n - число экспертов.

Весомость мнений экспертов определяется из условия  $\sum_{i=1}^n a_i = 1$ . По известной оценщикам таблице - шкале экспертных оценок, определяется износ при обследовании физического состояния машин.

6. **Метод амортизационных отчислений** может применяться в случае оценки объекта, находящегося в собственности юридического лица, для которого отсутствуют данные о нормативном сроке службы:

$$\text{Иф} = \text{Nam} * \text{Тф},$$

где: Nam - норма амортизационных отчислений в % за год.

Норма амортизационных отчислений рассчитывается в соответствии с действующими на момент нормы расчета амортизационных отчислений для группы основных средств, к которой относится объект оценки.

7. **Метод поэлементного расчета физического износа** применяется для сложных, состоящих из отдельных блоков, систем, агрегатов, объектов оценки, таких как производственные линии или аппаратные комплексы. В соответствии с данным методом выделяется ограниченное число, как правило, до 10 основных элементов (блоков, систем, агрегатов) объекта оценки, суммарная стоимость которых составляет до 90% его общей стоимости. Затем рассчитывается физический износ и стоимость в новом состоянии каждого из указанных агрегатов, а также общий физический износ и стоимость в новом состоянии невыделенной части комплектующих объекта оценки. На основании указанных предварительных расчетов определяется общий физический износ объекта оценки:

$$\text{Иф} = \sum_{i=1}^m l_i \text{Ифи} + \text{лост} \text{Иф}^{\text{ост}},$$

где: m - число выделенных основных элементов объекта оценки;

$l_i$  - стоимостной вестовой коэффициент для i-го основного элемента;

Ифи - физический износ i-го основного элемента на дату оценки,

лост - стоимостной вессовой коэффициент для оставшейся невыделенной части комплектующих объекта оценки;

$\text{Иф}^{\text{ост}}$  - физический износ оставшейся невыделенной части комплектующих объекта оценки на дату оценки, %.

Важное значение для оценки имеет нормативный срок службы, а также точность определения оставшегося срока жизни. Эти факторы в конечном итоге непосредственно влияют на искомое значение рыночной стоимости имущества. В этой связи ссылка на "Классификацию основных средств, включаемых в амортизационные группы", как основной документ по определению нормативного срока службы и начислению износа, представляется обоснованной только с точки зрения его применения для целей бухгалтерского учета и

налогообложения. Применительно же к оценке основных средств этот документ, в общем, завышает нормы амортизации, занижая тем самым сроки службы оборудования, искажает начисление износа, а значит и стоимости, значительно уступает предыдущему, действовавшему до него и отмененному (для целей бухгалтерского учета и налогообложения) - «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Преимущества последнего документа для целей оценки основных средств состоят в том, что документ более конкретен, подробен, проработан по отраслям народного хозяйства и диапазон сроков службы имущества шире, чем в действующем документе. Еще очень важное его преимущество состоит в том, что в примечаниях ко многим разделам приведены как повышающие, так и понижающие коэффициенты к установленным нормам амортизационных отчислений.

### 8. Метод наблюдения

Наблюдение подразумевает физический осмотр объекта, а также изучение истории эксплуатации оцениваемого имущества, беседы с инженерами и обслуживающим персоналом. Эта процедура осуществляется для идентификации визуально определяемых элементов эксплуатационного износа. Кроме того, к ней относятся консультации с квалифицированным персоналом предприятия, на котором работает оцениваемое оборудование (или МО и ТС), относительно таких аспектов его физического состояния, которые не являются очевидными (например, внутренней коррозии резервуаров). На основании полученных фактических данных Оценщик может составить акт (заключение) о величине физического износа.

### **Шкала экспертных оценок физического состояния движимого имущества<sup>2</sup>**

Таблица 6.11

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	40	60
		35	65
		30	70
		25	75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	20	80
		15	85
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	10	90
		2,5	97,5
		0	100

#### **Вывод:**

В рамках настоящего Отчета Оценщик применял метод наблюдения

<sup>2</sup> «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003

Описание согласно описанию	Принятый износ
Исправен, требуется настройка и регулировка выходных параметров	50,0%
Исправен	30,0%
Работает со сбоями	60,0%
Неисправна	70,0%

**Шкала экспертных оценок функционального устаревания**

Таблица 6.12

Описание	Величина износа, %
Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.	0
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки	0-5%
прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	
модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	10-20%
выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей.	
выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%
Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.)	0-20%
прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	
выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-50%
Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	0-20%
прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	
выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

В рамках настоящего Отчета функциональное устаревание принято на уровне 0%.

**Величина внешнего (экономического) устаревания**

Величина внешнего устаревания принята в рамках данного отчёта на уровне 0%

## 6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположенный по адресу г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5 находится в 2 минутах пешей доступности от станции метро «Белорусская», в 100 метрах от Ленинградского проспекта. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность. Район расположения объекта оценки характеризуется наличием объектов административного, жилого и социального назначения. Объект расположен в зоне сложившегося района, на первой линии дороги.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта оценки.

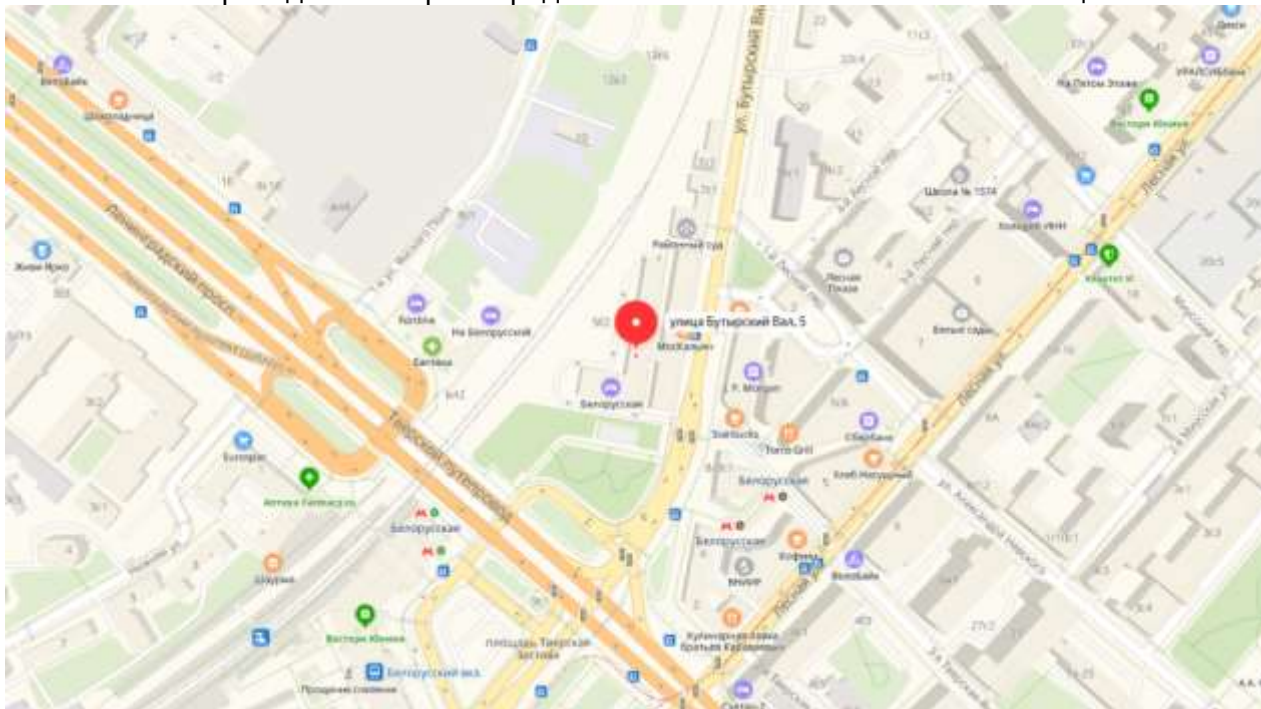


Рисунок 2. Локальное местоположение объектов на карте (схема)

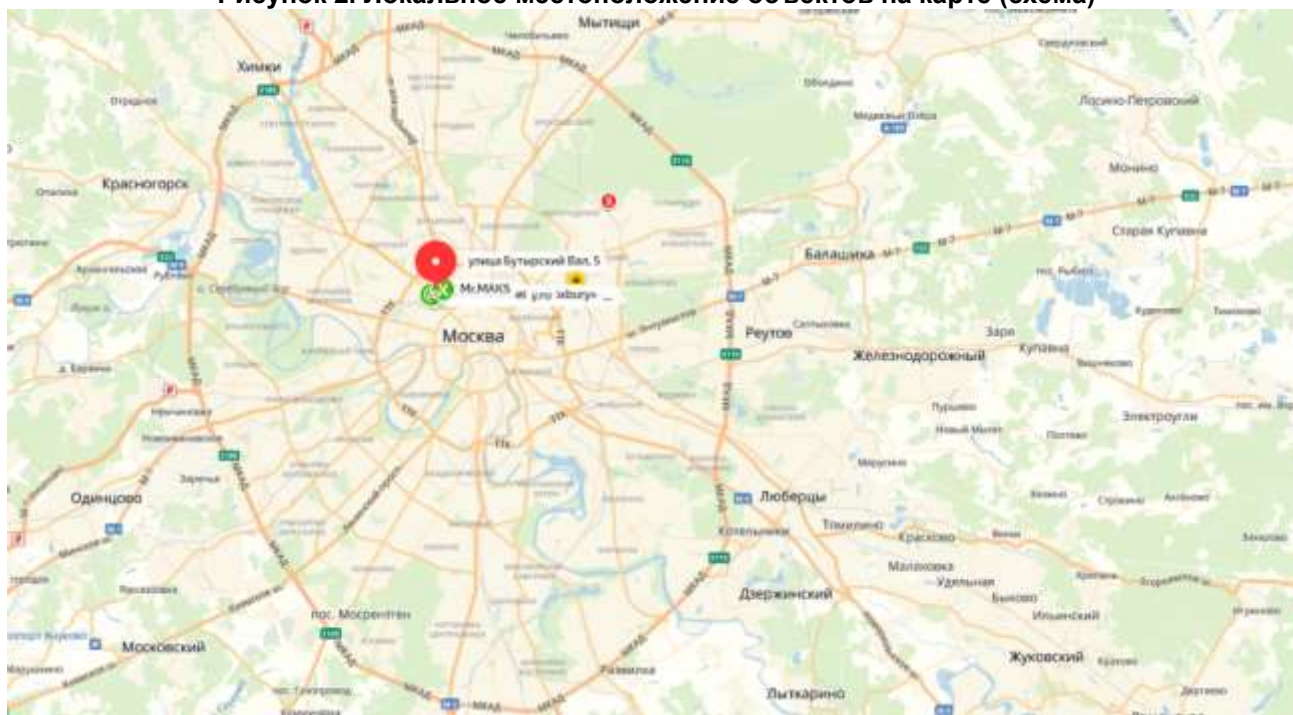


Рисунок 3. Расположение объектов на карте (схема)

### Общая характеристика г. Москвы<sup>3</sup>



Рисунок 3. Карта г. Москвы

#### **Общие сведения**

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Восточного федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2012 года — 17 316 943 человек; в новых границах — около 11,8 млн. человек), самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва - важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр страны. Город обслуживают 6 аэропортов. В Москве 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

#### **Экология**

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество водных ресурсов города лучше на северо-западе города выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и Центральной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. К наиболее

<sup>3</sup> По данным <http://ru.wikipedia.org/>

экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых грязных столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира).

#### **Экономика**

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд. \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Skylink». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

*Источнику: <http://ru.wikipedia.org/>*

Таблица 0.9

### **Анализ местоположения объекта оценки**

<b>Местонахождение объекта оценки:</b>	
Адрес расположения	г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5
Административный округ, район	Тверской Центрального округа (ЦАО) г. Москвы
Плотность застройки	
Удаленность от ст. метрополитена	2 мин. пешей доступности от станции метро «Белорусская»
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объекта оценки – объекты торгового, административного, жилого и социального назначения
Характеристика доступности	Транспортная доступность оценивается как хорошая.
<i>Состояние окружающей среды</i>	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Средняя
<i>Благоустройство территории</i>	
озеленение	Имеется
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Организованная на придомовой территории
<i>Удаленность от центров жизнеобеспечения</i>	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	Ленинградский проспект

*Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком*



## 7. Анализ рынка

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. 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;
4. 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;
5. 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 исходя из принципа достаточности.

### 7.1. АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РФ

Картина экономики. Январь 2019 года

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых). В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении.

При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление. Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее. Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной.

---

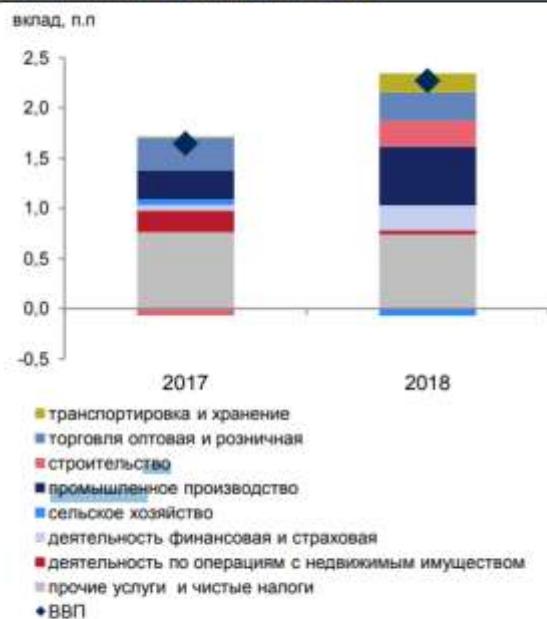
Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13). Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США).

Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и не нефтегазового. Среди компонентов не нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта. Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

**Производственная активность** По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно).

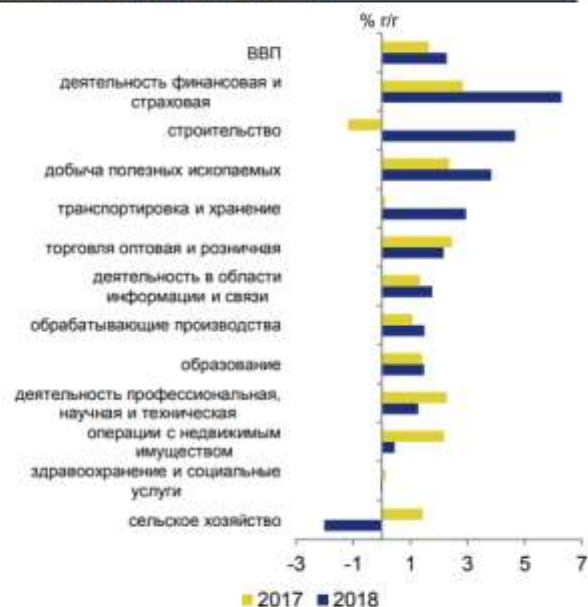
Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

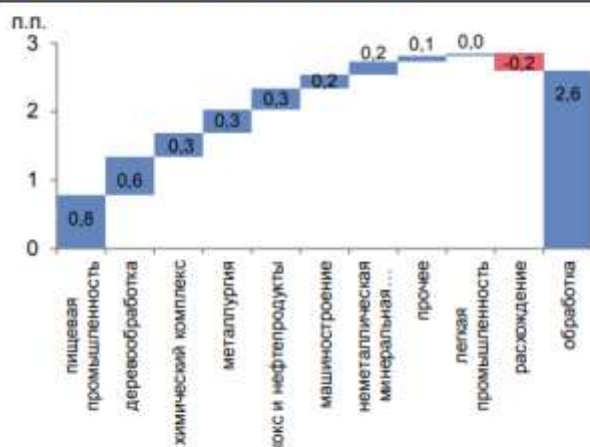
Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее.

Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли. Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году. Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами. Динамика обрабатывающей

промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно).

Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

**Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
<b>ВВП</b>	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,8	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

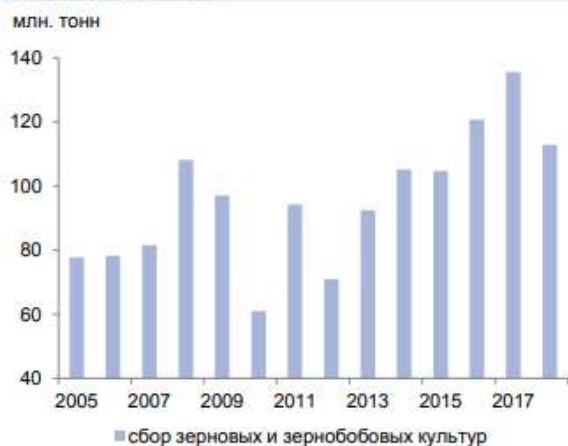
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России.

Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году). Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13 %) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

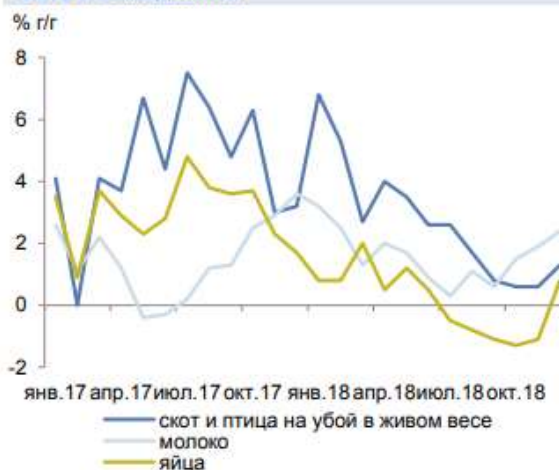
Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению необранных площадей). Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

**Рис. 5. В 2018 г. наблюдалась нормализация урожая зерновых**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 6. Рост производства в животноводстве в 2018 г. замедлился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 2. Показатели сельского хозяйства в 2018 году**

	2018	2017	2016	2015
<b>Растениеводство, млн. тонн</b>				
зерновые и зернобобовые культуры	112,9	135,5	120,7	104,7
сахарная свекла	41,2	51,9	51,3	39,0
подсолнечник	12,6	10,5	11,0	9,3
картофель	22,4	21,7	22,5	25,4
овощи	13,6	13,6	13,2	13,2
<b>Животноводство</b>				
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	14,9	14,5	13,9	13,4
молоко, тыс. тонн	30,6	30,2	29,8	29,9
яйца, млн. штук	44,9	44,8	43,5	42,5

## 7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

**Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.**

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов. (Источник информации: Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с. [http://www.cons-s.ru/media/matherials/oz\\_nedv\\_mirz.pdf](http://www.cons-s.ru/media/matherials/oz_nedv_mirz.pdf))

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны, помещения свободного назначения);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

**Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости, а именно к административным, торговым, машиноместам и складским площадям.**

### **7.3. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ**

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

#### **Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации**

*Таблица 7.1*

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес..	Менее 1	1-4	4-8	8-12	более 12

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки.

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы: техническое состояние объекта оценки; наличие рынка соответствующего сырья; наличие и количество потенциальных покупателей сырья; наличие организаций, торгующих сырьем; наличие открытой ценовой информации; уникальность сырья.

На рынке РФ предложения о продаже и покупке аналогичных объектов на вторичном рынке встречается часто.

Срок экспозиции объекта оценки определен на основании данных Сборника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23, 2018 г.

**Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ**

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	<b>Квартиры</b>								
<b>1</b>	<b>1-комнатные квартиры</b>								
	Москва	3..5	2..5	2..4	3..5	3..6	1,5..3,0	1..2,2	0,3..1,1
	Санкт-Петербург	2..5	2..6	2..6	4..6	4,5..6	1,8..3,5	1,3..2,8	0,5..1,2
	Екатеринбург	3..4	3..5	3..4	3..4	3..4,5			
<b>2</b>	<b>2-комнатные квартиры</b>								
	Москва	4..6	3..5	3..5	4..6	4,5..7	3..5	2,5..4,5	0,5..1,5
	Санкт-Петербург	3..5	3..6	3..6	4..7	5..7		1,8..5	
	Екатеринбург	4..5	3..5	4..6	4..6	4,5..7		3..6	
<b>3</b>	<b>3 и более-комнатные квартиры</b>								
	Москва	6..8	6..9	5..6	6..7	6..8	4..7,5	4..6,9	
	Санкт-Петербург	5..7	5..8	4..6	4..8	5..10	3..9	3..8	
	Екатеринбург	4..6	3..7	3..5	4..6	5..8			
	<b>Земельные участки</b>								
<b>1</b>	<b>Под дачное строительство</b>								
	Московская область	3..5	4..6	3..5	4..6	4..9		3..7	1,5..4,5
	Тульская область	4..7	6..7			5..11		5..9	
<b>2</b>	<b>Под офисные и торговые цели</b>								
	Москва	2..4	2..5	2..4	2..4	2..5		1..3	
	Московская область (торговые цели)	3..6	4..5	5..6	6..8	6..9		4..8	
<b>3</b>	<b>Под производственно-складские цели</b>								
	Москва	5..6	4..6	4..7	4..6	4..8		2..5	
	Московская область	6..8	5..8	6..10	7..10	8..12		6..10	
	<b>Помещения (здания)</b>								
<b>1</b>	<b>Производственные</b>								
	Иркутск	5..7	5..8	6..8		5..9			3..9,9
	Киров	5..8	6..9	7..9		4,5..5,5			6,1..10,8
	Москва	4..6	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11	0,8..5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..9	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12	0,9..4,4
	Санкт-Петербург	7..8	6..8	5..9	5..8	6..10			
<b>2</b>	<b>Торговые</b>								
	Иркутск		4..5	3..5	4..6	4..8	2..3		0,7..1,7
	Киров	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7			2..4
	Москва	3..5	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7	0,3..4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4..7	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6	0,9..2,8
<b>3</b>	<b>Офисные</b>								
	Москва	5..6	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12	
	Иркутск	-	-	-	3..5	4..6			
	Санкт-Петербург	5..9	4..8	4..7	5..8	7..10			
<b>4</b>	<b>Гостиницы</b>								
	Москва	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9		9..14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..9	8..10	8..12	9..11	9..12		8..16	

С учетом текущей экономической ситуации, для расчета Оценщик использовал максимальный срок экспозиции. 6 месяцев.

*Объекты оценки имеют среднюю ликвидность.*



## 7.4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА

### Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼ -52%	▼ -74%	▼ -79%	▼ -57%	▲ +23%
К январю 2018	▼ -64%	▼ -75%	▼ -81%	▼ -49%	▲ +38%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	102	19 021	123	1,2	154 837
К декабрю 2018	▼ -54%	▼ -51%	▼ -49%	▲ +10%	▼ -4%
К январю 2018	▼ -69%	▼ -62%	▼ -55%	▲ +41%	▼ -16%

**Цена за торговые помещения составляет 154 837 руб. за 1 кв.м.**

### Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

## Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	59	27 355	53	0,9	516 473
К декабрю 2018	▼ -66%	▼ -50%	▼ -61%	▲ +14%	▲ +28%
К январю 2018	▼ -50%	▼ -31%	▼ -50%	▲ +1%	▲ +39%

## Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	333	67 840	379	1,14	178 818
К декабрю 2018	▼ -59%	▼ -54%	▼ -56%	▲ +9%	▲ +5%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -35%	▼ -41%	▲ +2%	▲ +9%

**Цена за офисные помещения составляет 178 818 руб. за 1 кв.м.**

## Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь – на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м.

## Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	67	12 902	188	2,81	68 569
К декабрю 2018	▼ -47%	▼ -48%	▼ -46%	▲ +3%	▼ -5%
К январю 2018	▼ -19%	▼ -38%	▼ -45%	▼ -32%	▲ +13%

**Цена за производственно-складские помещения составляет 66 569 руб. за 1 кв.м.**

## Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 377 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв. м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

## Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	22	485	6,686	0,304	70 443
К декабрю 2018	▼ -24%	▼ -15%	▼ -29%	▼ -7%	▲ +12%
К январю 2018	▼ -44%	▲ +3%	▼ -25%	▲ +32%	▲ +6%

## Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	354	2 193	102,268	0,289	25 858
К декабрю 2018	▼ -30%	▼ -45%	▼ -41%	▼ -16%	▼ -7%
К январю 2018	▼ -39%	▼ -57%	▼ -48%	▼ -14%	▼ -9%

**Ставка аренды за торговые помещения составляет 25 858 руб. за 1 кв.м. в год.**

## Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

## Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	95	1 197	36,403	0,383	27 576
К декабрю 2018	▼ -32%	▼ -29%	▼ -34%	▼ -4%	0%
К январю 2018	▼ -42%	▼ -15%	▼ -28%	▲ +24%	-0%

## Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	974	9 190	489,695	0,503	15 965
К декабрю 2018	▼ -38%	▼ -16%	▼ -26%	▲ +19%	0%
К январю 2018	▼ -34%	▼ -8%	▼ -17%	▲ +27%	▼ -1%

**Ставка аренды за торговые помещения составляет 15 965 руб. за 1 кв.м. в год.**

## Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год.

## Производственно-складские помещения

ПОП	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	527	3 610	584,499	1,109	6 322
К декабрю 2018	▼ -28%	▼ -21%	▼ -21%	▲ +9%	▼ -1%
К январю 2018	▲ +7%	▲ +29%	▲ +34%	▲ +25%	▼ -6%

**Ставка аренды за производственно-складские помещения составляет 6 322 руб. за 1 кв.м. в год.**

## 7.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

**Условия продажи/аренды (чистота сделки).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами.

**Изменение цен во времени.** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

**Отличие цены предложения от цены сделки** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Таблица 6.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)

Источник: Справочник расчетных данных №19, под ред. Е.Е. Яскевич, Москва, 2016 г.

### **Местоположение объекта.**

#### Транспортная доступность объекта

Размещение относительно основных магистралей Размещение коммерческих помещений относительно крупных магистралей, как и удобный выезд на них, имеет важное значение, влияющее на стоимость объекта.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 6.3

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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

#### Типичное использование окружающей недвижимости.

Расположенные на существенно отличающихся по застройке территориях (городская смешанная застройка, загородная территория и т.д.) объекты стоят по-разному.

#### **Площадь**

Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру помещения.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 6.4

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

#### **Этаж расположения**

Помещения, расположенные не на первых этажах стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем помещения, расположенные на первом этаже.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 6.5

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

**Техническое состояние зданий.** Данная корректировка учитывает различие в техническом состоянии зданий.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 6.6

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

**Состояние отделки.** Данная корректировка учитывает различие в состоянии отделки.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 6.7

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

#### Тип входа

Помещения, имеющие отдельный вход, стоят дороже помещений, доступ в которые возможен из общего входа в здание.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 6.8

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

**Выводы:**

- ✓ **Объект оценки относится к сегменту коммерческих объектов класса В+**
- ✓ **Цена за торговые помещения составляет 154 837 руб. за 1 кв.м.**
- ✓ **Цена за офисные помещения составляет 178 818 руб. за 1 кв.м.**
- ✓ **Цена за производственно-складские помещения составляет 66 569 руб. за 1 кв.м.**
- ✓ **Ставка аренды за торговые помещения составляет 25 858 руб. за 1 кв.м. в год.**
- ✓ **Ставка аренды за торговые помещения составляет 15 965 руб. за 1 кв.м. в год.**
- ✓ **Ставка аренды за производственно-складские помещения составляет 6 322 руб. за 1 кв.м. в год.**

## 8. Описание процесса оценки

### 8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
  - ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
    - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
    - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
    - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

### 8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

**Наиболее эффективное использование** (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемых объектов и текущего состояния рынка недвижимости.

2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.

3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.



4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;

5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекта оценки.

**Объект недвижимости представляет собой нежилые встроенные помещения.**

**Поэтому в рамках настоящего Отчета анализ НЭИ сводится к анализу земельного участка как застроенного.**

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного, предполагается, что существующее здание может быть использовано исходя из его текущего состояния или при условии проведения капитального ремонта или реконструкции объекта.

**Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости.** Рассматриваемый объект недвижимости – нежилые помещения. Учитывая расположения зданий и окружающую застройку, в которой расположены объекты оценки, потенциально коммерчески эффективным вариантом использования является использование под размещение торговых, офисных и складских помещений.

**Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений.** Анализ юридического статуса рассматриваемых помещений позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на оцениваемые помещения зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с предоставленными документами назначение рассматриваемых помещений – нежилое, что позволяет использовать под размещение торговых, офисных и складских помещений

**Физическая осуществимость вариантов.**

На дату проведения оценки, рассматриваемые помещения используются под размещение торговых, офисных и складских помещений.

**Экономическая целесообразность.** С точки зрения экономической целесообразности использование объектов под размещение торговых, офисных и складских помещений является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- ✓ формат помещений позволяет в данных помещениях размещение торговых, офисных и складских помещений.
- ✓ в случае использования помещений в качестве размещения торговых, офисных и складских помещений, предполагается получение дохода выше затрат на содержание.

Таким образом, учитывая тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, особенности местоположения и экономической факторы, можно заключить, что использование помещений под размещение торговых, офисных и складских помещений, является наиболее целесообразным.

**Вывод:** *Проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого объекта является использование в качестве помещений торговых, офисных и складских помещений.*

### **8.3. Подходы к оценке**

**Подход к оценке** – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта

собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

**Затратный подход (cost approach)** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

*Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости движимого имущества в составе объекта оценки.. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости движимого имущества.*

**Сравнительный подход (sales comparison approach)** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая отсутствие на рынке краткосрочной аренды земельных участков рекреационного назначения в Московской области достаточного количества объектов аналогичных оцениваемому, данный подход не полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик не располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки..*

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

*Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доход, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.*

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета.*

## 8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 8.4.1. Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

*Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.*

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

- где:  $V_{PC}$ - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;  
 $K$ - количество аналогов  
 $V_{PCi}$ - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;  
 $\alpha_i$ - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

- где:  $P_i$ - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$ - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$ - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади зданий

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

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

Таблица 8.1

### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник информации: данные анализа рыночной ситуации

*Последовательность внесения корректировок* осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения (а при наличии поправки на величину площади земельного участка под зданием – по пятый) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

**РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в *Главе 7* настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- ✓ местоположение объектов;
- ✓ состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- ✓ площадь улучшений;
- ✓ прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о выставленных на продажу объектах, подобных оцениваемому. Описание выбранных объектов-аналогов представлено

**Для расчёта рыночной стоимости объекта оценки все площади по выпискам были объединены, а затем распределены по назначению и этажу.**

**Разделение по типу площадей:**

Тип площадей	Площадь, кв.м.
Арендпригодная площадь торговая	2850,4
Торговые	3786,9
Арендпригодная площадь офисная	7562,4
Офисные	10303,9
Арендпригодная площадь складская	1452,4
Складские	1891,486
Машиноместа	1441,614

Таблица 8.2

## Аналоги для торговых площадей

№	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Местоположение</b>	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 38	Москва, ЦАО, р-н Беговой, ул. Нижняя Масловка, 5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 57	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 57С1
<b>Описание</b>	<p>Номер лота на нашем сайте: 31580.  <b>ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОДАЖА</b>  <b>ПОМЕЩЕНИЙ</b> Торговое или любое другое свободное назначение ограничений нет            Отдельная входная группа с фасада с 1-ой линии Планировка свободная, перекрытия ж/б Помещения подготовлены под чистовую отделку. Новые большие витрины Все городские инженерные коммуникации Высокий рекламный потенциал и места для размещения вывесок Отличная пешеходная и транспортная доступность Дом не памятник, не подлежит сносу/расселению/реновации</p>	<p>Предлагается к продаже торговое помещение на 1-й линии ТТК, в пешей доступности от ст.м "Савеловская". Рядом остановки общ.транспорта, Сверхинтенсивный автомобильный трафик. Большие витрины. Отдельные входные группы. Зальная планировка.</p>	<p>ID: 13751 Предлагается купить готовый арендный бизнес торговое помещение с арендатором (супермаркет). Объект недвижимости находится в торговой галерее на нижнем уровне жилого дома на ул. Большой Грузинской. Помещение площадью 690,7 кв. м располагается на первом этаже (в одном уровне), имеет 3 входа (центральный заметная входная группа с фасада) и панорамные окна-витрины. Внутри планировки открытые (большой торговый зал), выполнена отделка, оборудована вся необходимая инженерия. Помещение сдано в аренду под сетевой супермаркет EuroSPAR. Договор заключен в ноябре 2018 г. на долгий срок (7 лет). Подробности договора аренды и условий покупки/продажи арендного бизнеса уточняйте у наших специалистов.            Звоните!            Узнайте больше</p>	<p>Номер лота на нашем сайте: 31925. Продажа торгового помещения с арендатором - магазин "Фруктовая лавка", общей площадью 167,3 кв.м., на первой линии улицы Большая Грузинская. ДДА от 18.07.18 г. на 5 лет. МАП 615 500 рублей, после получения лицензии 815 500 рублей, индексация 5% с 01.08.19 г. Первый этаж, отдельный вход, свободная планировка, большие витринные окна. Центральные коммуникации, мощность 25 кВт, потолки 3,3 метра. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Отличный рекламный потенциал. Сетевое окружение : Азбука Вкуса, Братья Караваевы, Вкусвилл, аптека Ригла и др.</p>
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214502751/">https://www.cian.ru/sale/commercial/214502751/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214852358/">https://www.cian.ru/sale/commercial/214852358/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204942453/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204942453/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214962568/">https://www.cian.ru/sale/commercial/214962568/</a>
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	124 260 000	50 730 000	345 000 000	97 860 000
<b>Площадь, кв.м.</b>	280,0	89,3	690,0	167,0

Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки представлены ниже в табл. 8.3.

Таблица 8.3

## Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Цена продажи (предложения), с учетом НДС</b>	Руб.		124 260 000	50 730 000	345 000 000	97 860 000
Общая площадь помещений		3 786,90	280,0	89,3	690,0	167,0
<b>Цена за единицу площади объекта</b>	руб./кв.м		443 786	568 085	500 000	585 988
<b>1. Качество прав</b>						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		443 786	568 085	500 000	585 988
<b>2. Условия финансирования</b>			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		443 786	568 085	500 000	585 988
<b>3. Особые условия</b>			Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		443 786	568 085	500 000	585 988
<b>4. Условия рынка</b>						
4.1. Изменение цен во времени		Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		443 786	568 085	500 000	585 988
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка			-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м		<b>408 283</b>	<b>522 638</b>	<b>460 000</b>	<b>539 109</b>
<b>5. Местоположение</b>						
5.1. Местоположение оцениваемого объекта, удаленность от метро		г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 38	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Нижняя Масловка, 5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 57	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Грузинская ул., 57С1
Удаленность от метро		2 минуты от метро пешком	6 минут от метро пешком	3 минуты от метро пешком	7 минут от метро пешком	9 минут от метро пешком
Корректировка			5%	0%	5%	5%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги
Корректировка			0%	0%	0%	0%
5.3. Окружение объекта		Административная и	Административная и жилая	Административная и жилая	Административная и жилая	Административная и жилая



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
		жилая застройка	застройка	застройка	застройка	застройка
<b>Корректировка</b>			0%	0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>						
6.1. Общая площадь помещений		3 786,90	280,0	89,3	690,0	167,0
Корректировка			-18%	-30%	-13%	-24%
6.2. Этаж расположения		1	1	1	1	1
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6.3. Техническое состояние зданий		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6.4. Класс отделки помещений		Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
Корректировка, %			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6.5. Тип входа		Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>7. Экономические характеристики</b>						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ.				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>						
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
Корректировка			0%	0%	0%	0%
8.2. Наличие парковки		Стихийная парковка на прилегающей территории				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция	%		-21,00%	-38,00%	-16,00%	-27,00%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		350 591	352 213	420 000	427 771
Общая валовая коррекция	%		31,00%	38,00%	26,00%	37,00%
Коэффициенты весомости			0,255	0,237	0,268	0,240
Коэффициент вариации		10,83%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, с учетом НДС	руб./кв. м	388 100				
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, с учетом НДС	руб.	1 469 695 890				

Источник: расчеты оценщика ООО «ЦЕНТРОНОКСАЛТ»

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 40% относится к средней, больше 40% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. *Математическая статистика: учебник для вузов.* – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### **КАЧЕСТВО ПРАВ**

##### Обременение договорами аренды

В расчетах в рамках сравнительного подхода обременения не учитываются, делается допущение, что арендаторы отсутствуют, корректировка равна 0%.

#### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

##### Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

#### **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

#### **УСЛОВИЯ РЫНКА**

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов – актуально на апрель 2019 г., дата проведения оценки – апрель 2019 г. Величина корректировки равна 0%.

##### Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка вводится на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, под ред. Яскевич Е.Е., г. Москва, 2019 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

Диапазон значения на торг находится от 8% до 10%.

В данном случае корректировка на торг для объектов-аналогов №1-4 введена в размере -8%.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ****Транспортная доступность объекта**

Корректировка на удалённость от метро вводится по данным сайта: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	до 5 минут	1
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	от 5 до 9 минут пешком	0,9562
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1</a>	от 10 до 14 минут пешком	0,9193
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1</a>	от 15 до 19 минут пешком	0,8877
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-boleee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-boleee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1</a>	более 20 минут	0,8564

Корректировка составит:

2 минуты от метро пешком	6 минут от метро пешком	3 минуты от метро пешком	7 минут от метро пешком	9 минут от метро пешком
№	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1,0000	0,9562	1,0000	0,9562	0,9562
0%	5%	0%	5%	5%

Размещение относительно основных магистралей Размещение коммерческих помещений относительно крупных магистралей, как и удобный выезд на них, имеет важное значение, влияющее на стоимость объекта. Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г. Диапазон корректировок для данного параметра приведены ниже в таблице:

Таблица 8.4

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.5

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Линия расположения	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

#### Типичное использование окружающей недвижимости.

Объект оценки и аналоги №1-4 не отличаются по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

##### Площадь объекта

Как правило, большие объекты коммерческой недвижимости продаются дешевле (в удельном выражении), чем объекты меньших размеров. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Для обоснования корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-4, Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г. Величины корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 по данным *Справочника Оценщика Недвижимости* приведены в таблице ниже.

Таблица 8.6

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.7

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Площадь объекта	3 786,90	280,0	89,3	690,0	167,0
Корректировка, %		-18%	-30%	-13%	-24%

#### Этаж расположения

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.8

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.9

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.10

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

#### Качество отделки

Различие в качестве внутренней отделки оказывает влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.11

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.12

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Площадь объекта	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

#### Тип входа

Помещения, имеющие отдельный вход, стоят дороже помещений, доступ в которые возможен из общего входа в здание.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.14

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

### **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

#### Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объекта в текущем варианте – в качестве помещений торговых. В данном случае корректировка не требуется.

#### **СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ**

##### Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, коммунальными и дополнительными услугами для объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 оценивается как сопоставимая – в рамках существующих стандартов жизнеобеспечения и управления зданиями. Корректировка не требуется.

Наличие парковки - возможность свободной парковки автотранспорта рядом с объектом повышает его стоимость. В данном случае объекты-аналоги и объект оценки имеют парковку, корректировка равна 0%.

Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты, при расчете значения рыночной стоимости - единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

**Итог рыночной стоимости торговых площадей на основании сравнительного подхода:**

Таблица 8.15

Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), округленно, руб.
Нежилые помещения, общей площадью 3786,9 кв.м., этажи: 1 технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	1 469 695 890



## Аналоги для офисных площадей

№	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Местоположение</b>	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 26С2	Москва, САО, р-н Хорошевский, 3-й Хорошевский проезд, 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 27/13С1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31А
<b>Описание</b>	ЦЕНТР!!! Продаётся офисное помещение в пешей доступности от трёх ключевых станций метро.. Пятый этаж офисной части жилого дома.. Вы одни на этаже, то есть лифт поднимается персонально в ваше помещение.. Либо предоставляются каникулы.. Очень функциональная кабинетная планировка с двумя сан узлами, где один из них с душевой кабинкой + возможность организовать кухонную зону. Свободная продажа с одним собственником. И самое главное для центра - нет проблем с парковкой, всегда есть места закреплённые и на бесплатной, стихийной парковке возле дома(огороженной)...	Продаётся блок офисов , можно использовать как один офис, либо сдавать помещения. Продаётся с арендатором, договор заключен меньше года, можно использовать как готовый бизнес по аренде (стоимость аренды начинается от 15500 руб.метр.кв./год), завершение аренды можно произвести в течении месяца. Здание в хорошем состоянии,реконструкция была произведена в 2008 году, сделаны новые перекрытия, установлены новые лифты, пожарные сигнализации , гидранты , видеонаблюдение, пропускная система контроля , пост охраны. За зданием есть парковочные места.	Предлагаю Вам приобрести в собственность целиком 3-й и 4-й этаж 447,4м2. 495,1м2.-офисные помещения , а также цокольный этаж 376,7м2, где рабочее кафе и оздоровительный комплекс(сауна бассейн). Общая доля 78,5м2. Итого 1427,7м2.	Продажа офиса в БЦ Монарх. Действующий бизнес-центр класса А+. Площадь 812,4 м2;316,4 м2; 64,6 м2;372,5 м2 итого с местами общего пользования 1726 м2.Возможна продажа по частям.Все помещения сданы в аренду ставка 19000 рублей в год чистыми. Превосходная транспортная доступность: Ленинградский проспект, 3-е транспортное кольцо, 10 мин. до м. Динамо. Дизайнерская отделка лобби. Помещение готово к эксплуатации, сделан евроремонт. Развитая инфраструктура БЦ (магазины, отель, фитнес-клуб с бассейном с морской водой и т. д.). БЦ расположен у развязки Ленинградского проспекта и ТТК.Поблизости расположен дистанционный терминал аэропорта Шереметьево, где можно пройти регистрацию на рейс, до самого аэропорта на автомобиле можно доехать за 20 минут. В бизнес-центре размещены офисы таких компаний как: СТС-медиа, Chrysler, Miele Россия и др. Профессиональная управляющая компания. Собственник на УСН.Возможна рассрочка платежа.
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200594292/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200594292/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161132528/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161132528/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200816729/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200816729/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207800754/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207800754/</a>
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	60 000 000	22 500 000	228 432 000	328 000 000
<b>Площадь, кв.м.</b>	410,0	140,0	1427,7	1726,0

Таблица 8.17

## Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Цена продажи (предложения), с учетом НДС</b>	Руб.		60 000 000	22 500 000	228 432 000	328 000 000
Общая площадь помещений		10 303,90	410,0	140,0	1427,7	1726,0
<b>Цена за единицу площади объекта</b>	руб./кв.м		146 341	160 714	160 000	190 035
<b>1. Качество прав</b>						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		146 341	160 714	160 000	190 035
<b>2. Условия финансирования</b>			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		146 341	160 714	160 000	190 035
<b>3. Особые условия</b>			Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		146 341	160 714	160 000	190 035
<b>4. Условия рынка</b>						
4.1. Изменение цен во времени		Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		146 341	160 714	160 000	190 035
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка			-10,50%	-10,50%	-10,50%	-10,50%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м		<b>130 975</b>	<b>143 839</b>	<b>143 200</b>	<b>170 081</b>
<b>5. Местоположение</b>						
5.1. Местоположение оцениваемого объекта, удаленность от метро		г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 26С2	Москва, САО, р-н Хорошевский, 3-й Хорошевский проезд, 1С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 27/13С1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31А
Удаленность от метро		2 минуты от метро пешком	8 минут от метро пешком	3 минуты от метро пешком	12 минут от метро пешком	9 минут от метро пешком
Корректировка			5%	0%	9%	5%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги
Корректировка			0%	0%	0%	0%
5.3. Окружение объекта		Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<u>Корректировка</u>			0%	0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>						
6.1. Общая площадь помещений		10 303,90	410,0	140,0	1427,7	1726,0
<u>Корректировка</u>			-18%	-24%	-8%	-3%
6.2. Этаж расположения		2 и выше	2 и выше	2 и выше	2 и выше	2 и выше
<u>Корректировка</u>			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6.3. Техническое состояние зданий		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<u>Корректировка</u>			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6.4. Класс отделки помещений		Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
<u>Корректировка, %</u>			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6.5. Тип входа		Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
<u>Корректировка, %</u>			0%	0%	0%	0%
<b>7. Экономические характеристики</b>						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ			Соответствует принципу НЭИ.			
<u>Корректировка</u>			0%	0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>						
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
<u>Корректировка</u>			0%	0%	0%	0%
8.2. Наличие парковки			Стихийная парковка на прилегающей территории			
<u>Корректировка</u>			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция	%		-23,50%	-34,50%	-9,50%	-8,50%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		111 951	105 268	144 800	173 882
Общая валовая коррекция	%		33,50%	34,50%	27,50%	18,50%
Коэффициенты весомости			0,235	0,232	0,253	0,279
Коэффициент вариации		23,88%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
<b>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, с учетом НДС</b>	руб./кв. м		135 878			
<b>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, с учетом НДС</b>	руб.		1 400 073 324			

Источник: расчеты оценщика ООО «ЦЕНТРОНОКСАЛТ»

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение **коэффициента вариации**, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если **коэффициент вариации** меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 40% относится к средней, больше 40% и меньше 33% к значительной и если **коэффициент вариации** превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. *Математическая статистика: учебник для вузов.* – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### **КАЧЕСТВО ПРАВ**

##### **Обременение договорами аренды**

В расчетах в рамках сравнительного подхода обременения не учитываются, делается допущение, что арендаторы отсутствуют, корректировка равна 0%.

##### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

##### **Способ платежа**

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

##### **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**Условия совершения сделки** - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

##### **УСЛОВИЯ РЫНКА**

**Изменение цен во времени** - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов – актуально на апрель 2019 г., дата проведения оценки – апрель 2019 г. Величина корректировки равна 0%.

##### **Отличие цены предложения от цены сделки**

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка вводится на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, под ред. Яскевич Е.Е., г. Москва, 2019 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

## Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

Диапазон значения на торг находится от 9% до 12%.

В данном случае корректировка на торг для объектов-аналогов №1-4 введена в размере - 10,5%.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ****Транспортная доступность объекта**

Корректировка на удалённость от метро вводится по данным сайта: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	до 5 минут	1
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	от 5 до 9 минут пешком	0,9562
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1</a>	от 10 до 14 минут пешком	0,9193
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1</a>	от 15 до 19 минут пешком	0,8877
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1</a>	более 20 минут	0,8564

Корректировка составит:

2 минуты от метро пешком	10 минут от метро пешком	2 минуты от метро пешком	7 минут от метро пешком	3 минуты от метро пешком
--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------

№	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1,0000	0,9562	1,0000	0,9193	0,9562
0%	5%	0%	9%	5%

Размещение относительно основных магистралей Размещение коммерческих помещений относительно крупных магистралей, как и удобный выезд на них, имеет важное значение, влияющее на стоимость объекта. Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г. Диапазон корректировок для данного параметра приведены ниже в таблице:

Таблица 8.19

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.20

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Линия расположения	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

#### Типичное использование окружающей недвижимости.

Объект оценки и аналоги №1-4 не отличаются по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

##### Площадь объекта

Как правило, большие объекты коммерческой недвижимости продаются дешевле (в удельном выражении), чем объекты меньших размеров. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Для обоснования корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-4, Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов,

представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г. Величины корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 по данным *Справочника Оценщика Недвижимости* приведены в таблице ниже.

Таблица 8.21

Таблица 96

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.22

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
	Площадь объекта	410,0	140,0	1427,7	1726,0
	Корректировка, %	-18%	-24%	-8%	-3%

#### Этаж расположения

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.23

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.24

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
----------------	---------------	------	------	------	------

Этаж расположения	2 и выше	2 и выше	2 и выше	2 и выше	2 и выше
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.25

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

#### Качество отделки

Различие в качестве внутренней отделки оказывает влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 7.13

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Площадь объекта	Среднее состояние. Ремонт не	Среднее состояние. Ремонт не	Среднее состояние. Ремонт не	Среднее состояние. Ремонт не	Среднее состояние. Ремонт не



	требуется.	требуется.	требуется.	требуется.	требуется.
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

#### Тип входа

Помещения, имеющие отдельный вход, стоят дороже помещений, доступ в которые возможен из общего входа в здание.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.27

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.28

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
<i>Тип входа</i>	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

### **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

#### Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объекта в текущем варианте – в качестве помещений офисных. В данном случае корректировка не требуется.

#### **СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ**

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, коммунальными и дополнительными услугами для объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 оценивается как сопоставимая – в рамках существующих стандартов жизнеобеспечения и управления зданиями. Корректировка не требуется.

Наличие парковки - возможность свободной парковки автотранспорта рядом с объектом повышает его стоимость. В данном случае объекты-аналоги и объект оценки имеют парковку, корректировка равна 0%.

*Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.*

Весовые коэффициенты, при расчете значения рыночной стоимости - единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

**Итог рыночной стоимости офисных площадей на основании сравнительного подхода:***Таблица 8.29*

Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), округленно, руб.
Нежилые помещения, общей площадью 10303,9 кв.м., этажи: 2,3,4,5,6, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	1 400 073 324

## Аналоги для складских площадей

№	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Местоположение</b>	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 12	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Проточный пер., 4	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 43
<b>Описание</b>	<p>Помещение располагается в подвале жилого дома по адресу: Москва, ЦАО, улица Малая Грузинская, 12. Общая площадь 203,3 кв.м., назначение помещения - свободное, отдельный вход с улицы в торце жилого дома, есть два окна во двор. В помещении нет несущих стен. Есть парковка перед домом и во дворе. Договор на электроснабжение заключается без проблем. Оперативный показ.</p>	<p>Назначение: салон связи, свободное назначение, парикмахерская, кондитерская, выставка, кальянная, аптека, мастерская, авиа кассы, антикафе, букмекерская контора, бытовая техника, зубная поликлиника, клиника, косметика, оптика, рабочий кабинет, химчистка, частная практика, шаурма, магазин, стоматология, алкомаркет, гипермаркет, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, малое производство, маникюр, массажный салон, стройматериалы, супермаркет, товары для дома, ферма, продукты</p> <p>Продажа помещения свободного назначения, м. Смоленская , 2 минуты пешком, Проточный пер.,4 . Общая площадь 170 кв.м , цоколь жилого дома , расположенного на первой линии. Свободная планировка, 2 больших зала со сводчатыми потолками в самом сердце Столицы. Отдельный вход с Проточного переулка. Требуется ремонт. Помещение выкупалось у города. Сумму в размере 13 750 000 руб. возможно оплачивать в рассрочку на 3 года ежемесячными платежами. Прямая продажа помещения или оформление путем смены учредителя ООО при сохранении рассрочки. ЛОТ 66-325</p>	<p>Лот:56733 БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной, Агент Фатима</p> <p>Продаётся помещение свободного назначения 122 кв/м в сталинском доме на Смоленской набережной. Вход отдельный со двора. Электричество 50кв , высота потолков 3 метра, до балки - 2,70. Полуподвальное помещение с 1 окном (видно на фото, сейчас заложено). Согласованной вытяжки нет, есть 2 агрегата -1-й на приточку, 2-й на вытяжку. Зальная планировка с 1 колонной по центру. Без ремонта.</p>	<p>Продается нежилое помещение свободного назначения, кабинетная планировка. Отдельный вход.</p>
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203911522/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203911522/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205191600/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205191600/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/208479860/">https://www.cian.ru/sale/commercial/208479860/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/210230813/">https://www.cian.ru/sale/commercial/210230813/</a>
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	18 500 000	16 500 000	12 100 000	12 600 000
<b>Площадь, кв.м.</b>	204,0	170,0	122,0	139,4

Таблица 8.31

## Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Цена продажи (предложения), с учетом НДС</b>	Руб.		18 500 000	16 500 000	12 100 000	12 600 000
Общая площадь помещений		1 891,49	204,0	170,0	122,0	139,4
<b>Цена за единицу площади объекта</b>	руб./кв.м		90 686	97 059	99 180	90 387
<b>1. Качество прав</b>						
1.1. Обременение		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		90 686	97 059	99 180	90 387
<b>2. Условия финансирования</b>			За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		90 686	97 059	99 180	90 387
<b>3. Особые условия</b>			Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		90 686	97 059	99 180	90 387
<b>4. Условия рынка</b>						
4.1. Изменение цен во времени		Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		90 686	97 059	99 180	90 387
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка			-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м		<b>80 711</b>	<b>86 383</b>	<b>88 270</b>	<b>80 444</b>
<b>5. Местоположение</b>						
5.1. Местоположение оцениваемого объекта, удаленность от метро		г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 12	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Проточный пер., 4	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 43
Удаленность от метро		2 минуты от метро пешком	7 минут от метро пешком	2 минуты от метро пешком	5 минут от метро пешком	10 минут от метро пешком
Корректировка			5%	0%	5%	9%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги
Корректировка			0%	0%	0%	0%
5.3. Окружение объекта		Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<u>Корректировка</u>			0%	0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>						
<i>6.1. Общая площадь помещений</i>		1 891,49	204,0	170,0	122,0	139,4
<u>Корректировка</u>			-23%	-23%	-23%	-23%
<i>6.2. Этаж расположения</i>		Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
<u>Корректировка</u>			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>6.3. Техническое состояние зданий</i>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<u>Корректировка</u>			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>6.4. Класс отделки помещений</i>		Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
<u>Корректировка, %</u>			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>7. Экономические характеристики</b>						
<i>7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ</i>		Соответствует принципу НЭИ.				
<u>Корректировка</u>			0%	0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>						
<i>8.1. Обеспеченность коммунальными услугами</i>		Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
<u>Корректировка</u>			0%	0%	0%	0%
<i>8.2. Наличие парковки</i>		Стихийная парковка на прилегающей территории				
<u>Корректировка</u>			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция	%		-29,00%	-34,00%	-29,00%	-25,00%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		64 387	64 059	70 418	67 790
Общая валовая коррекция	%		39,00%	34,00%	39,00%	43,00%
Коэффициенты весомости			0,249	0,260	0,249	0,241
Коэффициент вариации		4,53%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
<b>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, с учетом НДС</b>	руб./кв. м		66 559			
<b>Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, с учетом НДС</b>	руб.		125 895 683			

Источник: расчеты оценщика ООО «ЦЕНТРОНОКСАЛТ»

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 40% относится к средней, больше 40% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. *Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.*).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### **КАЧЕСТВО ПРАВ**

##### Обременение договорами аренды

В расчетах в рамках сравнительного подхода обременения не учитываются, делается допущение, что арендаторы отсутствуют, корректировка равна 0%.

#### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

##### Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

#### **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

#### **УСЛОВИЯ РЫНКА**

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов – актуально на апрель 2019 г., дата проведения оценки – апрель 2019 г. Величина корректировки равна 0%.

##### Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка вводится на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, под ред. Яскевич Е.Е., г. Москва, 2019 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

Диапазон значения на торг находится от 10% до 12%.

В данном случае корректировка на торг для объектов-аналогов №1-4 введена в размере -11%.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ****Транспортная доступность объекта**

Корректировка на удалённость от метро вводится по данным сайта: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	до 5 минут	1
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	от 5 до 9 минут пешком	0,9562
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1</a>	от 10 до 14 минут пешком	0,9193
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1</a>	от 15 до 19 минут пешком	0,8877
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1</a>	более 20 минут	0,8564

Корректировка составит:

2 минуты от метро пешком	10 минут от метро пешком	2 минуты от метро пешком	7 минут от метро пешком	3 минуты от метро пешком
--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------

№	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1,0000	0,9562	1,0000	0,9562	0,9193
0%	5%	0%	5%	9%

Размещение относительно основных магистралей Размещение коммерческих помещений относительно крупных магистралей, как и удобный выезд на них, имеет важное значение, влияющее на стоимость объекта. Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г. Диапазон корректировок для данного параметра приведены ниже в таблице:

Таблица 8.33

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.34

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Линия расположения	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

#### Типичное использование окружающей недвижимости.

Объект оценки и аналоги №1-4 не отличаются по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### **ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

##### Площадь объекта

Как правило, большие объекты коммерческой недвижимости продаются дешевле (в удельном выражении), чем объекты меньших размеров. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Для обоснования корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-4, Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований,



связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г. Величины корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 по данным Справочника Оценщика Недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 8.35

### Матрицы коэффициентов

#### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 75

Площадь, кв.м		г. Москва					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.36

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Площадь объекта	1 891,49	204,0	170,0	122,0	139,4
Корректировка, %		-23%	-23%	-23%	-23%

#### Этаж расположения

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.37

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Этаж расположения	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.38

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

#### Качество отделки

Различие в качестве внутренней отделки оказывает влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.40

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Площадь объекта	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

### **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

#### Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее

эффективное использование объекта в текущем варианте – в качестве помещений складских. В данном случае корректировка не требуется.

#### ***СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ***

##### ***Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.***

Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, коммунальными и дополнительными услугами для объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 оценивается как сопоставимая – в рамках существующих стандартов жизнеобеспечения и управления зданиями. Корректировка не требуется.

***Наличие парковки*** - возможность свободной парковки автотранспорта рядом с объектом повышает его стоимость. В данном случае объекты-аналоги и объект оценки имеют парковку, корректировка равна 0%.

*Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.*

Весовые коэффициенты, при расчете значения рыночной стоимости - единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

#### **Итог рыночной стоимости складских площадей на основании сравнительного подхода:**

*Таблица 8.41*

Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), округленно, руб.
Нежилые помещения, общей площадью 1891,5 кв.м., этажи: подвал, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	125 895 683

## Аналоги для машиномест

№	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Местоположение</b>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Весковский пер., 3	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Фадеева, 4А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 7
<b>Описание</b>	Продается машиноместо (номер 29) в подземном паркинге дома бизнес класса по адресу: Весковский переулок, д.3. Место выгодно располагается недалеко от въезда - граничит только с одним местом справа, есть возможность дополнительно хранить колеса или мотоцикл. Один собственник. Звоните Кирилл.	Продается машиноместо в подземном паркинге в ЖК "Пресненский Вал, 14" минус первый этаж, площадь 18 кв. м. Пропускной режим, видеонаблюдение, собственность. Помещение 1-6-50 (комн 506)	Продается МАШИНОМЕСТО в подземном паркинге в ЖК Итальянский квартал. ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ приобрести ДВА МЕСТА рядом, размещены на - 1 уровне под корпусом Верона. От соседних машиномест с одной стороны отделены колоннами, с другой стороны - стеной, что не даёт ставить соседние машины впритык и позволяет полностью открывать двери.	ЖК Ласточкино Гнездо. Продажа м/места, 22,4 м2. Первый уровень в строгоохраняемом подземном паркинге, данное м/место выгодно отличается площадью и расположением, позволяющим сделать выдвигные ворота и получить полностью закрытый гараж, с местом для хранения спортивного инвентаря и др.. В паркинге имеется автомойка и лифт.
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205648716/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205648716/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205969272/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205969272/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206041732/">https://www.cian.ru/sale/commercial/206041732/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202223548/">https://www.cian.ru/sale/commercial/202223548/</a>
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	2 600 000	2 600 000	3 300 000	3 100 000
<b>Площадь, кв.м.</b>	14,0	18,0	19,1	22,4

Таблица 8.43

## Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Цена продажи (предложения), с учетом НДС</b>	Руб.		2 600 000	2 600 000	3 300 000	3 100 000
<b>Общая площадь помещений</b>		827,40	14,0	18,0	19,1	22,4
<b>Цена за единицу площади объекта</b>	руб./кв.м		185 714	144 444	172 775	138 393
<b>1. Качество прав</b>						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>1.1. Обременение</b>		обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		185 714	144 444	172 775	138 393
<b>2. Условия финансирования</b>		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		185 714	144 444	172 775	138 393
<b>3. Особые условия</b>		Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		185 714	144 444	172 775	138 393
<b>4. Условия рынка</b>						
<b>4.1. Изменение цен во времени</b>		Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г.
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		185 714	144 444	172 775	138 393
<b>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</b>			Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка			-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв. м		<b>80 711</b>	<b>86 383</b>	<b>88 270</b>	<b>80 444</b>
<b>5. Местоположение</b>						
<b>5.1. Местоположение оцениваемого объекта, удаленность от метро</b>		г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 12	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Проточный пер., 4	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 2	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 43
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей</b>		Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>5.3. Окружение объекта</b>		Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка	Административная и жилая застройка
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>						
<b>6.1. Общая площадь помещений</b>		827,40	14,0	18,0	19,1	22,4
Корректировка			-13%	-13%	-13%	-13%
<b>6.2. Этаж расположения</b>		Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>6.3. Техническое состояние зданий</b>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>6.4. Класс отделки помещений</b>		Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>7. Экономические характеристики</b>						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ						
			Соответствует принципу НЭИ.			
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>						
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
Корректировка			0%	0%	0%	0%
8.2. Наличие парковки		Стихийная парковка на прилегающей территории				
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция	%		-24,00%	-24,00%	-24,00%	-24,00%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		141 143	109 777	131 309	105 179
Общая валовая коррекция	%		24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
Коэффициенты весомости			0,250	0,250	0,250	0,250
Коэффициент вариации		14,10%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, с учетом НДС	руб./кв. м	121 852				
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода, с учетом НДС	руб.	100 820 345				

Источник: расчеты оценщика ООО «ЦЕНТРОНОКСАЛТ»

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 40% относится к средней, больше 40% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. *Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.*).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### **КАЧЕСТВО ПРАВ**

##### Обременение договорами аренды

В расчетах в рамках сравнительного подхода обременения не учитываются, делается допущение, что арендаторы отсутствуют, корректировка равна 0%.

#### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

##### Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

#### **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

#### **УСЛОВИЯ РЫНКА**

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов – актуально на апрель 2019 г., дата проведения оценки – апрель 2019 г. Величина корректировки равна 0%.

##### Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка вводится на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, под ред. Яскевич Е.Е., г. Москва, 2019 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

## Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

Диапазон значения на торг находится от 10% до 12%.

В данном случае корректировка на торг для объектов-аналогов №1-4 введена в размере -11%.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**Транспортная доступность объекта

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не требуется.

Размещение относительно основных магистралей Размещение коммерческих помещений относительно крупных магистралей, как и удобный выезд на них, имеет важное значение, влияющее на стоимость объекта. Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г. Диапазон корректировок для данного параметра приведены ниже в таблице:

Таблица 8.45

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Линия расположения	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги	Первая линия крупной дороги
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Типичное использование окружающей недвижимости.



Объект оценки и аналоги №1-4 не отличаются по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### **ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

##### **Площадь объекта**

Как правило, большие объекты коммерческой недвижимости продаются дешевле (в удельном выражении), чем объекты меньших размеров. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Для обоснования корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-4, Оценщик счел целесообразным воспользоваться результатами исследований, связанных с вычислением корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов, представленными в Справочнике Оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г. Величины корректировок на различие в площадях объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 по данным Справочника Оценщика Недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 8.46

### **Матрицы коэффициентов**

#### **Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 75

		г. Москва					
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.47

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Площадь объекта	827,40	14,0	18,0	19,1	22,4
Корректировка, %		-13%	-13%	-13%	-13%

##### **Этаж расположения**

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.48

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Этаж расположения	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
<b>Корректировка, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.49

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

#### Качество отделки

Различие в качестве внутренней отделки оказывает влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Таблица 8.50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.51

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Площадь объекта	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.	Среднее состояние. Ремонт не требуется.
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

### **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

#### Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объекта в текущем варианте – в качестве машиномест. В данном случае корректировка не требуется.

### **СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ**

#### Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций.

Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, коммунальными и дополнительными услугами для объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 оценивается как сопоставимая – в рамках существующих стандартов жизнеобеспечения и управления зданиями. Корректировка не требуется.

Наличие парковки - возможность свободной парковки автотранспорта рядом с объектом повышает его стоимость. В данном случае объекты-аналоги и объект оценки имеют парковку, корректировка равна 0%.

*Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.*

Весовые коэффициенты, при расчете значения рыночной стоимости - единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

### **Итог рыночной стоимости машиномест на основании сравнительного подхода:**

Таблица 8.52

Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), округленно, руб.
Нежилые помещения, общей площадью 1441,6 кв.м., этажи: подвал, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	100 820 345

## 8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### 8.5.1. Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод дисконтирования денежного потока** более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- ✓ прогнозирование будущих денежных потоков;
- ✓ капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле.

$$V = \frac{NOI}{R_o},$$

где:  $NOI$  - чистый операционный доход;  
 $R_o$  - общий коэффициент капитализации.

-

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- ✓ определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- ✓ расчёт общего коэффициента капитализации;
- ✓ капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

#### Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

**Потенциальный валовой доход** – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- ✓ арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- ✓ часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

---

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S ,$$

где: А – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

#### **Выбор объектов - аналогов**

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв.м, оценщиком был проанализирован рынок аренды объектов, аналогичных оцениваемому.

Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

*Корректировки к аналогам* вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.53*.

Таблица предложений по аренде торговых площадей

№	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 27С1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 4/2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 25С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 28/45
Описание техническое	<p>ID: 15035 Предлагается арендовать помещение свободного назначения в центре Москвы на Тверской ул. Объект площадью 54 кв. м располагается в здании на первой линии. У него свой вход с фасада, можно установить вывеску. Основные площади на первом этаже, есть также антресоль 12 кв. м. Помещение с отделкой "за выездом арендатора" (была аптека), подключена вся необходимая инженерия, выделено 20 кВт. Договор аренды заключается на долгий срок. Если вас заинтересовала аренда на Тверской ул., обращайтесь! Условия можно обсудить на переговорах</p>	<p>Москва, Ленинградский проспект д.4/2. 1-я линия домов проспекта, Метро Белорусская и Белорусский ж/д вокзал - 1 минута пешком. Рядом ж/д станция Москва-Пассажираская-Смоленская. Сверхинтенсивный и качественный пешеходный трафик вдоль фасада свыше 3 500 чел./час в часы-пик, очень высокий автомобильный трафик. Первое торговое помещение от выхода из метро В окружении крупный деловой район с большим количеством бизнес-центров и жилых домов: ЖК Art Residence, Суббота, МФК, ЖК Слава, др. Отличная пешеходная, транспортная доступность. Прямая видимость с Ленинградского проспекта. Высокий рекламный потенциал, вывески на фасаде Помещение после капремонта с заменой всех коммуникаций, большие витрины и входные группы с фасада - состояние нового объекта. Все блоки со своим санузлом и приборами учёта эл-ва. Помещения с внутренней отделкой от арендатора, оборудованы вытяжкой до уровня кровли дома Отдельные входные группы с фасада и со двора Все городские коммуникации Возможность круглосуточного режима работы - 24 часа Электричество 0,57кВт/кв.м = 40кВт на всю площадь 70,1кв.м Обременений нет! Любое свободное использование - ограничений нет. Дом Не является памятником и НЕ подлежит сносу платёж, МАП (УСН), коммунальные платежи и электричество оплачиваются арендатором отдельно</p>	<p>Помещение свободного назначения на первой линии ул Тверская-ямская. На интенсивном автомобильном и пешеходном трафике. Витринное остекление. Большой рекламный потенциал. В 3х минутах пешком до м. Белорусская. Окружение как офисное - так и жилое. Отдельный вход с фасада и со двора. Сформировавшееся торговое окружение. Высота потолка - 3,2. Количество электроэнергии - 15 квт</p>	<p><b>БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ!</b> Сдается торговое помещение на ул. Грузинский вал 28/45 (1 мин. до метро Белорусская), сейчас находится магазин. Помещение 254,5 м2 (подвал - 115,6 м2, 1 этаж - 138,9 м2) располагается на 1 этаже жилого дома, в 10 метрах вход в метро Белорусская. Планировка зальная, большие витринные окна, потолки 3-3,6 м, мощность 100 кВт. В окружении офисы и жилые дома высокого уровня, Белорусский вокзал, БЦ Белая площадь. Очень высокий пешеходный трафик!!! Ставка: 1 500 000 руб. в месяц, УСН. ТОРГ! Без комиссии! ----- Компания Бурбон Партнерс. Занимаемся недвижимостью под рестораны/кафе/столовые. Звоните!</p>
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/212159873/">https://www.cian.ru/rent/commercial/212159873/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/196786433/">https://www.cian.ru/rent/commercial/196786433/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/213237093/">https://www.cian.ru/rent/commercial/213237093/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165198572/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165198572/</a>
Ставка	108 889	122 304	96 696	70 700

аренда за 1 кв.м. в год				
Площадь, кв.м.	54,0	52,0	111,7	254,5

Источник: данные открытых источников

Расчёт величины арендной ставки для оцениваемых нежилых помещений выполнен в *таблице ниже*.

Таблица 8.54

### Расчет величины арендной платы

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС	руб./кв.м/год		108 889	122 304	96 696	70 700
Общая площадь	кв.м	Блоки	54,0	52,0	111,7	254,5
<b>1. Качество прав</b>						
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			108 889	122 304	96 696	70 700
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			108 889	122 304	96 696	70 700
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			108 889	122 304	96 696	70 700
<b>2. Условия финансирования</b>						
2.1. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			108 889	122 304	96 696	70 700

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
2.2 Условия включения эксплуатационных расходов в арендную ставку		включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи
Корректировка, %			0	0	0	0
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			108 889	122 304	96 696	70 700
<b>3. Особые условия</b>			Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. кв.м</b>			108 889	122 304	96 696	70 700
<b>4. Условия рынка</b>						
4.1. Изменение цен во времени		Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.
Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. кв.м</b>		-	108 889	122 304	96 696	70 700
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка			-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м/год		<b>99 089</b>	<b>111 297</b>	<b>87 993</b>	<b>64 337</b>
<b>5. Местоположение</b>		<b>г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5</b>	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тверская ул., 27С1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 4/2	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 25С1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 28/45
<b>Удалённость от метро</b>		<b>2 минуты пешком</b>	<b>2 минуты пешком</b>	<b>6 минут пешком</b>	<b>4 минуты пешком</b>	<b>1 минута пешком</b>
Корректировка		-	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
5.1. Линия расположения объекта		Первая линия автодороги	Первая линия автодороги	Первая линия автодороги	Первая линия автодороги	Первая линия автодороги
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>6. Физические характеристики</b>						
6.1. Общая площадь помещения	кв.м	Блоки	54	52	111,7	254,5
Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
6.2. Этаж расположения		1	1	1	1	1



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
6.3. Техническое состояние зданий		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений		Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта
Корректировка, %		-	0%	0%	0%	0%
6.5. Тип помещений		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка, %		-	0%	0%	0%	0%
<b>7. Сервис и дополнительные характеристики</b>						
7.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция	%		-9,00%	-4,00%	-9,00%	9,62%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м/год		<b>99 089</b>	<b>117 412</b>	<b>87 993</b>	<b>77 501</b>
Общая валовая коррекция	%		9,00%	14,00%	9,00%	27,62%
Коэффициенты весомости			0,28	0,26	0,28	0,18
Коэффициент вариации		17,87%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
<b>Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС (20%) и с учетом операционных расходов</b>	руб./кв.м/год		<b>96 860</b>			
<b>Рыночная ставка арендной платы без учета НДС (20%) и с учетом операционных расходов</b>	руб./кв.м/год		<b>80 717</b>			

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦЕНТРОНОКСАЛТ»

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

**В рамках данного отчета коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение **коэффициента вариации**, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если **коэффициент вариации** меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 40% относится к средней, больше 40% и меньше 33% к значительной и если **коэффициент вариации** превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (*Обручевский Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.*)

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

*Корректировки к аналогам* вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

#### **Отличие цены предложения от цены сделки**

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка вводится на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, под ред. Яскевич Е.Е., г. Москва, 2019 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

## Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

В данном случае корректировка на торг для объектов-аналогов №1-4 введена в размере -9%.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

Корректировка на величину расходов на содержание (коммунальных платежей)

В величину арендной ставки могут быть включены расходы на содержание (коммунальные и эксплуатационные расходы, которые, согласно используемой терминологии Справочника под редакцией Л.А.Лейфера, именуются «коммунальными платежами»), но типичным для рынка является их не включение в арендную ставку и оплата отдельно.

## Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва**			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790

Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%

Корректировка по данному параметру составит:

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Условия включения коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов в арендную ставку	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи
<b>Корректировка, руб.</b>		0	0	0	0

Далее Оценщиком на стр.68 вычитаются эксплуатационные расходы. Так что в данный момент включать коммунальные платежи в состав арендной платы нет смысла.

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Транспортная доступность объекта

Транспортная доступность объекта

Корректировка на удалённость от метро вводится по данным сайта: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	до 5 минут	1
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	от 5 до 9 минут пешком	0,9562
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1</a>	от 10 до 14 минут пешком	0,9193
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1</a>	от 15 до 19 минут пешком	0,8877
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bole-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bole-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1</a>	более 20 минут	0,8564

Корректировка составит:

Таблица 8.56

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
2 минуты пешком	2 минуты пешком	6 минут пешком	4 минуты пешком	1 минута пешком
1,0000	1,0000	0,9562	1,0000	1,0000
0%	0%	5%	0%	0%

Размещение относительно основных магистралей Размещение помещений торговых относительно крупных магистралей, как и удобный выезд на них, имеет важное значение, влияющее на стоимость объекта.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Диапазон корректировок для данного параметра приведены ниже в таблице:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.57

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Линия расположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Типичное использование окружающей недвижимости. Объект оценки и аналоги №1-4 не отличаются по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

##### Площадь объекта

Объекты аналоги и объект оценки могут сдаваться блоками, частями корректировка на площадь не нужна.

##### Этаж расположения

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.58

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

#### Общая площадь помещения

В данном случае объекты оценки и аналоги могут сдаваться частями и блоками, введение корректировки некорректно.

#### Качество отделки

Различие в качестве внутренней отделки оказывает влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости. Объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Таблица 8.59

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Класс отделки помещений, состояние отделки	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта
Корректировка, %	-	0	0	0	0

#### Тип объекта

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

***ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ***

***Текущее использование***

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объекта в текущем варианте – в качестве помещений торговых. В данном случае корректировка не требуется.

Таблица предложений по аренде офисных площадей

№	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Звенигородское ш., 18/20к1	Москва, САО, р-н Беговой, Скаковая ул., 17	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 32А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 43
Описание техническое	Офис от 1 900 кв.м. до 9 000 кв.м. в тихом, престижном районе. Высота потолков - 4.2 м, хороший ремонт, удобное расположение в шаговой доступности от метро ул.1905 года.	Лот: 384457, бизнес-центр РГР Плаза. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду светлый и комфортабельный офис 72 м2 (3 кабинета) на 4 этаже в бизнес-центре класса В+, расположенном в 7 минут пешком от метро Белорусская.. Вся инфраструктура бизнес центра. Столовая. Кафе. Высокоскоростной интернет и телефония. Парковка. Юрадрес по ИФНС 14. Оптимальное соотношение цена/качество в районе. Оперативный показ.	БЕЗ КОМИССИИ. ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. В БЦ В+ Предлагаются офисные помещения и блоки от 22 м2,38м2,45м2,54м2,166м2,219м2 и 427м2 на 2 ,3 и 4 этаже в административном здании. В помещении выполнен евроремонт ремонт . Высокие потолки. Санузел на этаже. Огороженная, охраняемая территория с пропускной системой, видео - наблюдение по периметру. Презентабельная входная группа, охрана. Возможен круглосуточный доступ. Цена 24000 руб/м2/год включая коммунальные платежи и охрану и НДС . Отдельно оплачивается электричество, интернет и телефония. Гарантийный взнос в размере 2-х месячной стоимости аренды.	Условия сделки Цена от 67 917 до 681 884 Р/мес. Ставка 32 600 Р за м²/год Налог НДС включен: 11 319-113 641 Р Обеспечительный платеж Коммунальные платежи Включены Эксплуатационные расходы Включены Предоплата 1 месяц
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/214616792/">https://www.cian.ru/rent/commercial/214616792/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/208635784/">https://www.cian.ru/rent/commercial/208635784/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209848952/">https://www.cian.ru/rent/commercial/209848952/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/214892994/">https://www.cian.ru/rent/commercial/214892994/</a>
Ставка аренда за 1 кв.м. в год	30 000	30 000	24 000	32 600
Площадь, кв.м.	1900,0	72,0	166,0	251,0

Источник: данные открытых источников

Расчёт величины арендной ставки для оцениваемых нежилых помещений выполнен в *таблице ниже*.



## Расчет величины арендной платы

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС	руб./кв.м/год		30 000	30 000	24 000	32 600
Общая площадь	кв.м	Блоки	1900,0	72,0	166,0	251,0
<b>1. Качество прав</b>						
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			30 000	30 000	24 000	32 600
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			30 000	30 000	24 000	32 600
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			30 000	30 000	24 000	32 600
<b>2. Условия финансирования</b>						
2.1. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			30 000	30 000	24 000	32 600
2.2 Условия включения эксплуатационных расходов в арендную ставку		включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи
Корректировка, %			0	0	0	0
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			30 000	30 000	24 000	32 600
<b>3. Особые условия</b>			Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Скорректированная цена, руб. кв.м</b>			30 000	30 000	24 000	32 600
<b>4.Условия рынка</b>						
4.1. Изменение цен во времени		Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.
Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. кв.м</b>		-	30 000	30 000	24 000	32 600
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка			-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м/год		<b>28 200</b>	<b>28 200</b>	<b>22 560</b>	<b>30 644</b>
<b>5. Местоположение</b>		<b>г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5</b>	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Звенигородское ш., 18/20к1	Москва, САО, р-н Беговой, Скаковая ул., 17	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 32А	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 43
<b>Удалённость от метро</b>		<b>2 минуты пешком</b>	<b>4 минуты пешком</b>	<b>6 минут пешком</b>	<b>7 минут пешком</b>	<b>8 минут пешком</b>
<b>Корректировка</b>		-	<b>0,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>
5.1. Линия расположения объекта		Первая линия автодороги	Первая линия автодороги	Первая линия автодороги	Первая линия автодороги	Первая линия автодороги
Корректировка			<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>6. Физические характеристики</b>						
6.1. Общая площадь помещения	кв.м	Блоки	1900	72	166	251
Корректировка		-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.2. Этаж расположения		Выше 2	Выше 2	Выше 2	Выше 2	Выше 2
Корректировка		-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.3. Техническое состояние зданий		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.4. Класс отделки помещений		Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта
Корректировка, %		-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.5. Тип помещений		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %		-	0%	0%	0%	0%
<b>7. Сервис и дополнительные характеристики</b>						
7.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция	%		-6,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м/год		<b>28 200</b>	<b>29 700</b>	<b>23 760</b>	<b>32 274</b>
Общая валовая коррекция	%		6,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Коэффициенты весомости			0,28	0,24	0,24	0,24
Коэффициент вариации		12,53%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС (20%) и с учетом операционных расходов	руб./кв.м/год		28 472			
Рыночная ставка арендной платы без учета НДС (20%) и с учетом операционных расходов	руб./кв.м/год		23 727			

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦЕНТРОНОКСАЛТ»

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

**В рамках данного отчета коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение **коэффициента вариации**, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если **коэффициент вариации** меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 40% относится к средней, больше 40% и меньше 33% к значительной и если **коэффициент вариации** превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (*Обручевский Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.*)

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

*Корректировки к аналогам* вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

#### **Отличие цены предложения от цены сделки**

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка вводится на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, под ред. Яскевич Е.Е., г. Москва, 2019 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

## Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

В данном случае корректировка на торг для объектов-аналогов №1-4 введена в размере -6%.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

Корректировка на величину расходов на содержание (коммунальных платежей)

В величину арендной ставки могут быть включены расходы на содержание (коммунальные и эксплуатационные расходы, которые, согласно используемой терминологии Справочника под редакцией Л.А.Лейфера, именуются «коммунальными платежами»), но типичным для рынка является их не включение в арендную ставку и оплата отдельно.

## Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва**			
1.1	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790

Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.63

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Условия включения коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов в арендную ставку	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи
<b>Корректировка, руб.</b>		0	0	0	0

Далее Оценщиком на стр.68 вычитаются эксплуатационные расходы. Так что в данный момент включать коммунальные платежи в состав арендной платы нет смысла.

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Транспортная доступность объекта

Транспортная доступность объекта

Корректировка на удалённость от метро вводится по данным сайта: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	до 5 минут	1
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	от 5 до 9 минут пешком	0,9562
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1</a>	от 10 до 14 минут пешком	0,9193
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1</a>	от 15 до 19 минут пешком	0,8877
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1</a>	более 20 минут	0,8564

Корректировка составит:

Таблица 8.64

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
2 минуты пешком	4 минуты пешком	6 минут пешком	7 минут пешком	8 минут пешком
1,0000	1,0000	0,9562	0,9562	0,9562
0%	0%	5%	5%	5%

Размещение относительно основных магистралей Размещение помещений торговых относительно крупных магистралей, как и удобный выезд на них, имеет важное значение, влияющее на стоимость объекта.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Диапазон корректировок для данного параметра приведены ниже в таблице:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.65

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Линия расположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Типичное использование окружающей недвижимости. Объект оценки и аналоги №1-4 не отличаются по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### **ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

##### Площадь объекта

Объекты аналоги и объект оценки могут сдаваться блоками, частями корректировка на площадь не нужна.

##### Этаж расположения

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.66

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

Общая площадь помещения

В данном случае объекты оценки и аналоги могут сдаваться частями и блоками, введение корректировки некорректно.

Качество отделки

Различие в качестве внутренней отделки оказывает влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости. Объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Таблица 8.67

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Класс отделки помещений, состояние отделки	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта
Корректировка, %	-	0	0	0	0

Тип объекта

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.



**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

***ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ***

***Текущее использование***

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объекта в текущем варианте – в качестве помещений офисных. В данном случае корректировка не требуется.

Таблица предложений по аренде складских площадей

№	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Адрес</b>	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Капранова, 6	Москва, САО, р-н Беговой, Беговая ул., 17К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 18	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 21/18
<b>Описание техническое</b>	Сдается помещение от собственника, без комиссий. КЛЮЧИ на руках. Минус первый этаж. на площади с общим входом/ресепшен/с маникюром площадь под парикмахерскую - возможно 4 раб. места. также есть отдельно под массаж кабинет. Есть кухня с быт. техникой, 2 санузла. Водопровод, хорошая вентиляционная система, канализация, теплое помещение. ---- 15квт, -- - Юридический адрес будет. . . Отдельный вход. ВЫВЕСКА будет. _____ 3 минуты от метро Краснопресненская! Рядом 2 крупных бизнес центра, женская консультация, дом правительства. , я рядом.	БЕЗ КОМИССИИ!!! ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!!! Сдается ПСН 215 (55+160) кв м, в 8 минутах от метро Динамо! А также в непосредственной близости к ТТК!!!! Расположенной на цокольном этаже с окнами. Помещение светлое, ремонт хороший, потолки 2,7 м, санузел на этаже. Общая площадь 215 кв.м. От метро реально 8 минут ходьбы до помещения. Парковочные места во дворе жилого дома. Арендная ставка включает НДС, оплачивается по б/н или наличными, эксплуатационные включены. Отдельно оплачивается коммуналка, электричество и вода по счетчикам. Юридический адрес предоставляется. ИФНС 14. Прямой договор аренды	Сдаю в аренду помещение с отдельным входом на Малой Дмитровке. Высокий цоколь с окнами. Вход с первой линии домов. Высокий пешеходный трафик. За дополнительную плату можем организовать подземную парковку. Рассмотрим различные виды деятельности. В приоритете клиентский офис, интернет магазин, тур фирма и прочие виды деятельности.	Азиз. Прямая аренда помещения с отдельным входом площадью 200.6 м2 с подземным паркингом. Круглосуточный доступ. Высота потолка 2.7 м. НДС, все коммунальные и эксплуатационные услуги уже включены в стоимость. Предоставляется юридический адрес.
<b>Источник информации</b>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209120534/">https://www.cian.ru/rent/commercial/209120534/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/210364660/">https://www.cian.ru/rent/commercial/210364660/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204688700/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204688700/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204350025/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204350025/</a>
<b>Ставка аренда за 1 кв.м. в год</b>	13 200	10 500	15 000	15 000
<b>Площадь, кв.м.</b>	68,0	55,0	200,0	200,6

Источник: данные открытых источников

Расчёт величины арендной ставки для оцениваемых нежилых помещений выполнен в *таблице ниже*.

## Расчет величины арендной платы

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС	руб./кв.м/год		13 200	10 500	15 000	15 000
Общая площадь	кв.м	Блоки	68,0	55,0	200,0	200,6
<b>1. Качество прав</b>						
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			13 200	10 500	15 000	15 000
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и условиях продления договора аренды
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			13 200	10 500	15 000	15 000
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			13 200	10 500	15 000	15 000
<b>2. Условия финансирования</b>						
2.1. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			13 200	10 500	15 000	15 000
2.2 Условия включения эксплуатационных расходов в арендную ставку		включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи
Корректировка, %			0	0	0	0
<b>Скорректированная ставка, руб./ кв.м</b>			13 200	10 500	15 000	15 000
<b>3. Особые условия</b>			Особые условия аренды не зарегистрированы			
Корректировка			0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Скорректированная цена, руб. кв.м</b>			13 200	10 500	15 000	15 000
<b>4. Условья рынка</b>						
4.1. Изменение цен во времени		Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.	Январь 2018 г.
Корректировка		-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена, руб. кв.м</b>		-	13 200	10 500	15 000	15 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка			-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м/год		<b>12 408</b>	<b>9 870</b>	<b>14 100</b>	<b>14 100</b>
<b>5. Местоположение</b>		<b>г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5</b>	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Капранова, 6	Москва, САО, р-н Беговой, Беговая ул., 17К1	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Старопименовский пер., 18	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 21/18
<b>Удалённость от метро</b>		<b>2 минуты пешком</b>	<b>10 минут пешком</b>	<b>8 минут пешком</b>	<b>5 минут пешком</b>	<b>6 минут пешком</b>
<b>Корректировка</b>		-	<b>9,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>5,00%</b>
5.1. Линия расположения объекта		Первая линия автодороги	Первая линия автодороги	Первая линия автодороги	Первая линия автодороги	Первая линия автодороги
Корректировка			<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>6. Физические характеристики</b>						
6.1. Общая площадь помещения	кв.м	Блоки	68	55	200	200,6
Корректировка		-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.2. Техническое состояние зданий		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.3. Класс отделки помещений		Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта
Корректировка, %		-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
6.4. Тип помещений		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка, %		-	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>7. Сервис и</b>						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>дополнительные характеристики</b>						
7.1. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации	Имеются все необходимые коммуникации
Корректировка			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция	%		3,00%	8,84%	-1,00%	-1,00%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м/год		13 596	11 428	14 850	14 850
Общая валовая коррекция	%		15,00%	20,84%	11,00%	11,00%
Коэффициенты весомости			0,25	0,21	0,27	0,27
Коэффициент вариации		11,80%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
<b>Рыночная ставка арендной платы с учетом НДС (20%) и с учетом операционных расходов</b>	руб./кв.м/год		13 818			
<b>Рыночная ставка арендной платы без учета НДС (20%) и с учетом операционных расходов</b>	руб./кв.м/год		11 515			

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦЕНТРОНОКСАЛТ»

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

**В рамках данного отчета коэффициент вариации** характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение **коэффициента вариации**, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если **коэффициент вариации** меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 40% относится к средней, больше 40% и меньше 33% к значительной и если **коэффициент вариации** превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (*Обручевский Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.*)

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 33%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

*Корректировки к аналогам* вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

#### **Отличие цены предложения от цены сделки**

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией.

Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Корректировка вводится на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, под ред. Яскевич Е.Е., г. Москва, 2019 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

тернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2

## Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

В данном случае корректировка на торг для объектов-аналогов №1-4 введена в размере -6%.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

Корректировка на величину расходов на содержание (коммунальных платежей)

В величину арендной ставки могут быть включены расходы на содержание (коммунальные и эксплуатационные расходы, которые, согласно используемой терминологии Справочника под редакцией Л.А.Лейфера, именуются «коммунальными платежами»), но типичным для рынка является их не включение в арендную ставку и оплата отдельно.

## Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва**			
1.1	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790

Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%

Состав коммунальных платежей по их видам

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.71

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Условия включения коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов в арендную ставку	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи	включает эксплуатационные расходы и не включают коммунальные платежи
<b>Корректировка, руб.</b>		0	0	0	0

Далее Оценщиком на стр.68 вычитаются эксплуатационные расходы. Так что в данный момент включать коммунальные платежи в состав арендной платы нет смысла.

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

#### Транспортная доступность объекта

Корректировка на удалённость от метро вводится по данным сайта: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	до 5 минут	1
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1</a>	от 5 до 9 минут пешком	0,9562
<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1</a>	от 10 до 14 минут пешком	0,9193
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1</a>	от 15 до 19 минут пешком	0,8877
<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-ndvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1</a>	более 20 минут	0,8564

Корректировка составит:

Таблица 8.72

Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
2 минуты пешком	10 минут пешком	8 минут пешком	5 минут пешком	6 минут пешком
1,0000	0,9193	0,9562	0,9562	0,9562
0%	9%	5%	5%	5%

Размещение относительно основных магистралей Размещение помещений торговых относительно крупных магистралей, как и удобный выезд на них, имеет важное значение, влияющее на стоимость объекта.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Диапазон корректировок для данного параметра приведены ниже в таблице:



Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Корректировка по данному параметру составит:

Таблица 8.73

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Линия расположения	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Типичное использование окружающей недвижимости. Объект оценки и аналоги №1-4 не отличаются по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### **ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

##### Площадь объекта

Объекты аналоги и объект оценки могут сдаваться блоками, частями корректировка на площадь не нужна.

Техническое состояние здания. Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость.

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

##### Общая площадь помещения

В данном случае объекты оценки и аналоги могут сдаваться частями и блоками, введение корректировки некорректно.

Качество отделки

Различие в качестве внутренней отделки оказывает влияние на рыночную стоимость объектов недвижимости. Объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Таблица 8.74

Местоположение	Объект оценки	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Класс отделки помещений, состояние отделки	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта	Простая отделка, не требуется проведение ремонта
Корректировка, %	-	0	0	0	0

Тип объекта

Корректировка определяется на основании данных Справочника Оценщика недвижимости, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Объект оценки и аналоги сопоставимы по данному параметру.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИТекущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объекта в текущем варианте – в качестве помещений складских. В данном случае корректировка не требуется.

### Расчет величины потенциального валового дохода

Расчет величины потенциального валового дохода приведен в таблице ниже.

Таблица 8.75

#### Расчет величины потенциального валового дохода от объекта оценки

Показатель	Ед. изм.	Офисные	Торговые	Складские
Площадь помещения, сдаваемая в аренду (S)	кв.м	7 562,40	2 850,40	1 452,40
Рыночная ставка арендной платы на основе сравнительного подхода без учета НДС (20%) и с учетом операционных расходов	руб./кв.м/год	23 727	80 717	11 515
Рыночная аренда, руб./год	руб.	179 433 065	230 075 737	16 724 386
Прочие доходы	руб.	0	0	0
<b>Потенциальный валовой доход (ПВД)</b>	<b>руб.</b>	<b>179 433 065</b>	<b>230 075 737</b>	<b>16 724 386</b>

Источник: Расчеты Оценщика

### Расчет величины действительного валового дохода

**Действительный валовой доход** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

- где  $K_{нд}$  - коэффициент недоиспользования;  
 $D_n$  - средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключались договора);  
 $T_c$  - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;  
 $N_a$  - число арендных периодов в году.

В рамках настоящего Отчета процент недозагрузки принят на основании данных, опубликованных в Справочнике Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г. и данным сайта <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1809-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2019-goda>

### Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	7,9% - 18,8%
2. Специализированные высокклассные складские объекты	12,7%	7,3% - 18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,2% - 19,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	11,1% - 24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	7,2% - 17,9%

### Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2019 года

Источник: Модернизация рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартирной фактически используемой площади к среднеквартирной арендопригодной площади.

Различные значения нижней и верхней границ обусловлены различиями технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортный и пешеходный трафик, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта [Эксперт](#) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,98	0,88
2	Складские и другие общественные помещения и здания	0,77	0,96	0,87
3	Складские помещения и здания	0,78	0,90	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,70	0,93	0,83

\* - нижняя граница - для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки.

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке				
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%
4	Уфа	10,1%	6,8%	13,4%
5	Красноярск	12,5%	7,6%	17,4%
6	Екатеринбург	12,5%	7,8%	17,2%
7	Ставрополь	12,7%	8,5%	17,0%
8	Новосибирск	13,3%	8,0%	18,5%
9	Тула	12,2%	8,3%	16,1%
10	Санкт-Петербург	10,1%	6,2%	13,9%
11	Саратов	12,5%	8,0%	17,0%
12	Хабаровск	12,1%	7,9%	16,2%
13	Иркутск	11,5%	7,8%	15,1%
14	Челябинск	13,3%	9,3%	17,2%
15	Самара	12,5%	8,5%	18,5%
16	Московская область	14,0%	9,4%	18,6%
17	Барнаул	12,5%	8,0%	17,0%
18	Тамбов	12,1%	7,9%	16,2%
19	Нижегород	11,5%	7,8%	15,1%
20	Нальчик	13,3%	9,3%	17,2%
21	Ижевск	12,5%	8,5%	16,5%
22	Воронеж	14,0%	9,4%	18,6%

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке				
3. Высокклассная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	6,8%	6,8%	6,8%
2	Краснодар	7,5%	7,5%	7,5%
3	Москва	8,6%	8,6%	8,6%
4	Уфа	5,3%	5,3%	5,3%
5	Красноярск	7,5%	7,5%	7,5%
6	Екатеринбург	7,5%	7,5%	7,5%
7	Ставрополь	6,8%	6,8%	6,8%
8	Новосибирск	8,3%	8,3%	8,3%
9	Тула	7,1%	7,1%	7,1%
10	Санкт-Петербург	6,9%	6,9%	6,9%
11	Саратов	7,5%	7,5%	7,5%
12	Хабаровск	7,4%	7,4%	7,4%
13	Иркутск	6,0%	6,0%	6,0%
14	Челябинск	8,3%	8,3%	8,3%
15	Самара	7,5%	7,5%	7,5%
16	Московская область	9,0%	9,0%	9,0%
17	Барнаул	7,5%	7,5%	7,5%
18	Тамбов	7,4%	7,4%	7,4%
19	Нижегород	6,0%	6,0%	6,0%
20	Нальчик	8,3%	8,3%	8,3%
21	Ижевск	7,5%	7,5%	7,5%
22	Воронеж	9,0%	9,0%	9,0%

Таблица 8.76

№	Производственно-складская	Офисная	Торговая
Лейфер	13,30%	11,80%	8,60%
Статриелт	14%	13%	12%
Среднее значение	13,65%	12,40%	10,30%

Действительный валовой доход составит:

ООО «Центроконсалт»

**Расчет величины действительного валового дохода от объекта оценки**

Показатель	Офисные	Торговые	Складские
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	179 433 065	230 075 737	16 724 386
Потери от недозагрузки, %	12,4%	10,3%	13,7%
Потери от недозагрузки, руб.	22 249 700	23 697 801	2 291 241
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>157 183 365</b>	<b>206 377 936</b>	<b>14 433 145</b>

Источник: Расчеты Оценщика

**Расчет величины чистого операционного дохода**

**Чистый операционный доход** равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- ✓ условно-постоянные;
- ✓ условно-переменные (эксплуатационные);
- ✓ расходы на замещение.

К *условно-постоянным* расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К *условно-переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

В рамках настоящего Отчета процент операционных расходов принят на основании данных, опубликованных в Справочнике Оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 40

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.			
2. Специализированные высококлассные складские объекты			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Пермь	17%	12% - 22%
2	Санкт-Петербург	20%	16% - 24%
3	Самара	-	-
4	Москва	22%	17% - 27%
5	Воронеж	18%	13% - 23%
6	Екатеринбург	-	-
7	Челябинск	17%	13% - 21%
8	Иркутск	18%	12% - 23%
9	Иваново	17%	13% - 21%
10	Уфа	14%	12% - 15%
11	Саратов	-	-
12	Хабаровск	16%	11% - 20%
13	Московская область	18%	13% - 23%

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам<sup>3</sup>

Таблица 21

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, по мнению сотрудников банков. . . 3. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Ростов-на-Дону	17,8%	13,2% - 22,4%
2	Краснодар	17,1%	13,8% - 20,4%
3	Москва	17,5%	12,7% - 22,3%
4	Уфа	17,1%	12,7% - 21,4%
5	Красноярск	-	-
6	Екатеринбург	-	-
7	Ставрополь	18,8%	12,1% - 21,4%
8	Новосибирск	-	-
9	Тула	17,9%	13,3% - 22,5%
10	Санкт-Петербург	17,5%	12,4% - 22,0%
11	Саратов	22,8%	17,8% - 27,7%
12	Хабаровск	-	-
13	Иркутск	17,5%	12,9% - 22,1%
14	Челябинск	18,8%	13,0% - 20,5%
15	Самара	-	-
16	Московская область	18,8%	12,8% - 20,6%

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам<sup>3</sup>

Таблица 22

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, по мнению сотрудников банков. . . 3. Высококласная торговая недвижимость			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Ростов-на-Дону	20,0%	15,7% - 24,3%
2	Краснодар	18,7%	15,1% - 22,3%
3	Москва	21,8%	17,1% - 26,4%
4	Уфа	20,0%	15,7% - 24,3%
5	Красноярск	22,3%	16,8% - 27,7%
6	Екатеринбург	-	-
7	Ставрополь	17,8%	13,4% - 22,1%
8	Новосибирск	-	-
9	Тула	20,5%	15,3% - 25,6%
10	Санкт-Петербург	22,6%	18,0% - 27,3%
11	Саратов	24,5%	19,5% - 29,5%
12	Хабаровск	-	-
13	Иркутск	-	-
14	Челябинск	20,0%	14,8% - 25,2%
15	Самара	18,5%	14,2% - 22,8%
16	Московская область	18,5%	14,6% - 22,4%

Расчет чистого операционного дохода объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 8.78

Параметры	Офисные	Торговые	Складские
Действительный валовой доход, руб.	157 183 365	206 377 936	14 433 145
Операционные расходы, руб.	31 400 786	50 156 511	3 679 365
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>125 782 579</b>	<b>156 221 425</b>	<b>10 753 780</b>

Источник: Расчеты Оценщика

### Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

Ставка капитализации принимается по данным: Справочника СРД 24, 2019 г.

#### 1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

**Использование:** при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

#### Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,9*...9,6	8,0...9,3	7,4...11,3
2	Торговые помещения	9,3...11,9	10,2...11,5	11,1...14,5
3	Производственные помещения	9,4...12,0	10,5...12,6	11,9...13,7

\*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.

По данным: Лейфер «Производственно-складская недвижимость», 2018 г.

### 5.1. Текущая доходность на активном рынке

#### 5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

По данным: Лейфер «Офисно-торговая недвижимость», 2018 г.

### 5.1. Текущая доходность на активном рынке

#### 5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Одно-торговые объекты свободного назначения и складные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Рисунки с иллюстрированием методики заимствованы

По данным сайта: <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

Итоги расчетов Statiret на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или от хорошем тек состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Таблица 8.79

№	Офисы	Торговые	Складские
Лейфер			11,6%
СРД 24	8,65%		11,55%
Статриелт	10,00%	10,00%	
Среднее	9,33%	10,00%	11,58%

Таблица 8.80

### Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Показатель	Обозначение	Офисные	Торговые	Складские
Чистый операционный доход, руб.	ЧОД	125 782 579	156 221 425	10 753 780
Коэффициент капитализации, %	К	9,3300%	10,0000%	11,5800%
Рыночная стоимость объекта по доходному подходу без учета НДС (20%), руб.		1 348 151 972	1 562 214 250	92 865 112
Стоимость за 1 кв.м. по доходному подходу с учетом НДС (20%), руб.		1 617 782 367	1 874 657 100	111 438 135

### **Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе **доходного** подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

*Таблица 8.81*

#### **Итог рыночной стоимости объекта оценки на основании доходного подхода:**

Объект оценки	Рыночная стоимость, с учетом НДС (20%), округленно, руб.
Нежилые помещения, общей площадью 3786,9 кв.м., этажи: 1 технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	1 874 657 100
Нежилые помещения, общей площадью 10303,9 кв.м., этажи: 2,3,4,5,6, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	1 617 782 367
Нежилые помещения, общей площадью 1891,5 кв.м., этажи: подвал, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	111 438 135



### 8.5.2. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного времени эксплуатации.

В рамках доходного подхода существует несколько методов оценки, такие как, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Данный метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Стоимость земельного надела вычисляется в несколько этапов:

- 1. Вычисление стоимости замещения улучшений или воспроизводства** В учет берется тот факт, что производимые улучшения будут способствовать более эффективному применению участка. При этом расчет стоимости воспроизводства производится с учетом издержек на возведение здания. Что касается стоимости замещения, то она, наоборот, определяется расходами на строительство объекта недвижимости.

#### Краткое описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Таблица 8.82

Наименование объекта	Код объекта-аналога	Высота потолков	Куб.м.	Единица измерения	Справочная стоимость, руб./куб.м.	КС
Нежилое здание общей площадью (17423,9 (общая площадь оцениваемых нежилых помещений – 1 441,6 общая площадь машиномест) = 15 982,3	ruO3.03.000.0080	3,5	15 982,3 * 3,5 = 55 938	1 куб.м.	25 565	1

Таблица 8.83

ОФИСЫ, ОТ 5 ДО 11 ЭТАЖЕЙ										Этажность: от 5 до 11 • Высота, м: до 3,5		КС-4						
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													
Высота этажа до 3,5 м					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСНОВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
ruO3.03.000.0078			от 22225 до 29925		от 6350 до 8550		Число		руб. на 1 м³		11 085							
	ИНДЕКСЫ ЦЕННЫХ ЧАСТЕЙ	КАНАЛ	СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА	СТАНДАРТЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КАЧЕСТВА	ПЕРИМЕТР	ПЛОЩАДЬ	ВЫСОТА ПОТОЛКА	ПРОСЛА	ПОСЛ	ВЫСОТА ПОТОЛКА	ВЫСОТА ПОТОЛКА	ВЫСОТА ПОТОЛКА	ВЫСОТА ПОТОЛКА	ВЫСОТА ПОТОЛКА	ВЫСОТА ПОТОЛКА			
ruO3.03.000.0073	427,4 1,32%	587,1 1,81%	1393,2 4,29%	1139,3 3,51%	2502,8 7,77%	409,3 1,27%		1090,8 3,27%	3649,6 11,24%	4201,7 12,88%	593,5 1,83%	3193,4 9,89%	6399,1 19,71%	1085,0 3,34%	4409,1 13,58%	170,2 0,52%	-59,2 -0,18%	32461,4 100,00%
ruO3.03.000.0076	427,4 1,34%	587,1 1,81%	1393,2 4,29%	976,5 2,97%	2502,8 7,77%	345,2 1,07%		1383,4 4,16%	3041,3 9,23%	2821,0 8,58%	593,5 1,83%	2737,2 8,42%	4266,0 13,12%	542,5 1,66%	2755,7 8,51%	141,8 0,44%	-36,7 -0,11%	24971,2 77,21%
ruO3.03.000.0077	427,4 1,34%	587,1 1,81%	1393,2 4,29%	651,0 2,00%	2502,8 7,77%	115,1 0,35%		614,8 1,86%	1216,5 3,72%	940,3 2,87%	593,5 1,83%	1824,8 5,63%	2844,0 8,81%	361,7 1,11%	2204,5 6,84%	113,4 0,35%	-49,3 -0,15%	16439,4 50,67%
ruO3.03.000.0078	381,6 1,16%	524,2 1,60%	926,8 2,87%	434,0 1,33%	2081,6 6,44%	76,7 0,23%		409,9 1,24%	811,9 2,47%	470,2 1,43%	480,4 1,47%	1214,5 3,72%	1896,0 5,83%	180,8 0,55%	1702,3 5,23%	73,2 0,22%	-24,7 -0,08%	11084,9 34,18%

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или

расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

Первая группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

- ✓ на отличие в объёмно-планировочных решениях;
- ✓ на различие в конструктивных решениях и инженерных системах.

Поправки на отличие в объёмно - планировочных решениях применяются в соответствии с разделом 1 Сборников Ко-Инвест. Корректировка вводилась на наличие подвала.

На различие в конструктивных решениях. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента рассчитывается по формуле:

$S_o = S_c \cdot \phi_o / \phi_c$ , где:

- ✓  $S_o$  и  $S_c$  – стоимость конструктивного элемента соответственно оцениваемого или для справочного здания и сооружения;
- ✓  $\phi_c$  и  $\phi_o$  – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Различий не выявлено, корректировка не требуется.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- ✓ на различие в строительном объеме или площади объекта недвижимости;
- ✓ на сейсмичность;
- ✓ на величину прочих и непредвиденных затрат;
- ✓ на региональное различие в уровне цен;
- ✓ на изменение цен после издания справочника.

Поправка на разницу в объеме принята в соответствии с таблицей 1.5. сборника Ко-Инвест:

Таблица 8.84

*Таблица 1.5.*

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{сп}$	$K_o$	$S_o/S_{сп}$	$K_o$
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Ввиду несопоставимости в строительном объеме Оценщик вводит корректировку.

Поправка на сейсмичность определялась в соответствии с разделом 5.2 «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97» и разделом 4.3 сборника Ко-Инвест «Промышленные здания».

Таблица 8.85

**Поправка на разницу в сейсмичности**

Сейсмичность в баллах	Поправка
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: Таблица 1.6. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2011 г.

Корректировка составила 1, так как объект расположен в Москве, относящейся к 6 району сейсмичности.

На величину прочих и непредвиденных затрат корректирующий коэффициент вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях, согласно формуле:

$$K_{пз} = \frac{P_0}{P_{спр}}, \text{ где:}$$

- ✓  $P_0$  – сложившийся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль
- ✓  $P_{спр}$  – охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочнике.

Отличия доначислений не существенны, в связи с этим, корректировка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводилась.

На изменение цен после издания справочника. При определении стоимости замещения зданий были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2016 г.

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,267	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
<b>2017 г.</b>	<b>10,489</b>	<b>9,120</b>	<b>9,035</b>	<b>8,499</b>	<b>8,594</b>	<b>9,008</b>	<b>9,107</b>
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
<b>2018 г.</b>							
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
<b>3-й кв.</b>	<b>11,304</b>	<b>9,810</b>	<b>9,168</b>	<b>8,924</b>	<b>8,841</b>	<b>9,452</b>	<b>9,644</b>
октябрь	11,319	9,906	9,197	8,954	8,909	9,491	9,692
ноябрь	11,336	9,935	9,208	8,968	8,923	9,508	9,706
декабрь	11,351	9,951	9,221	8,982	8,935	9,524	9,718
<b>4-й кв.</b>	<b>11,335</b>	<b>9,930</b>	<b>9,209</b>	<b>8,968</b>	<b>8,923</b>	<b>9,508</b>	<b>9,705</b>
<b>2019 г. ПРОГНОЗ</b>							
январь	11,378	9,981	9,243	9,005	8,957	9,550	9,741
февраль	11,405	10,011	9,264	9,028	8,979	9,576	9,764
март	11,432	10,041	9,286	9,051	9,001	9,602	9,787

Источник: Индексы цен в строительстве №107

11,4320	Индекс на 2019 год
10,2300	Индекс на январь 2016 г.

1,117497556

Коэффициент на изменения цен

Региональный коэффициент принят, согласно данных Справочника «Индексы цен в строительстве» (выпуск 101). Информация представлена ниже.

Выпуск 101 - октябрь 2017

172

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ  
КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
на 01.10.2017 года

Для регионов, отмеченных знаком \* в таблице, значения коэффициентов приведены по усредненным данным за последние 3 года.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЕ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	каменная	керамическая стекло- блоки	керамическая пено- блоки	железобетон		газобетон -Сэндвич-	стекло- пено- прозрачного ва- рианта	панельно- стальные	древянные	иные
				монолит	столбчатый					
с наружными конструкциями преимущественно из:										
железобетон, сталь, керамика	керамическая пено- блоки	керамическая пено- блоки	газобетон	железобетон	сталь	газобетон -Сэндвич-	стекло- пено- прозрачного ва- рианта	панельно- стальные	древянные	иные
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
Республика Карелия *	1,017	0,913	0,975	1,037	0,940	0,940	0,947	0,945	1,004	1,056
Республика Коми (кроме Полярного круга)	1,084	0,955	1,035	0,874	0,976	0,960	0,988	0,993	1,012	1,063
Республика Коми (север Полярного круга)	1,321	1,164	1,261	1,068	1,188	1,207	1,201	1,210	1,233	1,298
Архангельская область (кроме Полярного круга)	1,110	0,910	1,064	1,010	0,968	0,963	0,974	0,967	1,009	1,141
Архангельская область (север Полярного круга)	1,556	1,107	1,295	1,228	1,178	1,196	1,185	1,177	1,228	1,389
Вологодская область	0,903	0,779	0,837	0,835	0,810	0,821	0,820	0,854	0,845	0,855
Мурманская область *	1,291	1,134	1,209	1,090	1,185	1,203	1,190	1,175	1,225	1,266
<b>Северо-Западный район</b>										
г Санкт-Петербург	1,036	0,974	1,052	0,885	1,011	1,015	1,003	1,034	1,015	1,010
Ленинградская область	1,034	0,909	1,069	0,797	0,944	0,969	0,954	0,961	0,972	0,973
Новгородская область	0,877	0,808	0,821	0,805	0,810	0,844	0,834	0,847	0,846	0,845
Псковская область	0,762	0,673	0,676	0,738	0,687	0,708	0,711	0,751	0,758	0,770
<b>Центральный район</b>										
Брянская область	0,737	0,709	0,852	0,727	0,689	0,729	0,715	0,751	0,742	0,767
Владимирская область	0,852	0,801	0,752	0,782	0,761	0,801	0,779	0,799	0,796	0,866
Ивановская область	0,919	0,808	0,811	0,854	0,798	0,810	0,797	0,832	0,850	0,845
Калужская область	0,833	0,768	0,813	0,728	0,791	0,815	0,796	0,825	0,834	0,841
<b>г Москва</b>	1,132	1,096	1,241	0,915	1,126	1,160	1,150	1,108	1,206	1,186

Источник: Индексы цен в строительстве №101, стр. 172

Региональный коэффициент составляет 1,138. Информация представлена ниже.  
Расчет затрат на замещение представлен ниже в таблице.

Таблица 8.86

## Расчет затрат на замещение

Наименование объекта	Строительный объем, куб.м.	Единица измерения	Справочная стоимость, руб.	КС	Поправка на различие в конструктивных решениях	Поправка на строительный объем/площадь	Поправочный климатический коэффициент	Региональный коэффициент	Индекс изменения цен	К НДС	Затраты на воспроизводство/замещение, руб. без учета прибыли предпринимателя
Нежилое здание, общим объемом 55 938 куб.м.	гпОЗ.03.000.0080	3,5	25 565	1	0	1,00	1,00	1,138	1,117	1	1 817 808 655

Источник: расчеты Оценщика

### Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (ССС + ДКИ).$$

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- ✓ Экономические и политические факторы;
- ✓ Социальные и региональные факторы;
- ✓ Предпринимательский фактор;
- ✓ Фактор условий строительства.

Для определения величины прибыли предпринимателя был использован следующий источник:

Центр	Магазины	1,4 «С»	39	41
Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	65	67
Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	45	48
Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	32	33
Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	27	26
Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	53	56
Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	52	54
Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	38	42
Окраина	Офисы	3, 6, «В»	34	32
Окраина	Офисы	4, 1, «С»	28	29
Середина	Склады-терминалы	4, «В»	50	52
Приблизительно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	60	58

СРД №24, 2019 г.

Оценщик принимает прибыль предпринимателя на уровне 54%.

### Определение затрат на инженерное обеспечение (дополнительные косвенные издержки)

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ( $n_1\%$ ) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1\% \times СССР.$$

В рамках настоящего Отчета затраты на инженерное обеспечение приняты равными 0%, так как дополнительные расходы не требуются.

Расчет затрат на замещение/воспроизводство с учетом прибыли предпринимателя и затрат на инженерное обеспечение объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

**Расчет затрат на замещение с учетом прибыли предпринимателя и затрат на инженерное обеспечение в рамках затратного подхода**

Наименование объекта	Затраты на воспроизводство/ замещение, руб.	Прибыль предпринимателя	Затраты на инженерное обеспечение, руб.	Затраты на замещение/ воспроизводство на дату проведения оценки, руб.
Нежилое здание, общим объемом 55 938 куб.м.	1 817 808 655	1,54	0	2 799 425 329

*Источник: расчеты Оценщика*

Рыночная стоимость улучшений рассчитана в рамках затратного подхода и составляет:

*Таблица 8.88*

Наименование объекта	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.
Нежилое здание, общим объемом 55 938 куб.м.	2 799 425 329

**2. Вычисление чистой операционной прибыли от зданий и сооружений, находящихся на участке.** За точку отсчета берется один календарный год. При этом сам процесс вычисления проходит в несколько подходов:

- ✓ сначала производится оценка потенциального валового дохода, а именно средств, который можно получить с имущества при его сдаче в аренду (затраты и потенциальные потери в учет не берутся). Как правило, параметр ПВД напрямую зависит от площади объекта, который арендуется, и величины арендной платы. Формула для расчета следующая:

$$\text{ПВД} = S \cdot A,$$

где S - площадь здания, которое сдается в аренду, м<sup>2</sup>;  
A - размер ставки аренды за «квадрат» площади.

- ✓ далее рассчитывается второй по важности параметр - действительный валовой доход. Он характеризует объем средств, которые можно получить от земельного участка (с сооружениями или без них). При этом потенциальные потери при получении платы за аренду и риски недогрузки площадей должны быть вычтены из параметра, то есть:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери}.$$

- ✓ Теперь производится учет прочей прибыли, которую может принести объект недвижимости. Этот показатель непосредственным образом зависит от вида здания. Итоговая формула выглядит таким образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} + \text{Прочая прибыль} - \text{Потери}.$$

- ✓ На заключительном этапе производится расчет подразумеваемых затрат на замещение и операционных расходов. В последнем случае подразумеваются расходы, которые нужны для нормальной работы здания (сооружения) и воспроизводства прибыли.
- ✓ По факту расчета операционной прибыли и затрат на замещение вычисляется прогнозируемый ЧОД. Формула следующая:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Затраты на замещение} - \text{Операционные расходы}.$$

Чистый операционный доход от объектов рассчитан далее в рамках доходного подхода и составил:

Таблица 8.90

Наименование объекта	Чистый операционный доход, руб. в год
Нежилое здание, общим объемом 55 938 куб.м.	75 067 818

3. **Вычисление чистого операционного дохода, который приходится на улучшение объекта недвижимости в течение года.** Расчет ЧОД производится путем перемножения двух показателей - коэффициента капитализации прибыли на стоимость замещения (воспроизводства) улучшений.

Методика расчета коэффициента капитализации может быть выбрана с учетом условий, в которых работает объект.

**Чистый операционный доход, который приходится на улучшение объекта недвижимости в течение года, составил:**

Таблица 8.91

Наименование объекта	Нежилое здание, общим объемом 55 938 куб.м.
Стоимость улучшений земельного участка	2 799 425 329
Коэффициент капитализации для улучшений	9,7480%
Доход для улучшений	272 887 981

4. **Вычисление остаточной части ЧОД для земли, как разности ЧОД от здания (сооружения) и ЧОД, который приходится на улучшение.**

Таблица 0.26

Наименование объекта	Нежилое здание, общим объемом 55 938 куб.м.
Чистый операционный доход, руб.	292 757 784
Доход для улучшений	272 887 981
Доход для земельного участка	19 869 803

5. **Вычисление рыночной цены земельного участка посредством капитализации ЧОД для земли.** Формула выглядит так:

$$\text{Рыночная цена} = \text{ЧОД} / \text{Коэффициент капитализации.}$$

### Определение коэффициента капитализации для земельного участка

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Коэффициент капитализации для земельного участка был принят на уровне безрисковой ставки и с учетом ликвидности объекта:

**Безрисковая ставка (risk free rate)** - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 06.02.2036 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>)



В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 17.05.2028 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>)

Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 17.05.2028 г.

Следует иметь в виду, что рублевая безрисковая ставка уже включает в себя страновой риск С, в связи с чем при расчете ставки дисконтирования для денежного потока в российских рублях необходимо исключить задвоение данного показателя.

На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД составила 7,7100% (Источник: [https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)).

Безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной 8,680%.

Премия за ликвидность составляет  $8,680\% * 2/12 = 1,447\%$ .

Екатеринбург									
	Земельные участки								
1	Под дачное строительство								
	Московская область	4...6	3...5	4...6	3...5	4...6	4...9	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...7	4...7	6...7			5...11	5...9	
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	3...6	2...4	2...5	2...4	2...4	2...5	1...3	
	Московская область (торговые цели)	3...5	3...6	4...5	5...6	6...8	6...9	4...8	
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	4...7	5...6	4...6	4...7	4...6	4...8	2...5	
	Московская область	5...9	6...8	5...8	6...10	7...10	8...12	6...10	
	Помещения (здания)								
1	Производственные								

Источник: СРД 24, табл. .1.4.1

Средний срок экспозиции земельных участков в Москве составляет от 1 до 3 месяцев. В рамках настоящего Отчета оценщик принимает срок экспозиции равным 2 месяцам.

**Ставка капитализации для земельного участка составляет 10,127%.**

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Типичным для рынка земельных участков и коммерческой недвижимости является то, что земельные участки принадлежат на праве аренды. Оценщиком было выяснено, что отобранные аналоги принадлежат арендодателями на праве аренды, как и объект оценки.

Таблица 8.92

#### Расчет рыночной стоимости методом остатка

Показатель	Земельный участок, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенный по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5 Земельный участок, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенный по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5
Стоимость улучшений земельного участка	2 799 425 329
Коэффициент капитализации для зданий	9,7480% (среднее значение для всех типов недвижимости)
ЧОД	292 757 784
Коэффициент капитализации для земельного участка	10,127%
Доход от зданий	272 887 981
Доход от участка	19 869 803
Стоимость права аренды на земельный участок	196 206 211

### Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

Рыночная стоимость земельных участков, на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки с учетом округления, составляет:

Таблица 8.93

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. округленно	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. округленно
Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	196 206 211	131 178 000
Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5		65 028 211

Источник: расчеты Оценщика

## 8.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 8.6.1. Методология затратного подхода

Применение затратного подхода к оценке имущества состоит из следующих этапов:

- определение затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки на дату оценки;
- определение величины совокупного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещение с учетом совокупного износа;
- оценка стоимости объекта на основе затратного подхода.

**Математическая модель оценки рыночной стоимости имущества на основе затратного подхода** может быть представлена в следующем виде:

$$C_{pz} = C_3 \times (1 - K_{сов}),$$

где,

$C_{pz}$  – рыночная стоимость объекта на основе затратного подхода.

$C_3$  – величина затрат на воспроизводство/замещение.

$K_{сов}$  – совокупный износ.

Методы затратного подхода к оценке имущества при определении затрат на воспроизводство или замещение можно разделить на 2 группы.

#### **1. Методы, основанные на способах прямого определения затрат.**

К ним относятся:

а) *метод поэлементного расчета затрат*, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;

б) *метод анализа и индексации имеющихся калькуляций*, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

в) *метод укрупненного расчета себестоимости*, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

#### **2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат.**

К ним относятся:

а) *метод замещения или аналого-параметрический метод*, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

б) *индексный метод* (по трендам изменения цен);

в) *метод удельных ценовых показателей* заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

*Исходя из цели и задачи оценки, наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для определения затрат на воспроизводство/замещение оцениваемых объектов в рамках затратного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод замещения и аналого-параметрический метод.*

В рамках данного отчёта для индексации выбрана балансовая стоимость недвижимости и движимого имущества, предоставленная к оценке.

## Расчёт рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода

Методика расчёта.

Балансовая стоимость \* индекс пересчёта - накопленный износ \* ставку НДС (20%) \* прибыль предпринимателя.

### Индекс пересчёта

В качестве индексов для оценки группы движимого имущества оценщиком использовались "Индексы цен производителей промышленных товаров) по Российской Федерации в 1997-2018 гг." по данным сайта:

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/tariffs/#)

Полученные индексы из процентных можно перевести в коэффициентные путем деления на 100. Данные индексы являются «цепными» и для получения кумулятивного индекса следует последовательно перемножить коэффициенты удорожания цен за рассматриваемый период.

### Индексы цен производителей промышленных товаров по Российской Федерации в 1997-2019 гг..

Таблица 8.94

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	К предыдущему месяцу																						
Январь	110	100,8	107,2	104,3	101,3	100,2	100,5	104	100,5	100,5	101,9	101,6	96,6	98,9	102,2	99,8	99,6	100,4	101,3	98,6	103,3	100,2	100,1
Февраль	160	100,7	105,3	103,1	101,1	99,5	101,6	103,4	101,3	103,3	99,9	100,7	105,1	102	103,4	101,1	100,8	99,6	102,1	98,4	100,8	100,9	98,1
Март	130	99,4	104,1	102,7	100,7	100	101,4	101,3	102,5	102,1	100	100,7	102,9	101,8	101,4	102,2	100,5	102,3	105,5	103,1	99,7	99,1	
Апрель	172,2	99,9	104,4	101,7	100,8	102,1	101,1	102,1	102,5	100,6	104,3	104,5	102,4	103,2	102	100,7	98,8	100,7	102,7	102,6	98,5	101,2	
Май	173,1	98,7	103,9	101,7	101,1	102,2	100,1	102,1	102,7	101,8	105,4	103,5	100,6	102,7	101,1	97,6	99	100,4	98,8	101	99,5	103,9	
Июнь	174,5	99,7	103,2	102,4	102,5	103	100,4	102,8	100,1	100,8	102,5	104,9	102,2	96,9	97,7	99,2	100,4	100,8	100,7	102,7	99,7	103,4	
Июль	174,9	98,4	104,7	102,8	100,5	102,6	102,2	101,2	100,8	101,1	100,7	105,8	101,8	100,6	100,3	98,2	98,9	102	101,6	101,5	100,1	99,5	100,3
Август	175,7	97,8	104,5	101,8	100,102	101,1	101,4	103,1	102,8	102,2	102,1	100,4	101,4	103,3	103,3	105,1	102,8	100	100,1	98,6	101,5	100,2	
Сентябрь	176	107,3	105,2	102,2	99,8	101,1	101,4	103,1	102,8	101,4	99,4	95	101,2	98,7	100,5	104,8	101,4	99,2	98,9	100,7	102,4	101,3	
Октябрь	176,1	106,1	105,6	103,5	100,4	102,1	100,8	101,1	100,9	97,3	99,9	93,4	99,1	102,2	100,9	98,4	98,8	100,3	101,8	100,3	101,2	103,3	
Ноябрь	176,5	105,3	104,1	101,2	100,2	101,6	100,2	102	99,1	97,5	103,1	91,6	99,5	104,4	101,9	98,8	98,5	99,5	99,3	100,7	100,9	100,7	
Декабрь	176,4	104,5	102,5	101,1	99,7	100,1	100,5	100,1	97,9	101	103,7	92,4	100,5	101	100,2	98,9	101	100,8	97,8	100,6	101,2	96,7	
Декабрь в % к декабрю предыдущего года		119,4	170,7	131,9	108,3	117,7	112,5	128,8	113,4	110,4	125,1	93	113,9	116,7	112	105,1	103,7	105,9	110,7	107,4	108,4	111,7	

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Январь	1	1,008	1,072	1,043	1,013	1,002	1,005	1,04	1,005	1,005	1,019	1,017	0,966	0,989	1,022	0,998	0,996	1,004	1,013	0,986	1,033	1,002	1,001
Февраль	2	1,007	1,053	1,031	1,011	0,995	1,016	1,034	1,013	1,033	0,999	1,007	1,051	1,02	1,034	1,011	1,008	0,996	1,021	0,984	1,008	1,009	0,981
Март	3	0,994	1,041	1,027	1,007	1,00	1,014	1,013	1,025	1,021	1,00	1,007	1,029	1,018	1,014	1,022	1,005	1,023	1,055	1,031	0,997	0,991	
Апрель	4	0,999	1,044	1,017	1,008	1,021	1,011	1,021	1,025	1,006	1,043	1,045	1,024	1,032	1,02	1,007	0,988	1,007	1,027	1,026	0,985	1,012	
Май	5	0,987	1,039	1,017	1,011	1,022	1,001	1,021	1,027	1,018	1,054	1,035	1,006	1,027	1,011	0,976	0,99	1,004	0,988	1,01	0,995	1,039	
Июнь	6	0,997	1,032	1,024	1,025	1,03	1,004	1,028	1,001	1,008	1,025	1,049	1,022	0,969	0,977	0,992	1,004	1,008	1,007	1,027	0,997	1,034	
Июль	7	0,984	1,047	1,028	1,005	1,026	1,022	1,012	1,008	1,011	1,007	1,058	1,018	1,006	1,003	0,982	0,989	1,02	1,016	1,015	1,001	0,995	1,003
Август	8	0,978	1,045	1,018	1,00102	1,011	1,014	1,031	1,028	1,022	1,021	1,004	1,014	1,033	1,033	1,051	1,028	1,00	1,001	0,986	1,015	1,002	
Сентябрь	9	1,073	1,052	1,022	0,998	1,011	1,014	1,031	1,028	1,014	0,994	95	1,012	0,987	1,005	1,048	1,014	0,992	0,989	1,007	1,024	1,013	
Октябрь	10	1,061	1,056	1,035	1,004	1,021	1,008	1,011	1,009	0,973	0,999	0,934	0,991	1,022	1,009	0,984	0,988	1,003	1,018	1,003	1,012	1,033	
Ноябрь	11	1,053	1,041	1,012	1,002	1,016	1,002	1,02	0,991	0,975	1,031	0,916	0,995	1,044	1,019	0,988	0,985	0,995	0,993	1,007	1,009	1,006	
Декабрь	12	1,045	1,025	1,011	0,997	1,001	1,005	1,001	0,979	1,01	1,037	0,924	1,005	1,01	1,002	0,989	1,01	1,008	0,978	1,006	1,012	0,967	

## Расчёт рыночной стоимости движимого имущества методом индексации

Номер п/п	Наименование объекта основных средств	Инвентарный номер	Дата приобретения	Балансовая стоимость	Индекс пересчёта балансовой стоимости	Балансовая стоимость с учётом индекса пересчёта	Физ.износ	Накопленный износ и устаревания	Рыночная стоимость, без учёта НДС (20%)
1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	13831	2014	111 549,12	<b>1,50</b>	166 959,56	Исправен, требуется настройка и регулировка выходных параметров	50%	<b>83 479,78</b>
2		26400690	2014						
3	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605		2007	120 887,18	<b>2,83</b>	342 665,49	Исправен	30%	<b>239 865,84</b>
5	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604		2007	120 887,18	<b>2,83</b>	342 665,49	Исправен	30%	<b>239 865,84</b>
9	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	1005522	2013	413 425,55	<b>1,55</b>	640 766,83	Работает со сбоями	60%	<b>256 306,73</b>
10	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	1005521	2013	482 329,08	<b>1,55</b>	747 560,17	Работает со сбоями	60%	<b>299 024,07</b>

## Расчёт рыночной стоимости движимого имущества методом аналого-параметрическим

№	Основное средство	Зав. Номер	Стоимость аналога	Источник информации / Индекс пересчёта	Стоимость за 1 единицу аналоговым методом, с учётом НДС (20%), руб.	Стоимость за позицию, без учёта НДС (20%), руб.	Описание	Накопленный износ и устаревания	Стоимость за позицию, с учётом НДС (20%), руб.
4	Шлагбаум GARD 3750 CAME	19	53500	<a href="https://vorota.net/came-gard-3750-shlagbaum-avtomaticheskij-42-m/?roistat=direct1_search_7135377416_%D0%9A%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D1%88%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%B1%D0%B0%D1%83%D0%BC%20Came%20Gard%203750&amp;roistat_referrer=none&amp;roistat_pos=premium_1">https://vorota.net/came-gard-3750-shlagbaum-avtomaticheskij-42-m/?roistat=direct1_search_7135377416_%D0%9A%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D1%88%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%B1%D0%B0%D1%83%D0%BC%20Came%20Gard%203750&amp;roistat_referrer=none&amp;roistat_pos=premium_1</a>	53 500,00	44 583,33	Работает со сбоями	60,0%	<b>21 400,00</b>
6	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	RU00216	53500	<a href="https://vorota.net/came-gard-3750-shlagbaum-avtomaticheskij-42-m/?roistat=direct1_search_7135377416_%D0%9A%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D1%88%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%B1%D0%B0%D1%83%D0%BC%20Came%20Gard%203750&amp;roistat_referrer=none&amp;roistat_pos=premium_1">https://vorota.net/came-gard-3750-shlagbaum-avtomaticheskij-42-m/?roistat=direct1_search_7135377416_%D0%9A%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D1%88%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%B1%D0%B0%D1%83%D0%BC%20Came%20Gard%203750&amp;roistat_referrer=none&amp;roistat_pos=premium_1</a>	53 500,00	44 583,33	Работает со сбоями	60,0%	<b>21 400,00</b>
7	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)	104617	125000	<a href="https://www.seilor.ru/catalog/polomoechnye-mashiny/polomoechnye_mashiny_kabelnye/com-ac-abila-17-e-kabelnaja/">https://www.seilor.ru/catalog/polomoechnye-mashiny/polomoechnye_mashiny_kabelnye/com-ac-abila-17-e-kabelnaja/</a>	125 000,00	104 166,67	Неисправна	70,0%	<b>37 500,00</b>
8	Снегоуборщик KC 726 MS	26071200999	39858	<a href="https://goodgarden.ru/product_9944.html">https://goodgarden.ru/product_9944.html</a>	39 858,00	33 215,00	Неисправен	70,0%	<b>11 957,40</b>

## 9. Заключение о рыночной стоимости

### 9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

**Затратный подход** позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

В связи с тем, что доходный в рамках данного Отчета не применялся, данному подходу присвоен вес 0.

В рамках настоящего Отчета применялись затратный и сравнительный подходы.

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал ситуацию на рынке и пришел к выводу о том, что диапазон отличия рыночной стоимости составляет +/-5% от полученного результата.

- ✓ В рамках данного отчёта доходным и сравнительным подходом одновременно оценивались помещений, вес каждого подхода 0,5.
- ✓ Оборудование оценивалось только затратным подходом - вес подхода - 1

## Согласование результатов оценки

Таблица 9.1

**Рыночная стоимость помещений.**

Объект оценки	Сравнительный подход. Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Доходный подход. Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Затратный подход. Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта без учёта НДС (20%), руб.
<b>Вес подхода</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	
Нежилые помещения, общей площадью 3786,9 кв.м., этажи: 1 технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	1 224 746 575	1 562 214 250	Не применялся. Обоснованный отказ	1 393 480 413
<b>Вес подхода</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	
Нежилые помещения, общей площадью 10303,9 кв.м., этажи: 2,3,4,5,6, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	1 166 727 770	1 348 151 972	Не применялся. Обоснованный отказ	1 257 439 872
<b>Вес подхода</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	
Нежилые помещения, общей площадью 1891,5 кв.м., этажи: подвал, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	104 913 069	92 865 113	Не применялся. Обоснованный отказ	98 889 091
<b>Вес подхода</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Нежилые помещения, общей площадью 1441,6 кв.м., этажи: подвал, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	84 016 954	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ	84 016 954

**Так как в стоимость общей недвижимости уже включена стоимости земли, стоимость прав долгосрочной аренды будет выделена из общей стоимости недвижимости, а сама стоимость недвижимости будет снижены пропорционально.**

Таблица 9.2

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, руб.	Коэф.	Рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.
1	Нежилые помещения, общей площадью 3786,9 кв.м., этажи: 1 технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	1 393 480 413		0,491731056	1 296 999 726	1 556 399 671
2	Нежилые помещения, общей площадью 10303,9 кв.м., этажи: 2,3,4,5,6, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	1 257 439 872		0,443725100	1 170 378 251	1 404 453 901
3	Нежилые помещения, общей площадью 1891,5 кв.м., этажи: подвал, технический этаж, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	98 889 091		0,034895960	92 042 286	110 450 743
4	Нежилые помещения, общей площадью 1441,6 кв.м., этажи: подвал, технический этаж,	84 016 954		0,029647884	78 199 855	93 839 826



	расположенные по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5				
	<b>Итого общая стоимость нежилых помещений по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5</b>	<b>2 833 826 329</b>		<b>2 637 620 118</b>	
5	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5		<b>65 028 211</b>	<b>65 028 211</b>	<b>65 028 211</b>
6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5		<b>131 178 000</b>	<b>131 178 000</b>	<b>131 178 000</b>
	<b>Итого общая стоимость нежилых помещений по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5 и учётом права долгосрочной аренды на земельные участки по адресу: г. Москва, ул. Бутырский вал, вл.3-5</b>			<b>2 833 826 329</b>	<b>3 361 350 352</b>

**Для расчёта рыночной стоимости каждой выписки отдельно Оценщик использовал кадастровую стоимость каждого объекта оценки. Соотношение кадастровой стоимости определенного объекта оценки к суммарной кадастровой стоимости всех объектов оценки**

Таблица 9.3

Параметр	Кадастровая стоимость, руб.	Отношение кадастровой стоимости данной выписки ЕГРН к общей кадастровой стоимости всех выписок ЕГРН	Рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.
Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	212 757 559,97	<b>0,075172874347</b>	198 277 486
Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	309 708 749,25	<b>0,109428294321</b>	288 630 271
Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	189 354 404,01	<b>0,066903920226</b>	176 467 126
Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	110 237 769,44	<b>0,038949920236</b>	102 735 093
Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	2 008 185 295,86	<b>0,709544990704</b>	1 871 510 142
Общая кадастровая стоимость, руб.		<b>2 830 243 779,00</b>	
Общая рыночная стоимость помещений, руб.		<b>2 637 620 118,00</b>	

Таблица 9.4

**Рыночная стоимость оборудования**

Номер п/п	Наименование объекта основных средств	Сравнительный подход. Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Затратный подход. Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Доходный подход. Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта без учёта (20%), руб.
Вес		0	1	0	
1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	Не применялся. Обоснованный отказ	83 479,78	Не применялся. Обоснованный отказ	83 479,78
2	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605	Не применялся. Обоснованный отказ	239 865,84	Не применялся. Обоснованный отказ	239 865,84
3	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604	Не применялся. Обоснованный отказ	239 865,84	Не применялся. Обоснованный отказ	239 865,84
4	Позэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	Не применялся. Обоснованный отказ	256 306,73	Не применялся. Обоснованный отказ	256 306,73
5	Позэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	Не применялся. Обоснованный отказ	299 024,07	Не применялся. Обоснованный отказ	299 024,07
6	Шлагбаум GARD 3750 CAME	Не применялся. Обоснованный отказ	17 833,33	Не применялся. Обоснованный отказ	17 833,33
7	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	Не применялся. Обоснованный отказ	17 833,33	Не применялся. Обоснованный отказ	17 833,33
8	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)	Не применялся. Обоснованный отказ	31 250,00	Не применялся. Обоснованный отказ	31 250,00
9	Снегоуборщик KC 726 MS	Не применялся. Обоснованный отказ	9 964,50	Не применялся. Обоснованный отказ	9 964,50

Источник: расчеты Оценщика (ООО «Центроконсалт»)

**Заключение о рыночной стоимости**

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

**Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки:**

**Недвижимое имущество:**

Таблица 9.4

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.
1	Нежилое помещение 77:01:0004016:4292, общая площадь - 1086,7 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	198 277 486	237 932 983
2	Нежилое помещение 77:01:0004016:4294, общая площадь - 3899,1 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	288 630 271	346 356 325
3	Нежилое помещение 77:01:0004019:4625, общая площадь - 960,4 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	176 467 126	211 760 551
4	Нежилое помещение 77:01:0004016:4293, общая площадь - 541,2 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	102 735 093	123 282 112

5	Нежилое помещение 77:01:0004016:4291, общая площадь - 11742 кв.м., г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 5	1 871 510 142	2 245 812 170
6	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком, общей площадью 2783,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1001, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	65 028 211	65 028 211
7	Право пользования и владения на условиях договора долгосрочной аренды земельным участком,, общей площадью 5614,0 кв.м. с кадастровым № 77:01:0004019:1000, расположенным по адресу: г. Москва ул. Бутырский Вал, вл. 3-5	131 178 000	131 178 000
	<b>Итого общая стоимость нежилых помещений по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5 и учётом прав долгосрочной аренды на земельные участки расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бутырский вал, вл.3-5</b>	<b>2 833 826 329 (Два миллиарда восемьсот тридцать три миллиона восемьсот двадцать шесть тысяч триста двадцать девять)</b>	<b>3 361 350 352 (Три миллиарда триста шестьдесят один миллион триста пятьдесят тысяч триста пятьдесят два)</b>

**Движимое имущество**

Таблица 9.4

№	Наименование объекта оценки	Количество	Рыночная стоимость, без учёта НДС (20%), руб.	Рыночная стоимость, с учётом НДС (20%), руб.
1	Система гидромодуль (мембранный бак + насос 00002702)	1	83 479,78	100 175,73
2	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт 00001605	1	239 865,84	287 839,01
3	Трансформатор ТСЗЛ 250 кВт, 00001604	1	239 865,84	287 839,01
4	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002589	1	256 306,73	307 568,08
5	Поэтажный эскалатор FML 35-800-4600 SSL, 00002590	1	299 024,07	358 828,88
6	Шлагбаум GARD 3750 CAME	1	17 833,33	21 400,00
7	Шлагбаум GARD 3750 CAME IP54	1	17 833,33	21 400,00
8	Поломоечная машина Aliba 17E (10130030/091013/0005304/3, Италия)	1	31 250,00	37 500,00
9	Снегоуборщик КС 726 MS	1	9 964,50	11 957,40
Итоговая стоимость движимого имущества:			<b>1 195 423,43 (Один миллион сто девяносто пять тысяч четыреста двадцать три рубля 43 копейки)</b>	<b>1 434 508,11 (Один миллион четыреста тридцать четыре тысячи пятьсот восемь рублей 11 копеек)</b>

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями и дополнениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327)»;
8. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МСО).

### 2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2016 г.
2. Индексы цен производителей в строительстве (строительно-монтажные работы) по субъектам Российской Федерации, <http://www.gks.ru>.
3. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
4. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
5. Internet–ресурсы.

### 3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

## Приложения

### ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Инвестиционная стоимости объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** - 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

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

**Затраты на замещение объекта оценки** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) 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.

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

---

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

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00919  
номер свидетельства

**Плешкин  
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106

Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на  
г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
[www.srorao.ru](http://www.srorao.ru)

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению  
**Плешкина Андрея Михайловича**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
**«28» октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90646/18</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г.Москва		19 декабря 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525393	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<b>Оценщик Плешкин Андрей Михайлович</b> Адрес регистрации или ИНН: 770700313066	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 601 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 500.00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удерживать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что	

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:sov@alfastrah.ru">sov@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: <a href="mailto:PiskarevTS@alfastrah.ru">PiskarevTS@alfastrah.ru</a> ; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: <a href="mailto:KozhemyakinAA@alfastrah.ru">KozhemyakinAA@alfastrah.ru</a> ; - Елик Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: <a href="mailto:elikalv8@mail.ru">elikalv8@mail.ru</a> Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербиц, тел. 8 (495)640-65-05 эл. почта: <a href="mailto:av@olep.ru">av@olep.ru</a> Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  Плешкин Андрей Михайлович	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антоны Сергеевича, действующего на основании доверенности №11669/18 от 27 октября 2018 г. <small>Директор Территориального Отделения - Перелыгин</small>

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП-III № 041272

Настоящий диплом выдан Лявешкину Андрею Михайловичу  
в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУДОУ ВПО  
«Московский государственный строительный университет»  
по программе «Оценка стоимости предприятий» (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012 г.  
устанавливает право (соответствие квалификации) Лявешкина Андрея Михайловича  
на получение профессионального диплома в сфере Оценка стоимости предприятий (бизнеса)

Город Москва 2012



Диплом является государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на получение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер D-533/12

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003994-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Плешкину Андрею Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » февраля 20 21 г.

## СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-059226/18 от «06» сентября 2018 г.**

«06» сентября 2018 г.

г. Москва

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-059226/18 от «06» сентября 2018 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО "Центр экспертиз и экономико-правового консультирования "ЦЕНТРОКОНСАЛТ" ИНН 7730123953 г. Москва, ул. Суворовская, д.6, стр.4, пом. VIII
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «10» сентября 2018 года по «09» сентября 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
<b>(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек).
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором № 433-059226/18 от «06» сентября 2018 г.
<b>СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»</b>	<div style="text-align: center;">  </div> <p>От Страховщика:  (Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 75 АВ 7552768 от 18.04.2018 г.)</p>

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

Торговая площадь, 690 м<sup>2</sup>  
Москва ЦАО р-н Пресненский, Большая Бульварная ул., 37 1 этаж

345 000 000 Р

ИД ESTATE  
Президентская компания  
Услуги юриста с 2011 года  
Телефон: +7 916 321-29-82

690 м<sup>2</sup> 1 из 8 Свободно

ID: 23752 Предлагается купить готовый арденный бизнес торговое помещение с арендатором (сушимаркет). Объект недвижимости находится в торговой галерее на первом этаже многоэтажного дома на ул. Большая Бульварная.

Помещение площадью 690,7 кв. м располагается на первом этаже (в здании промаркировано 3 этажи) центрального занятия в торговом центре с фасады и танкерный окон-выступы. Внутреннее планировка открытого большого просторный зал, высокие потолки, обширные всевозможные коммуникации.

Помещение сдаю в аренду под стейк-сушимаркет EGOBAM. Договор заключен в ноябре 2023 г. на длительный срок (7 лет). Подготовлены документы аренды и условия покупки/продажи коммерческого бизнеса.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/204942453/>

Торговая площадь, 280 м<sup>2</sup>  
Москва ЦАО р-н Пресненский, ул. Красная Пресня, 28 1 этаж

124 260 000 Р

ИД ESTATE  
Президентская компания  
Услуги юриста с 2011 года  
Телефон: +7 916 932-05-29

280 м<sup>2</sup> 1 из 9 Свободно

Норматив: street retail

Норматив: street retail

21580. ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ Торговое или любое другое свободное нежилое арденный этаж. Отделочные работы, грунтовка с фасады с 1-й линии. Помещение свободное, парковка ж/д. Помещение подготовлено под доставку еды/кофе. Новые большие витрины. Все коммуникации инженерные коммуникации. Большой рекламный вывеской и места для размещения вывески. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Дни не платим, не платим! (ежемесячно) аренда.

Укажите бизнес

Здравствуйте! Интересующие вас вопросы владелица объектам.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/214502751/>



https://www.cian.ru/sale/commercial/214852358/

Торговая площадь, 89,3 м<sup>2</sup>  
Москва САО р-н Беговой ул. Нижняя Масловка 5 на карте

50 730 000 Р  
142 000 руб/м<sup>2</sup>

Ирина  
от 401 150 Р/мес  
Состоять можно

Ирина  
от 401 150 Р/мес  
Состоять можно

Мини Capital  
Агентство недвижимости  
на рынке с 2013 года  
Рейтинг 3.9/5.0

+7 916 810-78-68

Предлагаю в аренду торговую площадь на 3-4 линии ТТК, в легкой доступности от ст.м. "Савеловская". Рядом остановки общественного транспорта. Свободный автомобильный трафик. Большие витрины. Отдельные входные группы. Зонная планировка.

Укажите больше:  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

89,3 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 9  
Этаж

Свободно  
Планировка

Предлагаю в аренду торговую площадь на 3-4 линии ТТК, в легкой доступности от ст.м. "Савеловская". Рядом остановки общественного транспорта. Свободный автомобильный трафик. Большие витрины. Отдельные входные группы. Зонная планировка.

Укажите больше:  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Ирина  
от 401 150 Р/мес  
Состоять можно

Ирина  
от 401 150 Р/мес  
Состоять можно

Мини Capital  
Агентство недвижимости  
на рынке с 2013 года  
Рейтинг 3.9/5.0

+7 916 810-78-68

Предлагаю в аренду торговую площадь на 3-4 линии ТТК, в легкой доступности от ст.м. "Савеловская". Рядом остановки общественного транспорта. Свободный автомобильный трафик. Большие витрины. Отдельные входные группы. Зонная планировка.

Укажите больше:  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Ирина  
от 401 150 Р/мес  
Состоять можно

Ирина  
от 401 150 Р/мес  
Состоять можно

Мини Capital  
Агентство недвижимости  
на рынке с 2013 года  
Рейтинг 3.9/5.0

+7 916 810-78-68

Предлагаю в аренду торговую площадь на 3-4 линии ТТК, в легкой доступности от ст.м. "Савеловская". Рядом остановки общественного транспорта. Свободный автомобильный трафик. Большие витрины. Отдельные входные группы. Зонная планировка.

Укажите больше:  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

<https://www.cian.ru/sale/commercial/214852358/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/214962568/

Торговая площадь, 167 м<sup>2</sup>  
Москва ЦАО р-н Пресненский Большая Пресненская ул, 57С1 на карте

97 860 000 Р  
586 000 руб/м<sup>2</sup>

Ирина  
от 920 172 Р/мес  
Состоять можно

Ирина  
от 920 172 Р/мес  
Состоять можно

PENNY LANE REALTY Торговая  
недвижимость  
на рынке с 2012 года  
Рейтинг 3.9/5.0

+7 916 932-05-29

Предлагаю в аренду торговую площадь на 3-4 линии ТТК, в легкой доступности от ст.м. "Савеловская". Рядом остановки общественного транспорта. Свободный автомобильный трафик. Большие витрины. Отдельные входные группы. Зонная планировка.

Укажите больше:  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

167 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 9  
Этаж

Свободно  
Планировка

Предлагаю в аренду торговую площадь на 3-4 линии ТТК, в легкой доступности от ст.м. "Савеловская". Рядом остановки общественного транспорта. Свободный автомобильный трафик. Большие витрины. Отдельные входные группы. Зонная планировка.

Укажите больше:  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Ирина  
от 920 172 Р/мес  
Состоять можно

Ирина  
от 920 172 Р/мес  
Состоять можно

PENNY LANE REALTY Торговая  
недвижимость  
на рынке с 2012 года  
Рейтинг 3.9/5.0

+7 916 932-05-29

Предлагаю в аренду торговую площадь на 3-4 линии ТТК, в легкой доступности от ст.м. "Савеловская". Рядом остановки общественного транспорта. Свободный автомобильный трафик. Большие витрины. Отдельные входные группы. Зонная планировка.

Укажите больше:  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

<https://www.cian.ru/sale/commercial/214962568/>


https://www.cian.ru/sale/commercial/200594292/

YouTube в MP3 кон... Личный кабинет ВД Лоблонская, 3... Зеркала для мото... Алекси Драфт - Зап... Зеркала Stela Firm... Рекомендуются... ASPROLOGA - The Pa... Селадый-отбор-К... Ресур КМС/МСМ...

### Офис (А), 410 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Зоологическая ул., 26С2 На карте  
 Барриадная - 8 мин. пешком М Маяковская - 14 мин. пешком  
 Красносарненская - 10 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



26 фото

**410 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**5 из 13**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**A**  
Класс

ЦЕНТРИИ! Продается офисное помещение в легкой доступности от трёх ключевых станций метро. Пятый этаж офисной части жилого дома. Вы один на этаже, то есть лифт поднимается персонально в ваше помещение. Либо предоставляются канкулы. Очень функциональная кабинетная планировка с двумя сан узлами, где один из них с душевой кабиной + возможность организовать кухню зону. Свободная продажа с одним собственником. И самое главное для центра - нет проблем с парковкой, всегда есть места закрепленные и на бесплатной, стихийной парковке возле дома(огороженной)...

Узнайте больше

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 569 081 ₽/мес

**60 000 000 Р**  
146 342 ₽ за м<sup>2</sup>

**ИРО:**  
**ГАРАНТ**  
Легитимное недвижимое имущество  
На выдане в 2010 году  
Еще 905 объектов

**+7 925 640-56-50**  
**+7 929 640-08-30**

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН и получите скидку после звонка

[Написать сообщение](#)

**Отделение на Таганской**  
1.0 5 отзывов

**«Башня Федерация»**  
В продаже сдаваемые торговые помещения под арочный бизнес, от 63 м<sup>2</sup>. Длительность до 14%.  
Тел: (495) 191-13-21

**Бизнес центр Юбилейный**  
После реконструкции помещений от 6,3 млн руб. Включены: Парковочные места.  
+7 (495) 127-04-85

<https://www.cian.ru/sale/commercial/200594292/>


https://www.cian.ru/sale/commercial/161132528/

YouTube в MP3 кон... Личный кабинет ВД Лоблонская, 3... Зеркала для мото... Алекси Драфт - Зап... Зеркала Stela Firm... Рекомендуются... ASPROLOGA - The Pa... Селадый-отбор-К... Ресур КМС/МСМ...

### Офис (В), 140 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Бизес»  
Москва, САО, р-н Хорошевский, 3-й Хорошевский проезд, 1С1 На карте  
Багтовая - 3 мин. пешком М Полевая - 5 мин. на транспорте  
Улица 1905 года - 5 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



19 фото

**140 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**2 из 6**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**B**  
Класс

Продается блок офисов, можно использовать как один офис, либо сдавать помещения. Продается с арендатором, договор заключен меньше года, можно использовать как готовый бизнес по аренде (стоимость аренды начинается от 15500 руб.метр.кв./год), завершение аренды можно произвести в течении месяца. Здание в хорошем состоянии,реконструкция была произведена в 2008 году, сделаны новые перекрытия, установлены новые лифты, пожарные сигнализации, гидранты, видеонаблюдение, пропускная система контроля, пост охраны. За зданием есть парковочные места.

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 213 406 ₽/мес

**22 500 000 Р**  
160 715 Р за м<sup>2</sup>

**ИРО:**  
**Сергей Михеев**  
Еще 2 объекта

**+7 925 382-84-24**

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН и получите скидку после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скидка до 50%**  
Многоквартирные помещения от 100 000 руб./м<sup>2</sup>  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Однимур». Выгода инвесторам на этапе строительства – помещения от 50 м<sup>2</sup>. Площадки помещений от 60 м<sup>2</sup>. Высокий трафик – более 24 000 жителей!  
+7 (495) 125-13-28

Промышленные декларации на сайте застройщика АИ Development odoburg.ru

**ЖК бизнес-класс «Резиденция манхэттен»**  
Помещение от 73 до 488 м<sup>2</sup> в клубном высотном бизнес-классе  
Полный арочный бизнес-спейс/архитект. Оформление и внутреннее остекление в стиле до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик АИ Development. Промышленные декларации на сайте ai-realty.com.ru

**«Башня Федерация»**  
В продаже сдаваемые торговые помещения под арочный бизнес, от 63 м<sup>2</sup>. Длительность до 14%.  
Тел: (495) 191-13-21

<https://www.cian.ru/sale/commercial/161132528/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/200816729/


YouTube в MP3 кон... Личный кабинет БЦ Люблинская, 1... Зеркала для мото... Алекс-Драйв - Зап... Зеркала Steis Flam... Рекомендуем - Зе... ASPLOGIA : The Pa... Сводный-обзор-К... Регистр КМС/МС/М

### Офис, 1 427,7 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская 27/13С1 На карте

Улица 1905 года - 12 мин. пешком Баррикадная - 15 мин. пешком  
Краснопресненская - 24 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



3 фото

**1 427,7 м<sup>2</sup>** **3 из 4** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Предлагаю Вам приобрести в собственность целиком 3-й и 4-й этаж 447,4м2, 495,1м2 - офисные помещения, а также цокольный этаж 376,7м2, где рабочее кафе и оздоровительный комплекс(сауна бассейн). Общая доля 78,5м2. Итого 1427,7м2.

Узнайте больше  
Закажите консультацию или просмотрите все варианты объявлений

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 2 166 607 ₽/мес  
Оставить заявку

**228 432 000 Р**  
160 000 Р за м<sup>2</sup>

ID 13655189  
**+7 915 158-52-24**  
**+7 499 252-42-34**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**«Башня Федерация»**  
В продаже идеальная торговая недвижимость под арендный бизнес, от 63 м2. Доходность до 14%.  
Тел.: (495) 191-13-21

**Продажа офисов с арендаторами** – Доходность до 18,4%  
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Срок аренды 5 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Дивид с первого месяца. Помещение меблировано.  
Тел.: (495) 182-85-94

**DM Tower**  
Специальные условия на покупку офисов в новом бизнес-центре А класса.  
Площадь от 78,8 м2.  
+7 (495) 021-12-45

Застройщик «ИР Промтех». Срок действия акции 30.06.2019.  
подробности на сайте developer-biz.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/200816729/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/207800754/

YouTube в MP3 кон... Личный кабинет БЦ Люблинская, 1... Зеркала для мото... Алекс-Драйв - Зап... Зеркала Steis Flam... Рекомендуем - Зе... ASPLOGIA : The Pa... Сводный-обзор-К... Регистр КМС/МС/М


### Офис, от 75 до 1 726 м<sup>2</sup>

в многофункциональном комплексе «Монарх»

Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31А На карте

Динамо - 9 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



14 фото

**от 75 до 1 726 м<sup>2</sup>** **15 из 38** **Занято до мая 2019**  
Площадь Этаж Помещение

Продажа офиса в БЦ Монарх. Действующий бизнес-центр класса А+. Площадь 812,4 м2; 316,4 м2; 64,6 м2; 372,5 м2 итого с местами общего пользования 1726 м2. Возможна продажа по частям. Все помещения сданы в аренду ставка 19000 рублей в год чистыми. Превосходная транспортная доступность: Ленинградский проспект, 3-е транспортное кольцо, 10 мин. до м. Динамо. Дизайнерская отделка лобби. Помещение готово к эксплуатации, сделан евроремонт. Развитая инфраструктура БЦ (магазины, отель, фитнес-клуб с бассейном с морской водой и т. д.). БЦ расположен у развязки Ленинградского проспекта и ТТК. Вблизи расположен дистанционный терминал аэропорта Шереметьево, где можно пройти регистрацию на рейс, до самого аэропорта на автомобиле можно доехать за 20 минут. В бизнес-центре размещены офисы таких компаний как: CTC-медиа, Chrysler, Miele Россия и др. Профессиональная управляющая компания. Собственник на УСН. Возможна рассрочка платежа.

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 3 110 978 ₽/мес  
Оставить заявку

**от 14 252 608**  
**до 328 000 000 Р**  
190 035 Р за м<sup>2</sup>

ИРО:  
**Валерий Кац**  
На рынке с 1992 года  
Еще 1 объект

**+7 903 792-72-52**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**«Башня Федерация»**  
В продаже идеальная торговая недвижимость под арендный бизнес, от 63 м2. Доходность до 14%.  
Тел.: (495) 191-13-21

**ЖК премиум-класса «Резиденция Адмиралов»**  
Sweet home! от 72 до 914 м2. Офисы от 40 до 2000 м2. Потолок от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
+7 (495) 125-16-92

Застройщик АFI Development. Проектная декларация на сайте afidevelopment.ru. \*Sweet home! страт-проект - элитная торговля

**Продажа офисов с арендаторами** – Доходность до 18,4%  
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Срок аренды 5 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Дивид с первого месяца. Помещение меблировано.  
Тел.: (495) 182-85-94

<https://www.cian.ru/sale/commercial/207800754/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/203911522/

tabe в МФЗ кон... Личный кабинет БЦ Люблинская, 1... Зеркала для мото... Алекс-Драйв - Зап... Зеркала Stels Flam... Рекомендую - Зе... ASPLOGIA - The Pa... Сводный-обзор-К... Реестр КМС/МСМ

### Свободное назначение, 204 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 12 [На карте](#)  
 Улица 1905 года - 7 мин. пешком Баррикадная - 10 мин. пешком  
 Краснопресненская - 15 мин. пешком


**Ипотека от 175 467 руб/мес**  
 Оставить заявку

18 500 000 руб +

90 687 руб за м<sup>2</sup>

ИЯО  
**Денис Баблюк**  
 На рынке с 2006 года  
 Еще 21 объект

**+7 985 087-00-74**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка



6 фото

204 м<sup>2</sup> Площадь  
 -1 из 9 Этаж  
 Свободно Помещение

Назначение: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, цветы, спортзал, зал, офис, лоббид, шоурум

Помещение располагается в подвале жилого дома по адресу: Москва, ЦАО, улица Малая Грузинская, 12. Общая площадь 203,3 кв.м., назначение помещения - свободное, отдельный вход с улицы в торце жилого дома, есть два окна во двор. В помещении нет несущих стен. Есть парковка перед домом и во дворе. Договор на электроснабжение заключается без проблем. Оперативный показ.

**Коммерческие помещения от 150 000 руб./м<sup>2</sup>**  
 Продажа помещений на 3-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м<sup>2</sup>. Потенциал помещения от 35 м<sup>2</sup>. Высокий трафик – более 24 000 жителей.  
 +7 (495) 125-12-28  
 Проектная декларация на сайте застройщика АЕ Development aedev.ru/ru

**Продажа офиса с арендаторами** – Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Службность в лет. Договор аренды 3-7 лет. Доход с первого этажа. Помещение оборудовано.  
 Тел: (495) 382-85-84

**Продажа недвижимости от А301**  
 Помещение на первом этаже.  
 Отдельный вход. Витринное остекление.  
 +7 (495) 480-78-67

<https://www.cian.ru/sale/commercial/203911522/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/205191600/

tabe в МФЗ кон... Личный кабинет БЦ Люблинская, 1... Зеркала для мото... Алекс-Драйв - Зап... Зеркала Stels Flam... Рекомендую - Зе... ASPLOGIA - The Pa... Сводный-обзор-К... Реестр КМС/МСМ

### Свободное назначение, 170 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Проточный пер., 4 [На карте](#)  
 Смоленская - 2 мин. пешком Баррикадная - 16 мин. пешком  
 Краснопресненская - 25 мин. пешком

**Ипотека от 156 497 руб/мес**  
 Оставить заявку


16 500 000 руб +

97 059 руб за м<sup>2</sup>

ИЯО  
**Консалт Недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2007 года  
 Еще 87 объектов

**+7 903 792-82-96**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



8 фото

170 м<sup>2</sup> Площадь  
 -1 из 5 Этаж  
 Свободно Помещение

Назначение: салон связи, свободное назначение, парикмахерская, кондитерская, выставка, кальянная, аптека, мастерская, авиа кассы, антикафе, букмекерская контора, бытовая техника, зубная поликлиника, клиника, косметика, оптика, рабочий кабинет, химчистка, частная практика, шаурма, магазин, стоматология, алкомаркет, гипермаркет, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, малое производство, маникюр, массажный салон, стройматериалы, супермаркет, товары для дома, ферма, продукты

Продажа помещения свободного назначения, м. Смоленская, 2 минуты пешком, Проточный пер., 4. Общая площадь 170 кв.м., цоколь жилого дома, расположенного на первой линии. Свободная планировка, 2 больших зала со светодиодными потолками в самом сердце Столицы. Отдельный вход с Проточного переулка. Требуется ремонт. Помещение выкупалось у города. Сумму в размере 13 750 000 руб. возможно оплачивать в рассрочку на 3 года ежемесячными платежами. Прямая продажа помещения или оформление путем

**Продажа недвижимости от А101**  
 Помещение на первом этаже.  
 Отдельный вход. Витринное остекление.  
 +7 (495) 480-78-67

**DM Tower**  
 Продажа офисов с панорамными видами от 366 500 руб./м<sup>2</sup> по ДДУ. Только в июне скидка 10%.  
 +7 (495) 021-12-65  
 Застройщик «КР Проперти». Скидка до 30.06.2019, подробности на сайте dmtower-bc.ru

**ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»**  
 Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
 Провой бизнес-класс: конференц-зал, SPA-салон, паркинг и витринное остекление.  
 4 минуты до Садового кольца.  
 +7 (495) 106-76-82  
 Застройщик АЕ Development. Проектная декларация на сайте ae-residences.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/205191600/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/208479860/

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа помещений свободного назначения в Москве | ЦАО | Арбат | метро Смоленская | Смоленская набережная


№дз. 36-51 | 76 просмотра, 2 закладки

### Свободное назначение, 122 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Арбат, Смоленская наб., 2. [На карте](#)

Метро Смоленская - 5 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [→](#) [Пожаловаться](#)



20 фото

**122 м<sup>2</sup>** Площадь  
**-1 из 11** Этаж  
**Свободно** Помещение

Лот:56733 BEST-Недвижимость на Баррикадной. Агент Фатима Продаётся помещение свободного назначения 122 кв.м в сталинском доме на Смоленской набережной. Ввод отдельный со двора. Электричество 50кв., высота потолков 3 метра, до балки - 2.70. Полутородальное помещение с 1 окном (видно на фото, сейчас заложено). Согласованной вытяжки нет, есть 2 агрегата - 1-й на приток, 2-й на вытяжку. Залужив планировка с 1 колонной по центру. Без ремонта.

**12 100 000 Р** | 99 103 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

ИИО  
BEST-Недвижимость на Баррикадной  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1992 года  
Есть 218 объектов

+7 963 667-68-68  
+7 499 288-06-14

Пожалуйста, помните, что каждый его обращение на ЦИАН и участие стоят после звонка

Коммерческие помещения от 100 000 руб./м2  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Солнечный». Выгодная инвестиция на этапе строительства – помещения от 50 м2. Потолок помещений от 3,0 м. Высокий трафик – более 24 000 человек.  
+7 495 125-02-26  
Прямые договоры на сайте застройщика 40 Development sbbf.ru

Бизнес-центр KiteHouse  
Продажа коммерческих помещений от 6,5 млн руб. Бизнесовый. Планировка удобная.  
+7 495 127-34-85

ЖК Бизнес-класс «Росфорум конкордия»  
Помещение от 100 кв.м. Бизнес-класс

<https://www.cian.ru/sale/commercial/208479860/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/210230813/

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа помещений свободного назначения в Москве | ЦАО | Пресненский | Большая Никитская ул., 43. Нежилая


Варварская - 10 мин. пешком

### Свободное назначение, 139,4 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 43. [На карте](#)

Метро Варварская - 10 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [→](#) [Пожаловаться](#)



57 фото

**139,4 м<sup>2</sup>** Площадь  
**-1 из 12** Этаж  
**Свободно** Помещение

Продается нежилое помещение свободного назначения, кабинетная планировка. Отдельный вход.

**12 600 000 Р** | 90 305 Р за м<sup>2</sup>

ИИО  
Славный Град  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2018 года  
Есть 526 объектов

+7 925 449-09-06  
+7 967 079-96-85

Пожалуйста, помните, что каждый его обращение на ЦИАН и участие стоят после звонка

Новые объекты

Продажа офиса с дизайнерским ремонтом  
Доверие до 50.4%  
Коммерческое помещение 1 кабинетная планировка в Москве. Статусность 0 лет. Договор аренды 2-7 лет. Двухэтаж с парковкой. Потолочная конструкция.  
Тел: +7 495 152 60 84

DM Tower  
Специальные условия на покупку офиса в новом Бизнес-центре 4 класса.  
Площадь от 75,5 м2  
+7 495 023 02 48  
Бизнес-класс DM Tower. Сдам деловые центры. 0208.2018. Выгодный вариант для инвестиций на 10 лет.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/210230813/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/205648716/


YouTube в MP3 кон... Личный кабинет БЦ Люблинская, 1... Зеркала для мото... Алекс-Драйв - Зап... Зеркала Stels Flam... Рекомендуем - Зе... ASPLOGIA :: The Pa... Сводный обзор-К... Реестр КМС/МС/М...

### Машиноместо, 14 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Весковский пер., 3 На карте

Новослободская - 3 мин. пешком Менделеевская - 4 мин. пешком  
Маяковская - 13 мин. пешком

В избранное Показать



6 фото

14 м<sup>2</sup> Подземная Машиноместо  
Площадь Парковка Тип

Продается машиноместо (номер 29) в подземном паркинге дома бизнес класса по адресу: Весковский переулок, д.3. Место выгодно располагается недалеко от въезда - граничит только с одним местом справа, есть возможность дополнительно хранить колеса или мотоцикл. Один собственник. Звоните Кирилл.

2 600 000 Р +  
185 715 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
ФСК  
Агентство недвижимости  
Еще 128 объектов

+7 916 380-31-03

Попытайтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Кирилл Веша  
Нет отзывов

«Бизни Федерации»  
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес: от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%.  
Тел: (495) 193-13-21

ЖК бизнес-класса «Резиденция Коммутиров»  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес: супермаркет, Сидель, парикмахерское отделение, 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 306-76-82

Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте: afi-residence.ru

DM Tower  
Продажа офисов с панорамными видами

<https://www.cian.ru/sale/commercial/205648716/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/205969272/

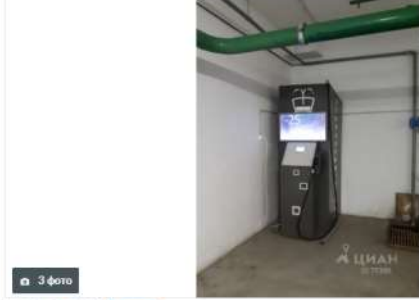
YouTube в MP3 кон... Личный кабинет БЦ Люблинская, 1... Зеркала для мото... Алекс-Драйв - Зап... Зеркала Stels Flam... Рекомендуем - Зе... ASPLOGIA :: The Pa... Сводный обзор-К... Реестр КМС/МС/М...

### Машиноместо, 18 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Пресненский Вал, 14 На карте

Улица 1905 года - 7 мин. пешком Барнакская - 17 мин. пешком  
Краснопресненская - 26 мин. пешком

В избранное Показать



3 фото

18 м<sup>2</sup> Подземная Машиноместо  
Площадь Парковка Тип

Продается машиноместо в подземном паркинге в ЖК "Пресненский Вал, 14" минус первый этаж, площадь - 18 кв. м. Пропускной режим, видеонаблюдение, собственность. Помещение 1-6-50 (комн 506)

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

2 600 000 Р +  
144 445 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

PRO  
Елена Скугаревская  
Еще 4 объекта

+7 926 522-43-46  
+7 916 906-03-31

Попытайтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»  
Street retail от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Офисы от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Полторы от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
+7 (495) 125-16-92

Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте: afixposhivayuli. "Street retail (стрип-ритейл)" - уникальная торговля

DM Tower  
Продажа офисов с панорамными видами от 166 500 руб./м<sup>2</sup> по ДДУ. Только в ипоте ссуда 10%.  
+7 (495) 021-12-65

Застройщик: КР Пролетарь. Сдана до 30.06.2019, подробности на сайте: dmtower-bc.ru


Бизнес центр Кемпинг  
Продажа коммерческих помещений от 6.3 млн руб. Бульварная. Панорамные витрины.  
+7 (495) 127-34-85

<https://www.cian.ru/sale/commercial/205969272/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/206041732/

Машиноместо, 19,1 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Фадеева, 4А На карте  
 ▲ Новослободская - 8 мин. пешком ▲ Менделеевская - 11 мин. пешком  
 ▲ Маяковская - 13 мин. пешком

В избранное Показать



2 фото

19,1 м<sup>2</sup> Подземная Машиноместо  
 Площадь Парковка Тип

Продается МАШИНОМЕСТО в подземном паркинге в ЖК Итальянский квартал. ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ приобрести ДВА МЕСТА рядом, размещены на 1 уровне под корпусом Верона. От соседних машиномест с одной стороны отделены колоннами, с другой стороны - стеной, что не дает ставить соседние машины вплотную и позволяет полностью открывать двери.

Узнайте больше

3 300 000 Р  
 172 775 Р за м<sup>2</sup>

ИРБО  
 Людмила Новославская  
 Еще 3 объекта

+7 916 711-32-13  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК бизнес-класса «Резиденция Композиторов»  
 Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
 Готовый арендный бизнес - супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление.  
 4 минуты до Садового кольца.  
 +7 (495) 106-76-82

Застройщик: АП Development. Проектная декларация на сайте: afd-residence.ru

Коммерческие помещения от 150 000 руб./м<sup>2</sup>  
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Однбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства - помещения от 50 м<sup>2</sup>. Готовые помещения от 80 м<sup>2</sup>. Высокий трафик - более 24 000 жителей!  
 +7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика: afd-development.odnburg.ru


Продажа недвижимости от А101  
 Помещения на первом этаже. Отдельный вход. Витринное остекление.  
 +7 (495) 480-78-67

<https://www.cian.ru/sale/commercial/206041732/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/202223548/

Машиноместо, 22,4 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 7 На карте  
 ▲ Новослободская - 10 мин. пешком ▲ Маяковская - 12 мин. пешком  
 ▲ Достоевская - 13 мин. пешком

В избранное Показать



3 фото

22,4 м<sup>2</sup> Подземная Машиноместо  
 Площадь Парковка Тип

ЖК Ласточкино Гнездо. Продажа м/места, 22,4 м<sup>2</sup>. Первый уровень в строго охраняемом подземном паркинге, данное м/место выгодно отличается площадью и расположением, позволяющим сделать выдвинутые ворота и получить полностью закрытый гараж, с местом для хранения спортивного инвентаря и др. В паркинге имеется автомойка и лифт.

Узнайте больше

3 100 000 Р  
 138 393 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены

ИРБО  
 ID: 450922  
 Еще 14 объектов

+7 901 517-03-53  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продать офис с арендаторами — доходность до 18,4%  
 Коммерческие помещения с недвижимыми арендаторами в Москве. Срок аренды 3 лет. Дисконт первого месяца. Помещения просторные.  
 Тел: +495 182-85-96

ЖК бизнес-класса «Резиденция Композиторов»  
 Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
 Готовый арендный бизнес - супермаркет, Охрана, паркинг и витринное остекление.  
 4 минуты до Садового кольца.  
 +7 (495) 106-76-82

Застройщик: АП Development. Проектная декларация на сайте: afd-residence.ru


ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»  
 Элитный этаж от 72 до 954 м<sup>2</sup>. Объект от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Готовые от 4 м. Высший пешеходный трафик от метро ЦАО.  
 +7 (495) 125-54-92

Застройщик: АП Development. Проектная декларация на сайте:

<https://www.cian.ru/sale/commercial/202223548/>

## Аналоги доходник

Торговая площадь, 54 м<sup>2</sup>  
Москва ЦАО р-н Тверской Тверская ул. 29С1 14 этаж



54 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 6  
Этаж

Свободно  
Помещение

Ю 3303 Предлагается арендовать помещение свободного назначения в центре Москвы на Тверской ул. Объект площадью 54 кв. м располагается в здании на первой линии. У него свой вход с фасада (новый), установка вывески. Основные площади на первом этаже, есть также антресоли 22 кв. м. Помещение с отдельной "за выносом антресолей" (была аптека), подольщина для необходимой мебели, выдана 20 кВт. Другое здание закончилось на другой стороне. Если вас заинтересовала аренда на Тверской ул., обращайтесь! Условия можно обсудить на территории.

Укажите больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните сейчас

Условия сделки

490 000 Р/мес. =  
138.204 Р за м<sup>2</sup> в год

ИИИ  
IQ ESTATE  
Индивидуальный подход  
Нам звонят  
Сделка успешно СДЕЛАНА  
Над. 199 объявлений

+7 916 321-29-82

СДЕЛКА ДОСТИЖЕНА! СДЕЛКА ДОСТИЖЕНА!


Помещение, аренда, продажа или обменные на ЦИАН и тысячи других объявлений

Укажите требования

ИИИ  
ИИИ  
ИИИ

<https://www.cian.ru/rent/commercial/212159873/>

Торговая площадь, 52 м<sup>2</sup>  
Москва САО р-н Битовский Левинградский прот. 4/2 14 этаж



52 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 11  
Этаж

Свободно  
Помещение

Назначение: свободное назначение, кафе/ресторан, магазин, торговая точка, аптека  
Москва, Левинградский протект д.4/2 14 этаж здание пролобтано. Метро Восточная и Белорусский жд вокзал - 1 минута пешком. Район 1д станции Москва-Пассажирская Савинская. Сооруженный и интенсивный пешеходный трафик вдоль фасада здания 3 500 чел./час в часы пик, очень активный автомобильный трафик. Первое торговое помещение от выхода на метро В окружении критичий деловой район с большим количеством бизнес-центров и жилых домов: ЖК Алт. Вавилонка, Сибирь, МЖК, ЖК Слова. дд. Отличная пешеходная транспортная доступность. Прямая видимость с Левинградского проспекта. Высокий рекламный потенциал, вывески на фасаде. Помещение после капитального ремонта с отличной асфе коммуникации, большие внутренние и внешние группы с фасада - остекление нового объекта. Все блоки со своим дизайном и подбором мебели и т.д. Помещение с отдельной отапливаемой от арендатора, оборудованы выносом до уровня кровли здания. Отдельные входные группы с фасада и со двора. Все помещения коммуникации. Возможность круглосуточного режима работы - 24 часа. Энергоэффективность 0,5 кВт/ч/кв.м < 40 кВт/ч на всю площадь 70 кв.м. Обременений нет. Любое свободное использование - от рекламной вит. Ден на вывеску размещены и НЕ подлежат оплате, МАП/УСН, коммунальные платежи и электроэнергия оплачиваются арендатором отдельно. Срок договора аренды долгосрочный, рамки ежегодной индексации, арендных каникул и страхового депозита обсуждается.

Укажите больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвоните сейчас

Условия сделки

529 984 Р/мес. =  
132.504 Р за м<sup>2</sup> в год

ИИИ  
ИИИ  
ИИИ

<https://www.cian.ru/rent/commercial/196786433/>




ссылка на сайт: https://www.cian.ru/rent/commercial/213237093/

Участок 2 на Иркутск... Участок 100 сот. Ир... Участок 82 сот. Ир... Участок 2.6 на Иркутск... Участок 81 сот. Ир... Участок 4 на Иркутск... Участок 3 на Иркутск... Участок 30 сот. Ир... Участок 100 сот...

### Торговая площадь (В), 111,7 м<sup>2</sup>

в офисном здании на ул. 1-я Тверская-Ямская, 25С1  
Москва ЦАО р-н Тверской 1-я Тверская-Ямская ул., 25С1. На карте  
М Белорусская - 4 мин. пешком М Маяковская - 11 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту



1 фото

**111,7 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 6**  
Этажи

**Занято до окт 2019**  
Помещение

**8**  
Класс

**Назначение: свободное назначение**  
Помещение свободного назначения на переходе улицы 1-я Тверская-Ямская. На территории автомобильный и пешеходный трафик. Внутреннее остекление. Большой рекламный потенциал. В 30 метрах пешком до ст. Белорусская. Оборудован как офисное - так и торговое. Отдельный вход с фасада и со двора. Сформированная торговая окрестность. Высота потолка - 3,2. Количество электроточек - 15 шт

**900 079 Р/мес.**  
14 900 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
УСН. Без комиссии

**ИП:**  
МЕТА  
Агентство недвижимости  
Еще 333 объекта

**+7 916 190-29-93**

Служба доставки на Ваш адрес  
Помогите избежать коммунальных платежей на сумму 17 миллионов рублей в год

**Интересные объявления**

**Эксклюзив! Бизнес-центр**  
Продажа коммерческой недвижимости: от 20 кв. м. от ЦХ. Склады. От 100 кв. м. от 1 кв. м.  
+7 (495) 255-48-77

Помещение 2007-Складов-Помещений. Прямая договорка со всеми поставщиками.

**ЖК Бизнес-класс «Резиденция**  
«Супермаркет»  
Помещение от 71 до 426 м<sup>2</sup> в клубном квартале Бизнес-класса.  
Лучший адресный бизнес-спонсоринг. Охрана, парковка и внутреннее остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Ресторан AP Development. Прямая договорка со всеми поставщиками.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/213237093/>


https://www.cian.ru/rent/commercial/165198572/

youtube в MP3 кон... Личный кабинет БЦ Люблинская, 1... Зеркала для мото... Алекс-Драйв - Зап... Зеркала Stels Flam... Рекомендуем - Зе... ASPLOGA - The Pa... Сводный обзор К...

### Торговая площадь, 254,5 м<sup>2</sup>

Москва ЦАО р-н Пресненский ул. Грузинский Вал 28/45. На карте  
М Белорусская - 1 мин. пешком М Маяковская - 12 мин. пешком  
М Новослободская - 19 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту



4 фото

**254,5 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 6**  
Этажи

**Свободно**  
Помещение

**БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ!**  
Сдается торговое помещение на ул. Грузинский вал 28/45 (1 мин. до метро Белорусская), сейчас находится магазин.  
Помещение 254,5 м<sup>2</sup> (подвал - 115,6 м<sup>2</sup>, 1 этаж - 138,9 м<sup>2</sup>) располагается на 1 этаже жилого дома, в 10 метрах вход в метро Белорусская.  
Планировка заловая, большие витринные окна, потолок 3-3,6 м, мощность 100 кВт.  
В окружении офисы и жилые дома высокого уровня, Белорусский вокзал, БЦ Белая площадь.  
Очень высокий пешеходный трафик!!!  
Ставка: 1 500 000 руб. в месяц, УСН. ТОРГ! Без комиссии!

Компания Бурбон Партнерс.  
Занимаемся недвижимостью под рестораны/кафе/столовые.  
Звоните!

**1 499 430 Р/мес.**  
70 700 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
УСН. Без комиссии

**ИП:**  
Burbon Partners  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Еще 151 объект

**+7 985 139-91-38**  
**+7 985 158-44-17**

Помогите избежать коммунальных платежей на сумму 17 миллионов рублей в год

**Бизнес-центр «Классика»**  
Продажа коммерческой недвижимости от 4,3 млн руб. Бульварная. Планировка внутренняя.  
+7 (495) 127-34-85

**Помещение недвижимости от АИД!**  
Помещение на первом этаже.  
Отдельный вход. Внутреннее остекление.  
+7 (495) 480-76-67

**ЖК Бизнес-класс «Резиденция**  
«Супермаркет»  
Помещение от 71 до 426 м<sup>2</sup> в клубном квартале Бизнес-класса.  
Лучший адресный бизнес-спонсоринг. Охрана, парковка и внутреннее остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Ресторан AP Development. Прямая договорка со всеми поставщиками.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/165198572/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/209848952/

Мобильность в Москве | Коммерческая | Аренда офиса в Москве | ЦАН | Личный кабинет | Искать больше | Хранить историю поиска

вчера, 18:46 | 57 просмотров, 1 из фоток

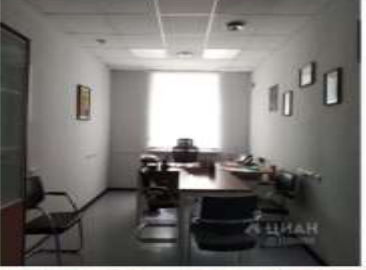
### Офис (В+), от 22 до 166 м<sup>2</sup>

в офисном центре «Солд» Москва

Москва САО, р-н Хорошевский, Хорошее шоссе, 32А на карте

- Близко - 7 мин. пешком
- Полная стоимость - 2 мин. на транспорте
- Улица 1905 года - 3 мин. на транспорте

5 изображений



19 фото

от 22 до 166 м<sup>2</sup> | 3 из 8 | Свободно | В+

Площадь | Этаж | Помещение | Класс

БЕЗ КОМИССИИ. ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. В БЦ В+ Предлагаются офисные помещения и блоки от 22 м<sup>2</sup> 23м<sup>2</sup> 45м<sup>2</sup> 54м<sup>2</sup> 166м<sup>2</sup> 219м<sup>2</sup> и 427м<sup>2</sup> на 2, 3 и 4 этаже в административном здании. В помещении выполнен евроремонт: Высокие потолки. Саундзел на этаже. Спороменная, охраняемая территория с пропускной системой, видео - наблюдение по периметру. Престижная видная группа, ограда. Возможен круглосуточный доступ. Цена 24000 руб/м<sup>2</sup>/год включая коммунальные платежи и аренду ИДС. Отдельно оплачивается электричество, интернет и телефония. Гарантированный взнос в размере 2-х месячной стоимости аренды.

Дополнительная информация

от 44 000 до 332 000 руб/мес.

24 000 руб за м<sup>2</sup> в год

ИДС

Вадим Колосов  
нет отзывов  
Опыт работы с 2013 года  
Был в 54 объектах

+7 905 517-21-57

Помогите другим пользователям оценить качество информации. Если у вас есть отзывы, напишите их.

Написать объявлению

Возможность помещения от 130 000 руб/м<sup>2</sup>  
Помещение площадью от 1-го этажа в ЖК «Солд»! Выгодно! Наличие на этапе строительства - аренда от 20 тыс. Прямая аренда от 80 м<sup>2</sup>. Высокий этаж - более 20 000 м<sup>2</sup> в год!  
+7 905 122-12-28

Прямая аренда от собственника ЖК «Солд»! Аренда от 130 000 руб/м<sup>2</sup>

Возле метро Калужская  
Помещение первого этажа от 5,3 кв.м. Выходы. Парковочные места.  
+7 905 127-34-62

Продажа недвижимости от АОО  
Помещение первого этажа. Отдельный вход. Внутреннее озеленение.  
+7 905 466-78-07

<https://www.cian.ru/rent/commercial/209848952/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/214616792/

Мобильность в Москве | Коммерческая | Аренда офиса в Москве | ЦАН | Личный кабинет | Искать больше | Хранить историю поиска


вчера, 18:11 | 3 просмотра, 0 из фоток

### Офис (В+), от 1 900 до 9 000 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Линия города» (Валентин 11) Москва САО, р-н Пресненский, Звониторговая ул., 18/20к1 на карте

- Улица 1905 года - 4 мин. пешком
- Близко - 2 мин. на транспорте
- Краснопресненская - 2 мин. на транспорте

5 изображений



5 фото

от 1 900 до 9 000 м<sup>2</sup> | 5 из 6 | Свободно | В+

Площадь | Этаж | Помещение | Класс

Офис от 1 900 кв.м. до 9 000 кв.м. в бизнес-центре района. Высокие потолки - 4,2 м. широкий ремонт. Удобное расположение в шаговой доступности от метро от 1905 года.

Укажите бизнес

Задайте вопросы или напишите отзыв объявлению.

от 4 750 000 до 22 500 000 руб/мес.

30 000 руб за м<sup>2</sup> в год

Склады на реконструкции

Возможность ИДС. 96 кв.м.

ИДС

ИД 11292758  
Актуальна недвижимость

+7 915 471-89-31

Помогите другим пользователям оценить качество информации. Если у вас есть отзывы, напишите их.

Искать объявлению

Новый склад (Линия города)  
Помещение площадью 22 500 м<sup>2</sup> в ЖК «Линия города» от 22 500 руб/м<sup>2</sup>  
+7 905 122-44-07

Склады ИДС - Санкт-Петербург. Прямая аренда от собственника.

ЖК «Линия города» (Линия города)  
Помещение от 70 до 450 кв.м. в отличном состоянии. Удобное расположение. В шаговой доступности от метро. Аренда от 40 000 руб/мес.  
+7 905 122-44-07

Технологичный ИДС. Прямая аренда от собственника.

ЖК «Линия города» (Линия города)  
Помещение от 70 до 450 кв.м. в отличном состоянии. Удобное расположение. В шаговой доступности от метро. Аренда от 40 000 руб/мес.  
+7 905 122-44-07

<https://www.cian.ru/rent/commercial/214616792/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/208635784/

Офис (В+), 72 м<sup>2</sup>  
 в Бизнес-центре «СРР-Плюс» (RTR Plaza)  
 Москва, САО р-н Вязовый, Савицкий ул., 17 10 этаж

Белорусская 2 мин. пешком Деловая Аренда на транспортном  
 Улица 1902 года 12 мин. на транспорте

180 000 Р/мес.  
 30 000 Р за м<sup>2</sup> в мес.

Клиент-Недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 На сайте с 2001 года  
 Все в 1238 областях

+7 915 481-32-97

72 м<sup>2</sup> 4 из 8 Свободно В+  
 Площадь Этаж Планировка Класс

Доп. 384457. Бизнес-центр RTR Plaza, ВДЦ КОММУНИКАЦИИ. Сдается в аренду светлый и комфортабельный офис 72 м<sup>2</sup> (3 кабинета) на 4 этаже в Бизнес-центре класса В+, расположенном в 7 минутах пешком от метро Белорусская. Вся инфраструктура бизнес-центра: Столовая, Кафе, Высokoскоростной интернет и телефония. Парковка. Юридическо-ИФНС 34. Отличное соотношение цены/качества в районе. Оперативный ответ.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы в онлайн-обсуждении

Позвоните агентству

<https://www.cian.ru/rent/commercial/208635784/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/214892994/

Офис (В), от 25 до 251 м<sup>2</sup>  
 в Бизнес-центре «Ленина, 43»  
 Москва, ЦАО р-н Тверской, Ленинский пр., 43 10 этаж

Менделеевская 3 мин. пешком Белорусская 12 мин. пешком

от 67 917 до 681 884 Р/мес.  
 22 000 Р за м<sup>2</sup> в мес.  
 Свободно на длительный срок  
 Бизнес-центр премиум-класса, исторические фасады, НДС, без комиссии

67 917 Р/мес.  
 22 000 Р за м<sup>2</sup> в мес.  
 Свободно на длительный срок  
 Бизнес-центр премиум-класса, исторические фасады, НДС, без комиссии

от 25 до 251 м<sup>2</sup> 2 из 6 Свободно В  
 Площадь Этаж Планировка Класс

Позиция на карте и фото

<https://www.cian.ru/rent/commercial/214892994/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/209120534/>

Свободное назначение, 68 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЦАО, р-н Пресненский, пер. Кагановича, 8, на карте  
 Баррикадная - 30 мин. пешком | Улица 1905 года - 17 мин. пешком  
 Каскадренская - 13 мин. пешком

74 800 Р/мес. + НДС  
 22 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Скорость зачисления денег  
 Включены коммунальные платежи  
 НДС/ИП/Юрлицом/СНП/Инд. - НДС, без комиссии

ИП  
 ID 507801  
 Суть 7 объектов  
 +7 917 564-44-33  
 Показать фото, видео, документы объекту и задать вопрос агенту недвижимости

Супер здание в Новой Череповецкой  
 1 этаж, 3-4 этаж, торговые помещения  
 Белоярская улица, 21 27-000 кв. метра  
 2000 кв. метров помещений - 3 этажа  
 +7 495 128-92-03  
 Прямая аренда от 2020-2021. Подробные условия  
 info@nbs.ru

Бизнес центр «Калейда»  
 Прямая аренда от собственника от 0,2 кв. м до 5 кв. м. Торговые помещения  
 +7 495 127-34-85

Легкая аренда с минимальным  
 Договор от 10-90  
 торговые помещения с минимальным  
 арендным в Новом Белоярском 8  
 кв. м. Договор аренды от 1 кв. м. Доля в  
 здании не менее 50%. Пошаговое  
 строительство.  
 Тел: +7 495 127-34-85

4 фото

68 м<sup>2</sup> Площадь | -1 из 9 Этаж | Свободно Помещение

Назначение: паркинговая

Сдается помещение от собственника без комиссии КЛЮЧИ на руки. Минус первый этаж, на площадке с  
 двумя водопроводами с мансардой площадь под паркинговую - примерно 4 раб. места, также есть  
 отдельно под массаж кабинет. Есть кухня с быт. техникой, 2 санузла. Водопровод, хорошая вентиляционная  
 система, канализация, теплое помещение. — 15 кв. м. — Юридический адрес будет. Отдельный вход,  
 ВЪЕЗДА будет... 3 минуты от метро Каскадренская! Рядом 2 крупных бизнес центра,  
 женская консульства, дом правительства... в районе.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/209120534/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/210364660/>

Свободное назначение, от 55 до 215 м<sup>2</sup>  
 Москва, САО, р-н Беговой, Беговая ул., 17К1, на карте  
 Динамо - 0 мин. пешком | Беговая - 0 мин. пешком | Петровский Парк - 19 мин. пешком

от 48 125  
 до 188 125 Р/мес. + НДС  
 22 200 Р за м<sup>2</sup> в год

ИП  
 Александр Новов  
 5.0 | 5 отзывов  
 Опыт работы с 2009 года  
 Суть 127 объектов  
 +7 962 966-22-25  
 +7 495 003-21-46  
 Показать фото, видео, документы объекту и задать вопрос агенту недвижимости

Илья Павлович  
 В торговом центре торговые  
 помещения площадью от 10 кв. м до  
 100 кв. м. Договор от 1 кв. м.  
 Тел: +7 495 125 02 21

Коммерческие помещения от 200-600  
 кв. м.  
 Помещение площадью от 1 кв. метра в ЖК  
 «Сити-Град». Выдаются помещения на  
 1 этаже от 100 кв. м и помещения от 50  
 кв. м. Отдельный вход. Выходы от 20 кв.  
 Выходы трафик - более 24 000  
 человек.  
 +7 495 125 02 28  
 Прямая аренда от собственника от 2020-2021

Легкая аренда от 2020  
 Помещение на первом этаже  
 Отдельный вход. Выходы от 20 кв. м.  
 +7 495 125 02 27

10 фото

от 55 до 215 м<sup>2</sup> Площадь | -1 из 7 Этаж | Свободно Помещение

БЕЗ КОМИССИИ! ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА!  
 Сдается ПСН 215 (55-160) кв. м, в 8 минутах от метро Динамо! А также в непосредственной близости  
 ТТК!!!  
 Расположенной на верхнем этаже с окнами. Помещение светлое, ремонт хороший, потолки 2,7 м,  
 санузел на этаже.  
 Общая площадь 215 кв. м. От метро реально 6 минут ходьбы до помещения.  
 Парковочные места во дворе жилого дома.  
 Арендная ставка включает НДС, оплачивается по 6 кв. м. наличными, эксплуатационные выношены.  
 Отдельно оплачивается коммуналы, электроэнергия и вода по счетчикам.  
 Юридический адрес предоставляется. ИФНС 14. Прямой договор аренды.

Укажите больше

<https://www.cian.ru/rent/commercial/210364660/>


https://www.cian.ru/rent/commercial/204688700/

youtube в MP3 кон... Личный кабинет ВЦ Люблинская, 1... Зеркала для мото... Алекс-Драйв - Зап... Зеркала Steis Flam... Рекомендуем - За... ASPLOGIA | The Pa... Сквидней-обзор-К...

### Свободное назначение (В+), 200 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Берга Хаус (18)»  
Москва, ЦАО р-н Тверской, Староименовский пер. 18 На карте  
М. Чеховская - 5 мин. пешком М. Маяковская - 7 мин. пешком М. Пушкинская - 6 мин. пешком

В избранное Поделиться Сохранить Показать карту



7 фото

200 м<sup>2</sup> Площадь -1 из 7 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Сдано в аренду помещение с отдельным входом на Малой Дмитровке. Высокий цоколь с окнами. Вход с первой линии домов. Высокий пешеходный трафик. За дополнительную плату можем организовать подземную парковку. Рассмотрим различные виды деятельности. В приоритете клиентский офис, интернет магазин, тур фирма и прочие виды деятельности. В арендную плату включены НДС, эксплуатационные расходы. Юр. адрес предоставлен.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

250 000 Р/мес. 13 000 Р за м<sup>2</sup> в год

IPRO: BeProfessional-Realty Агентство недвижимости Не рынок с 2011 года Еще 287 объектов

+7 499 390-70-77

Привлечите внимание, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Кристина Баканова Нет отзывов

Аренда недвижимости от А101 Помещение на первом этаже. Отдельный вход. Выпуклая остекленная. +7 (495) 480-79-67

ИЖК премиум класса «Резиденция Архитекторов» Золотой этаж от 72 до 912 кв.м. Общ. от 40 до 2000 кв.м. Парковка от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО. Выпуклая А11 Общественный. Прямой доступ на сайт: [www.a11.com](http://www.a11.com) +7 (495) 123-16-99

ИЖК бизнес-класса «Резиденция конструкторов» Помещение от 72 до 438 кв.м в клубном квартале бизнес-класса. Прямой доступ на сайт: [www.a11.com](http://www.a11.com) +7 (495) 123-16-99

ИЖК бизнес-класса «Резиденция конструкторов» Помещение от 72 до 438 кв.м в клубном квартале бизнес-класса. Прямой доступ на сайт: [www.a11.com](http://www.a11.com) +7 (495) 123-16-99

<https://www.cian.ru/rent/commercial/204688700/>


https://www.cian.ru/rent/commercial/204350025/

youtube в MP3 кон... Личный кабинет ВЦ Люблинская, 1... Зеркала для мото... Алекс-Драйв - Зап... Зеркала Steis Flam... Рекомендуем - За... ASPLOGIA | The Pa... Сквидней-обзор-К...

### Свободное назначение (В+), 200,6 м<sup>2</sup>

в особняке «Берга Хаус (21/18)»  
Москва, ЦАО р-н Тверской, ул. Малая Дмитровка, 21/18 На карте  
М. Пушкинская - 6 мин. пешком М. Маяковская - 7 мин. пешком

В избранное Поделиться Сохранить Показать карту



32 фото

200,6 м<sup>2</sup> Площадь -1 из 2 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Авиз. Прямая аренда помещения с отдельным входом площадью 200,6 м<sup>2</sup> с подземным паркингом. Круглосуточный доступ. Высота потолка 2,7 м. НДС, все коммунальные и эксплуатационные услуги уже включены в стоимость. Предоставляется юридический адрес.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

250 750 Р/мес. 15 000 Р за м<sup>2</sup> в год

IPRO: Вертикаль Агентство недвижимости Еще 929 объектов

+7 963 633-33-05  
+7 495 220-32-06

Привлечите внимание, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Авиз Гадинакумов Нет отзывов

«Бизнес Федерация» В торговле недвижимостью торговля помещением под арендуемый бизнес, от 1 кв.м. Доходность до 14%. Тел. (495) 191-13-21

Помещение офиса с арендатором - Домодельность до 18 кв.м. Бизнес-классе помещением с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость лет. Договоры аренды от 3-7 лет. Демонстрация новых Помещений встроены. Тел. (495) 182-85-96

Старт ритейл на Новой Черемушкин 2-й линии, 1-й этаж, Подземный паркинг. Выпуклая зона. От 27-300 кв.м. Марг 500м. Аренда от 1000 руб. 3 месяца. +7 (495) 128-85-05

Привлечите внимание, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

<https://www.cian.ru/rent/commercial/204350025/>

**Приложение №4**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И  
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 26.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества на торгах от 05.08.2015 №2  
 Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ", ИНН: 7733885854, ОГРН: 1147746740316

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0004016:4292

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 086,7 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 10д, 11, 11а, 17, 18, с 21 по 23, с 25 по 29, 29а, 30; этаж I - комнаты д1, Д1, В, в, Г, д, Д; помещение IV - комната 1; помещение IX - комнаты 1, 2; помещение V - комнаты б, с 27 по 30; помещение X - комнаты 1, 2; помещение XI - комнаты 1, 2; помещение XII - комната 1; помещение XIII - комната 1; помещение XIV - комнаты 1, 2; этаж 2 - комнаты Г, Д; помещение II - комната 29; этаж 3 - комната В; помещение III - комната 8 . адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" августа 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-309/3

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

77-77/012-77/012/052/2015-309/3



Бутрина Е. Н.



77 AC

540682







МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

Дата выдачи:

26.08.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества на торгах от 05.08.2015 №2

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ", ИНН: 7733885854, ОГРН: 1147746740316

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0004016:4293

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 541,2 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал - комната Б; помещение I - комната 1; этаж тех., помещение II - комната 3; этаж I, помещение II - комнаты с 1 по 3; помещение III - комнаты с 1 по 3; помещение VI - комната 7; помещение 4 - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" августа 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-337/2

Государственный регистратор



Жуков А. Д.



77 AC 539044



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

26.08.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества на торгах от 05.08.2015 №2

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ", ИНН: 7733885854, ОГРН: 1147746740316

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0004016:4294

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 3 899,1 кв.м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 2, 3а, с 4 по 7, 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 12, 13, 15, 19, 20, 24; помещение I, комната 50 - машино-место 18; помещение I, комната 51 - машино-место 19; помещение I, комната 60 - машино-место 28; помещение I, комната 61 - машино-место 29; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение б/н - комнаты А, Б, В, Д, Е; этаж 1, помещение V - комнаты с 1 по 17, 22, 23, 25; помещение VI - комнаты 12, 13; помещение б/н - комнаты А1, Б1, Е; этаж 3, помещение I - комната 13; помещение III - комнаты с 1 по 7, 11; помещение б/н - комнаты Г, Д; этаж 4, помещение III - комнаты с 1 по 4; помещение б/н - комната Д, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" августа 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-318/2

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

77-77/012-77/012/052/2015-318/2

Бутрина Е. Н.



77 AC 540681



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 26.08.2015  
 Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества на торгах от 05.08.2015 №2  
 Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ", ИНН: 7733885854, ОГРН: 1147746740316

Вид права: Собственность  
 Кадастровый(условный) номер: 77:01:0004019:4625  
 Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 960,4 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение V - комнаты с 18 по 21, 24, 26; помещение VI - комнаты с 2 по 9; помещение VII - комнаты 1, 2, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека в силу закона  
 О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" августа 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/052/2015-326/2

Государственный регистратор



Жуков А. Д.



77 AC 539043



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Москва

07 СЕН 2015

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества на торгах от 05.08.2015 №3

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АЛБЕО", ИНН: 7733885854, ОГРН: 1147746740316

Вид права: Собственность

Кадастровый(учетный) номер: 77:01:0004016:4291

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 11 742 кв.м, номери на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты 1а, 1б, 1ба, 31, 32, 85; помещение I, комнаты 100 - бокс/место 68; помещение I, комната 101 - бокс/место 69; помещение I, комнаты 102 - бокс/место 70; помещение I, комнаты 103 - бокс/место 71; помещение I, комнаты 104 - бокс/место 72; помещение I, комнаты 105 - бокс/место 73; помещение I, комнаты 106 - бокс/место 74; помещение I, комнаты 107 - бокс/место 75; помещение I, комнаты 108 - бокс/место 76; помещение I, комнаты 109 - бокс/место 77; помещение I, комнаты 110 - бокс/место 78; помещение I, комнаты 111 - бокс/место 79; помещение I, комнаты 112 - бокс/место 80; помещение I, комнаты 113 - бокс/место 81; помещение I, комнаты 114 - бокс/место 82; помещение I, комнаты 115 - бокс/место 83; помещение I, комнаты 66 - бокс/место 34; помещение I, комнаты 67 - бокс/место 35; помещение I, комнаты 68 - бокс/место 36; помещение I, комнаты 69 - бокс/место 37; помещение I, комнаты 70 - бокс/место 38; помещение I, комнаты 71 - бокс/место 39; помещение I, комнаты 72 - бокс/место 40; помещение I, комнаты 73 - бокс/место 41; помещение I, комнаты 74 - бокс/место 42; помещение I, комнаты 75 - бокс/место 43; помещение I, комнаты 76 - бокс/место 44; помещение I, комнаты 77 - бокс/место 45; помещение I, комнаты 78 - бокс/место 46; помещение I, комнаты 79 - бокс/место 47; помещение I, комнаты 80 - бокс/место 48; помещение I, комнаты 81 - бокс/место 49; помещение I, комнаты 82 - бокс/место 50; помещение I, комнаты 83 - бокс/место 51; помещение I, комнаты 84 - бокс/место 52; помещение I, комнаты 86 - бокс/место 54; помещение I, комнаты 87 - бокс/место 55; помещение I, комнаты 88 - бокс/место 56; помещение I, комнаты 89 - бокс/место 57; помещение I, комнаты 90 - бокс/место 58; помещение I, комнаты 91 - бокс/место 59; помещение I, комнаты 92 - бокс/место 60; помещение I, комнаты 93 - бокс/место 61; помещение I, комнаты 94 - бокс/место 62; помещение I, комнаты 95 - бокс/место 63; помещение I, комнаты 96 - бокс/место 64; помещение I, комнаты 97 - бокс/место 65; помещение I, комнаты

Государственный регистратор

(подпись)

Смирнова Н. В.

77-77/012-77/012/052/2015-348/2

98 - бокс/место 66; помещение I, комнаты 99 - бокс/место 67; этаж техн. - комнаты Е, Ж; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 9; этаж I - комнаты Е1, А, Ж; помещение VI - комнаты 1, 10, 11, 11а, 11б, 11в; помещение VIII - комнаты 1, 2, 2а; этаж 2 - комнаты А, Е, Ж; помещение II - комнаты с 21 по 28, с 30 по 33; этаж 3 - комнаты А, Е, Ж; помещение I - комнаты 1, с 3 по 12, 14; этаж 4 - комнаты А, Б, Ж; помещение I - комнаты 1, с 3 по 13; этаж 5 - комнаты А, Е, Ж; помещение III - комнаты с 1 по 12; этаж 6 - комнаты А, Б, Ж; помещение II - комнаты с 1 по 13, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" августа 2015 года сделана запись, регистрационный № 77-77/012-77/012/052/2015-348/2

Государственный регистратор

*Смирнова Н. В.*  
(подпись)



Смирнова Н. В.

77 АС 539798





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
 тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
 e-mail: 77\_upri@rosreestr.ru

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.09.2015

№ 77/019/025/2015-3736

На основании запроса от 04.09.2015 г., поступившего на рассмотрение 04.09.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0004016:4293
наименование объекта:		Помещение
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		541.2 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		подвал - комната Б; помещение I - комната I; этаж тех., помещение II - комната 3; этаж 1, помещение 4 - комната I; помещение II - комнаты с I по 3; помещение III - комнаты с I по 3; помещение VI - комната 7
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ", ИНН: 7733885854
3. Вид, номер и дата государственной права:	3.1.	Собственность, № 77-77/012-77/012/052/2015-337/2 от 26.08.2015
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека
дата государственной регистрации:		26.08.2015
номер государственной регистрации:		77-77/012-77/012/052/2015-339/1

	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не позднее 28.07.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк "НОВИКОМБАНК" акционерное общество, ИНН: 7706196340
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 29.07.2015 №292кл/15; Договор купли-продажи имущества на торгах от 05.08.2015 №2
4.1.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5, усл.№ 77-77-11/146/2010-318, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 341, 2 кв. м
	дата государственной регистрации:	19.07.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/086/2011-274
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.05.2011 по 01.05.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "КОК", ИНН: 7710886354
	основание государственной регистрации:	Договор № 6048-11/ДН аренды нежилых помещений от 01.05.2011 от 01.05.2011, дата регистрации 19.07.2011, №77-77-11/086/2011-274
4.1.3.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5, ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ, этаж I, помещение II - комнаты с I по 3
	дата государственной регистрации:	03.10.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-11/087/2012-666
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.07.2012 по 30.06.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Бруклин бургер", ИНН: 7716716246
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 15.07.2012 №225-12/Вель, дата регистрации 03.10.2012, №77-77-11/087/2012-666
4.1.4.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5, этаж I, помещение II - комнаты с I по 3
	дата государственной регистрации:	22.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-08/078/2014-543
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.12.2014 по 30.11.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "МКТ-26", ИНН: 7716017103
	основание государственной регистрации:	Договор № 215-14/Вель аренды нежилых помещений от 28.05.2014, дата регистрации 22.12.2014, №77-77-08/078/2014-543

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприращения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Романенкова Мария Дмитриевна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Специалист государственного органа местного самоуправления, осуществляющего государственную регистрацию прав

(подпись, И.О.)

Черенкова Э. Р.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Бот. или Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
 тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
 e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

№ \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.09.2015

№ 77/019/025/2015-3749

На основании запроса от 04.09.2015 г., поступившего на рассмотрение 04.09.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0004016:4292
наименование объекта:		Помещение
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		1086.7 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		1, 2, 3, подвал
номера на поэтажном плане:		подвал, помещение I - комнаты 10д, 11, 11а, 17, 18, с 21 по 23, с 25 по 29, 29а, 30; этаж 1 - комнаты д1, Д1, В, в, Г, д, Д; помещение IV - комната 1; помещение IX - комнаты 1, 2; помещение V - комнаты 6, с 27 по 30; помещение X - комнаты 1, 2; помещение XI - комнаты 1, 2; помещение XII - комната Г; помещение XIII - комната 1; помещение XIV - комнаты 1, 2; этаж 2 - комнаты Г, Д; помещение II - комната 29; этаж 3 - комната В; помещение III - комната 8
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ", ИНН: 7733885854
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77/012-77/012/052/2015-309/3 от 26.08.2015
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека

дата государственной регистрации:	26.08.2015
номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/052/2015-312/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Не позднее 28.07.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк "НОВИКОМБАНК" акционерное общество, ИНН: 7706196340
основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 29.07.2015 №292кл/15; Договор купли-продажи имущества на торгах от 05.08.2015 №2
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Романенкова Мария Дмитриевна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав

(подпись, М.П.)

Черенкова Э. Р.

(подпись, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч. 1, ст. 7)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется.

Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно.  
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1, ст. 7)

1154686



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
 тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
 e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 г.

№ \_\_\_\_\_

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 07.09.2015

№ 77/019/025/2015-3734

На основании запроса от 04.09.2015 г., поступившего на рассмотрение 04.09.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0004016:4291
наименование объекта:	Помещение
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	11742 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6, техн. этаж
номера на поэтажном плане:	подвал, помещение 1 - комнаты 1а, 1б, 1ба, 31, 32, 85; помещение 1, комната 100 - бокс/место 68; помещение 1, комната 101 - бокс/место 69; помещение 1, комната 102 - бокс/место 70; помещение 1, комната 103 - бокс/место 71; помещение 1, комната 104 - бокс/место 72; помещение 1, комната 105 - бокс/место 73; помещение 1, комната 106 - бокс/место 74; помещение 1, комната 107 - бокс/место 75; помещение 1, комната 108 - бокс/место 76; помещение 1, комната 109 - бокс/место 77; помещение 1, комната 110 - бокс/место 78; помещение 1, комната 111 - бокс/место 79; помещение 1, комната 112 - бокс/место 80; помещение 1, комната 113 - бокс/место 81; помещение 1, комната 114 - бокс/место 82; помещение 1, комната 115 - бокс/место 83; помещение 1, комната 66 - бокс/место 34; помещение 1, комната 67 - бокс/место 35; помещение 1, комната 68 - бокс/место 36; помещение 1, комната 69 - бокс/место 37; помещение 1, комната 70 - бокс/место 38; помещение 1, комната 71 - бокс/место 39; помещение 1, комната 72 - бокс/место 40; помещение 1, комната 73 - бокс/место 41; помещение 1, комната 74 - бокс/место 42; помещение 1, комната 75 - бокс/место 43; помещение 1, комната 76 - бокс/место 44;

		помещение 1, комната 77 - бокс/место 45; помещение 1, комната 78 - бокс/место 46; помещение 1, комната 79 - бокс/место 47; помещение 1, комната 80 - бокс/место 48; помещение 1, комната 81 - бокс/место 49; помещение 1, комната 82 - бокс/место 50; помещение 1, комната 83 - бокс/место 51; помещение 1, комната 84 - бокс/место 52; помещение 1, комната 86 - бокс/место 54; помещение 1, комната 87 - бокс/место 55; помещение 1, комната 88 - бокс/место 56; помещение 1, комната 89 - бокс/место 57; помещение 1, комната 90 - бокс/место 58; помещение 1, комната 91 - бокс/место 59; помещение 1, комната 92 - бокс/место 60; помещение 1, комната 93 - бокс/место 61; помещение 1, комната 94 - бокс/место 62; помещение 1, комната 95 - бокс/место 63; помещение 1, комната 96 - бокс/место 64; помещение 1, комната 97 - бокс/место 65; помещение 1, комната 98 - бокс/место 66; помещение 1, комната 99 - бокс/место 67; этаж техн. - комнаты В, Ж; помещение 1 - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 9; этаж 1 - комнаты Е1, А, Ж; помещение VI - комнаты 1, 10, 11, 11а, 11б, 11в; помещение VIII - комнаты 1, 2, 2а; этаж 2 - комнаты А, Е, Ж; помещение II - комнаты с 21 по 28, с 30 по 33; этаж 3 - комнаты А, Е, Ж; помещение 1 - комнаты 1, с 3 по 12, 14; этаж 4 - комнаты А, Е, Ж; помещение 1 - комнаты 1, с 3 по 13; этаж 5 - комнаты А, Е, Ж; помещение III - комнаты с 1 по 12; этаж 6 - комнаты А, Е, Ж; помещение II - комнаты с 1 по 13	
адрес (местоположение) объекта:		г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5	
состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ". ИНН: 7733885854	
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность. № 77-77/012-77/012/052/2015-348/2 от 26.08.2015	
4.	Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Бутырская Вал, д. 5, нежилое помещения общей площадью 1742, 0 кв.м	
	дата государственной регистрации:	26.08.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/052/2015-349/1	
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не позднее 28.07.2017 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк "НОВИКОМБАНК" акционерное общество, ИНН: 7706196340	
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 29.07.2015 №292кл/15	
4.1.2.	вид:	Аренда, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д.5, помещение, назначение: нежилое подвал, помещение 1 - комнаты 1а, 1б, 1в, 31, 32, 85; помещение 1, комната 100 - бокс/место 68; помещение 1, комната 101 - бокс/место 69; помещение 1, комната 102 - бокс/место 70; помещение 1, комната 103 - бокс/место 71; помещение 1, комната 104 - бокс/место 72; помещение 1, комната 105 - бокс/место 73; помещение 1, комната 106 - бокс/место 74; помещение 1, комната 107 - бокс/место 75; помещение 1, комната 108 - бокс/место 76; помещение 1, комната 109 - бокс/место 77; помещение 1, комната 110 - бокс/место 78; помещение 1,	

	комната 111 - бокс/место 79; помещение I, комната 112 - бокс/место 80; помещение I, комната 113 - бокс/место 81; помещение I, комната 114 - бокс/место 82; помещение I, комната 115 - бокс/место 83; помещение I, комната 66 - бокс/место 34; помещение I, комната 67 - бокс/место 35; помещение I, комната 68 - бокс/место 36; помещение I, комната 69 - бокс/место 37; помещение I, комната 70 - бокс/место 38; помещение I, комната 71 - бокс/место 39; помещение I, комната 72 - бокс/место 40; помещение I, комната 73 - бокс/место 41; помещение I, комната 74 - бокс/место 42; помещение I, комната 75 - бокс/место 43; помещение I, комната 76 - бокс/место 44; помещение I, комната 77 - бокс/место 45; помещение I, комната 78 - бокс/место 46; помещение I, комната 79 - бокс/место 47; помещение I, комната 80 - бокс/место 48; помещение I, комната 81 - бокс/место 49; помещение I, комната 82 - бокс/место 50; помещение I, комната 83 - бокс/место 51; помещение I, комната 84 - бокс/место 52; помещение I, комната 86 - бокс/место 54; помещение I, комната 87 - бокс/место 55; помещение I, комната 88 - бокс/место 56; помещение I, комната 89 - бокс/место 57; помещение I, комната 90 - бокс/место 58; помещение I, комната 91 - бокс/место 59; помещение I, комната 92 - бокс/место 60; помещение I, комната 93 - бокс/место 61; помещение I, комната 94 - бокс/место 62; помещение I, комната 95 - бокс/место 63; помещение I, комната 96 - бокс/место 64; помещение I, комната 97 - бокс/место 65; помещение I, комната 98 - бокс/место 66; помещение I, комната 99 - бокс/место 67; этаж техн. - комнаты Е, Ж; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 9; этаж 1 - комнаты Е1, А, Ж; помещение VI - комнаты 1, 10, 11, 11а, 11б; помещение VIII - комнаты 1, 2, 2а; этаж 2 - комнаты А, Е, Ж; помещение II - комнаты с 21 по 28, с 30 по 33; этаж 3 - комнаты А, Е, Ж; помещение I - комнаты 1, с 3 по 5, 8, 12; этаж 4 - комнаты А, Е, Ж; помещение I - комнаты 1, с 3 по 6; этаж 5, помещение III - комната 6; этаж 6 - комнаты А, Е, Ж; помещение II - комнаты с 1 по 13
дата государственной регистрации:	27.05.2010
номер государственной регистрации:	77-77-11/140/2010-406
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.05.2010 по 30.04.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Управление Федеральной службы судебных приставов по Москве, ИНН: 7704270863
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 24.03.2010г. к Государственному контракту на аренду нежилых помещений от 24.03.2010 № 52/МТС-2010 Дата регистрации 27.05.10, №77-77-11/140/2010-407; Государственный контракт на аренду нежилых помещений от 24.03.2010 № 52/МТО-2010
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовремения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения


(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №		Всего листов:	7
--------	--	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057241	
Кадастровый номер:	77:01:0004019:4625
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004019
Предыдущие номера:	77-77-117/46/2010-317
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	15.07.2013

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0004019:1125
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	960,4
4	Адрес (описание местоположения):	125047 Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	111099849,92
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/012-77/012/052/2015-326/2 от 26.08.2015, Общество с ограниченной ответственностью "АЛТЕФ"	
10	Особые отметки: Внесены на основании Акта о включении в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте капитального строительства от 11.06.2013	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

инженер I категории (полное наименование должности)		С. В. Пугачев (полностью, фамилия)
--	---	---------------------------------------

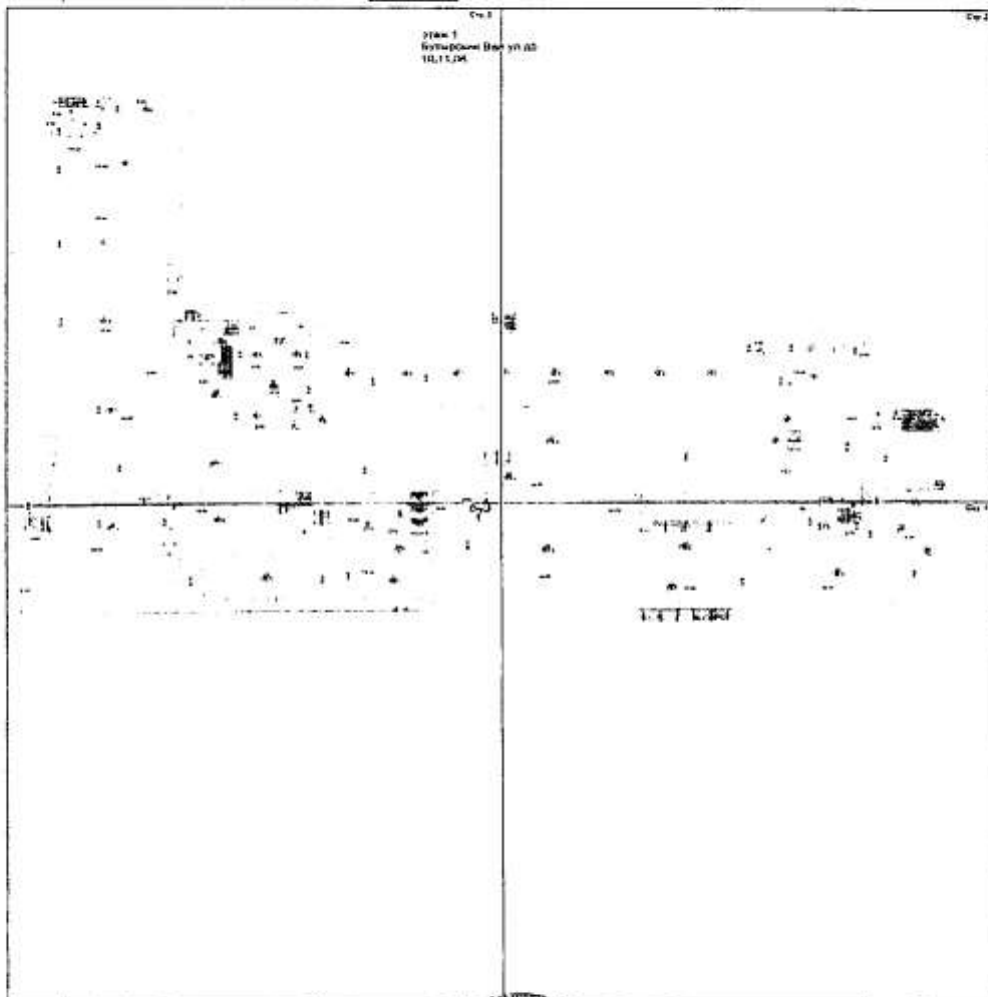
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)


Лист №	2	Всего листов:	7
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057241	
Кадастровый номер:	77:01:0004019:4625

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

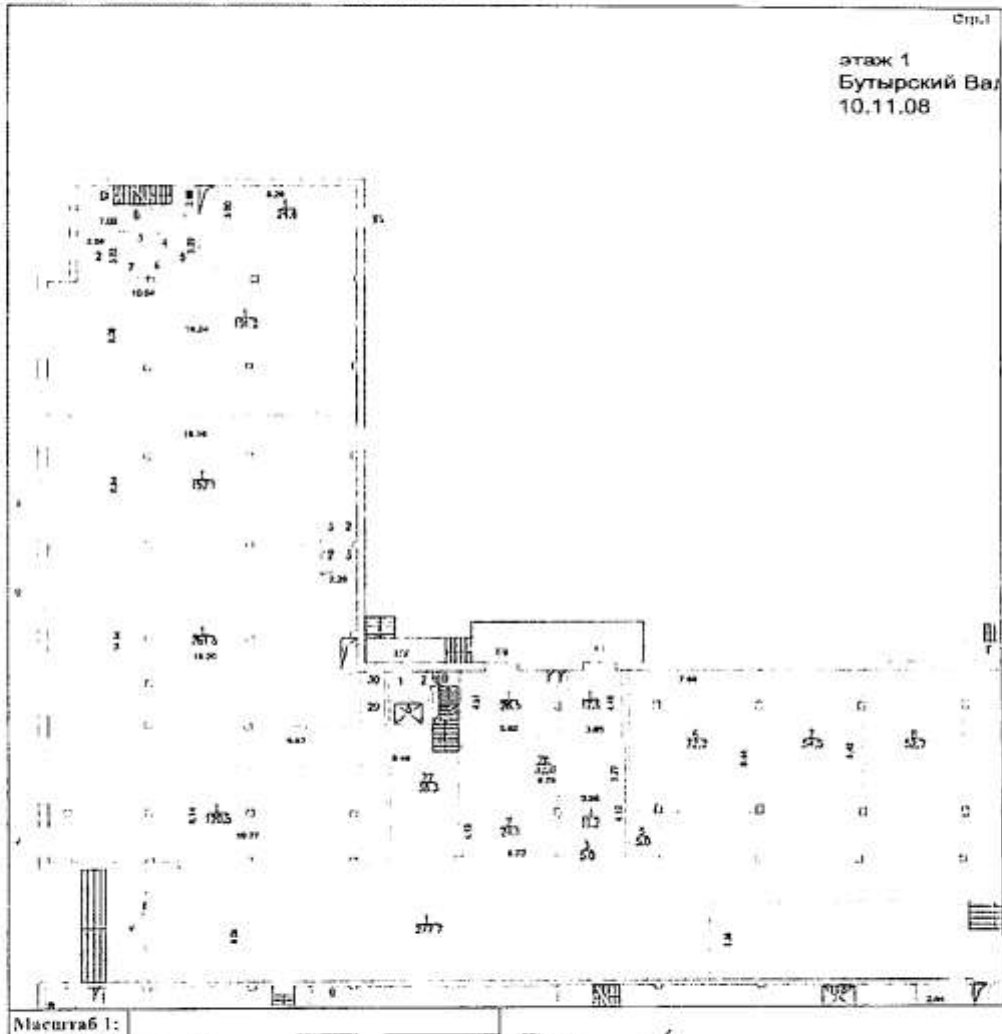
инженер I категории (подпись и наименование должности)		С. В. Пугачев (подпись, фамилия)
---	---	-------------------------------------

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	7
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057241			
Кадастровый номер:	77:01:0004019:4625		

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1:**



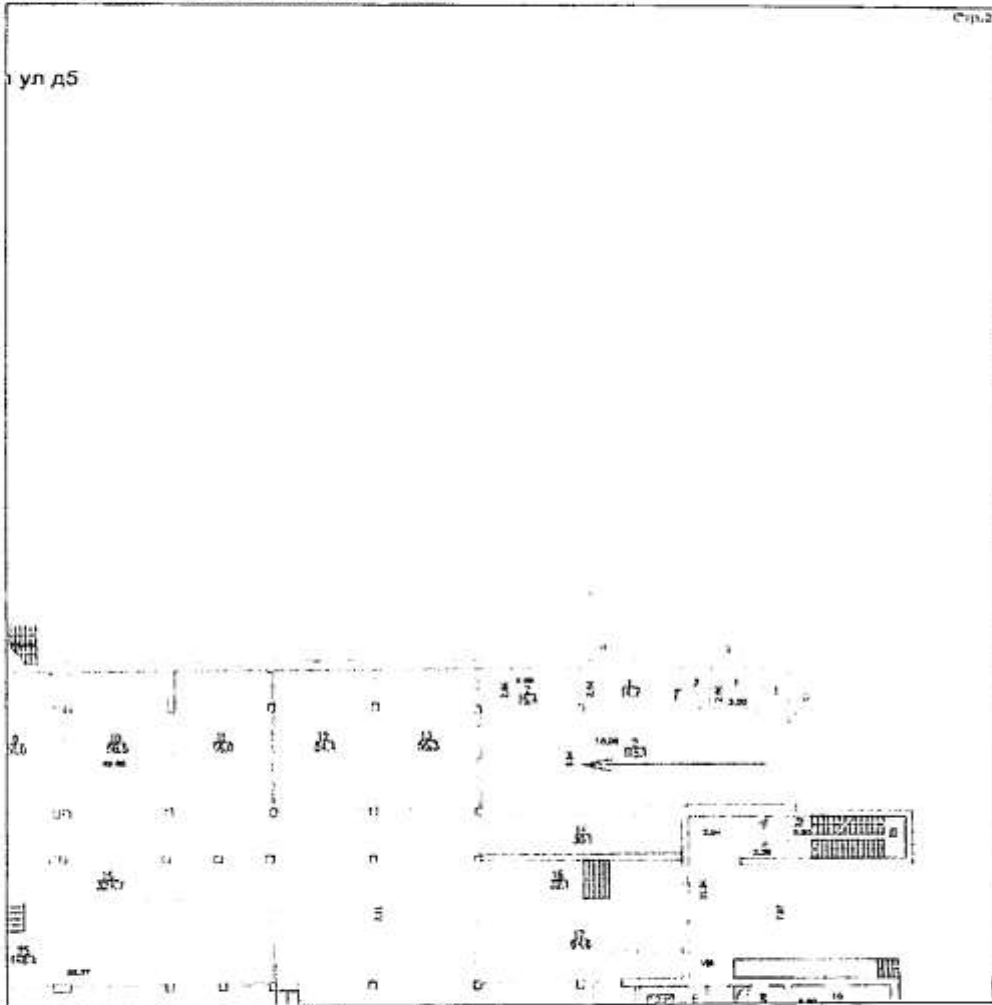
инженер I категории (полное наименование должности)		С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ НАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	7
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057241			
Кадастровый номер:	77:01:0004019:4625		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



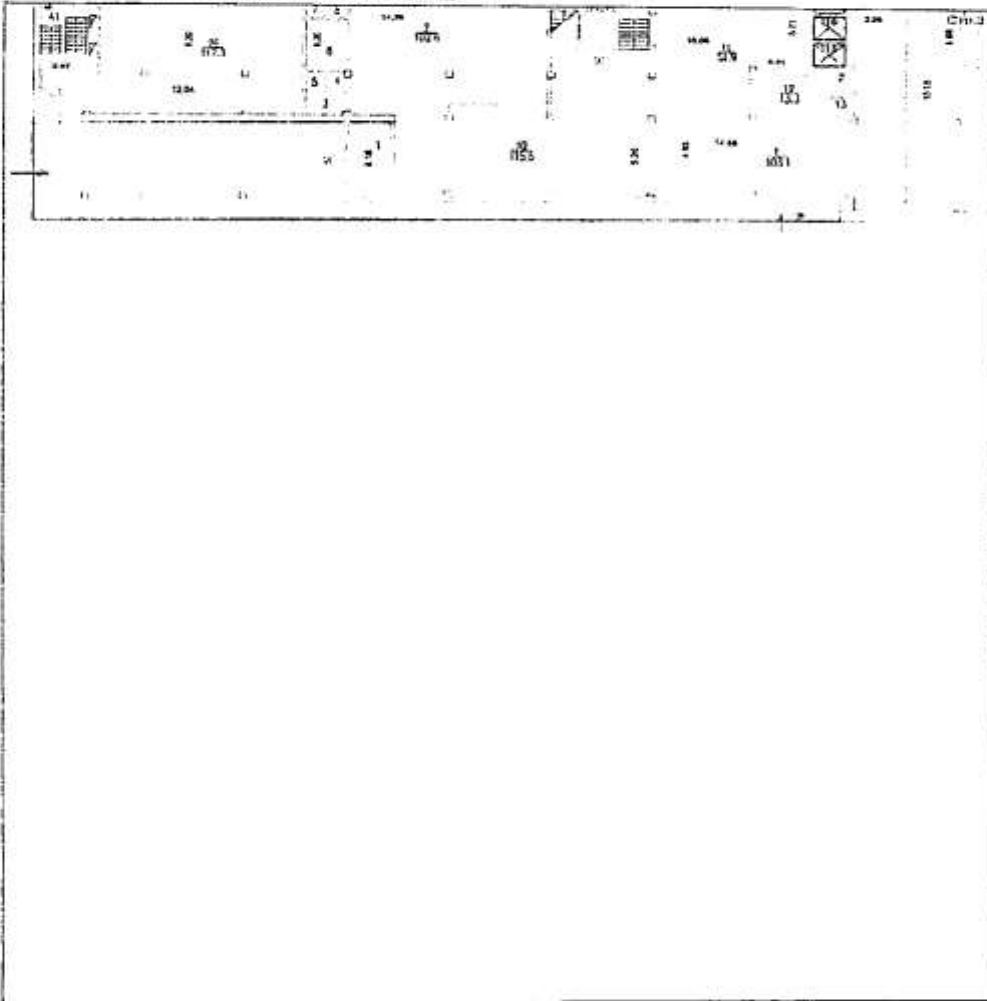
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	7
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057241
Кадастровый номер: 77:01:0004019:4625

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1:**



Масштаб 1:

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



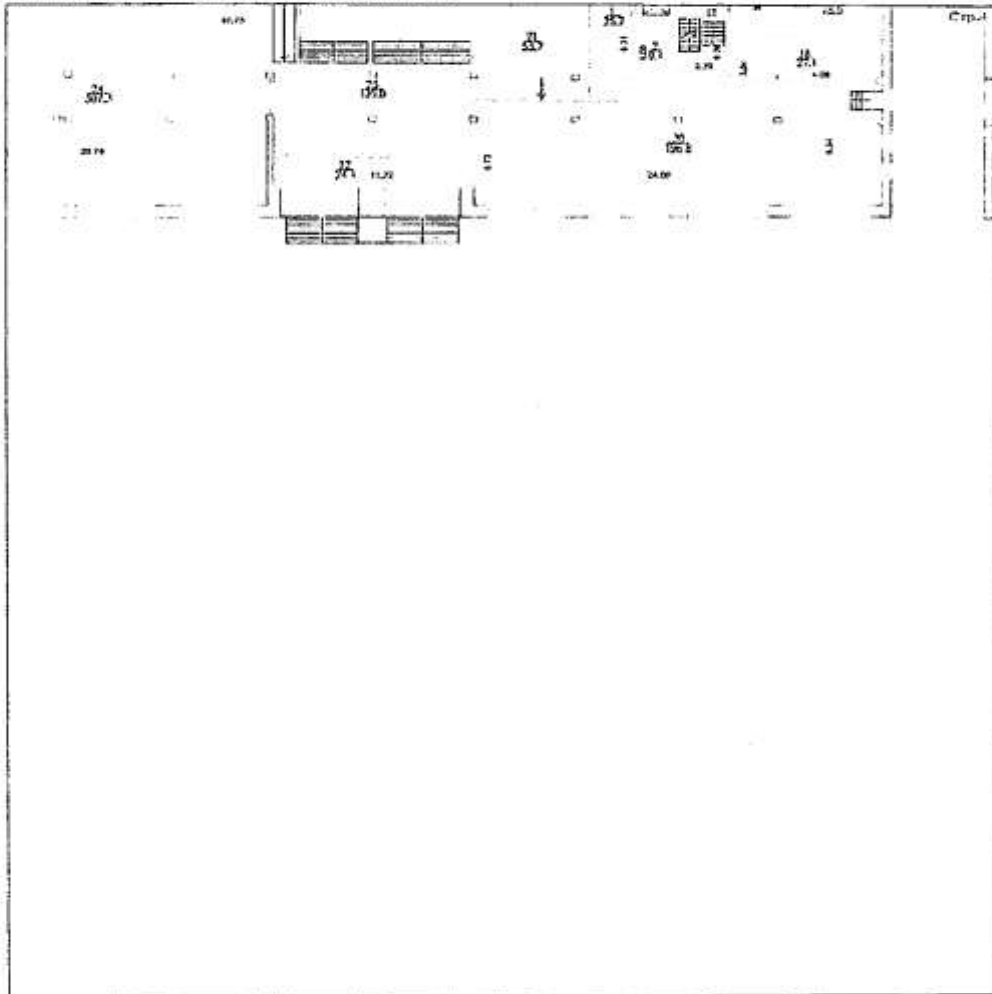
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	7
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057341	
Кадастровый номер:	77:01:0004019:4625

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:	
------------	--

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

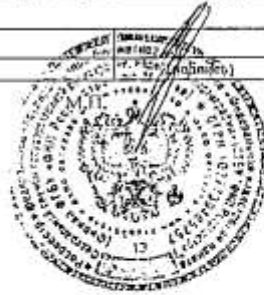
Лист №	7	Всего листов:	7
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057241
Кадастровый номер: 77:01:0004019-4625

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека в силу закона
2	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
3	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
4	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
5	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)

инженер I категории (подпись (наименование должности))	С. В. Пугачев (подпись, фамилия)
---	-------------------------------------



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП, 1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения


(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057297	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4293
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004019
Предыдущие номера:	77-77-11/146/2010-318, 662/3
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0004019:1125
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	—
3	Площадь помещения:	541,2
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	94294613,76
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-11/146/2010-318 от 24.09.2010, Общество с ограниченной ответственностью ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ВЕЛЬ"	
10	Особые отметки: подвал - комната Е; помещение I - комната I; этаж тех., помещение II - комната 3; этаж I, помещение II - комнаты с I по 3; помещение III - комнаты с I по 3; помещение VI - комната 7; помещение 4 - комната I	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: —	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: —	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные.	

инженер I категории		С. В. Пугачев
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)



КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057297
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4293

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
2	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
3	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)

инженер I категории	С. В. Пугачев
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КТ.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**


помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057216			
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4291		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004019		
Предыдущие номера:	77-77-11/238/2009-028, 662/3		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0004019:1125
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	—
3	Площадь помещения:	11742,0
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2045837662,74
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/012-77/012/052/2015-348/2 от 26.08.2015, Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ"	
10	<p>Особые отметки: Номер помещения: подвал, помещение I - комнаты Iа, 1б, 1ба, 1ба, 31, 32, 85; помещение I, комната 100 - бокс/место 68; помещение I, комната 101 - бокс/место 69; помещение I, комната 102 - бокс/место 70; помещение I, комната 103 - бокс/место 71; помещение I, комната 104 - бокс/место 72; помещение I, комната 105 - бокс/место 73; помещение I, комната 106 - бокс/место 74; помещение I, комната 107 - бокс/место 75; помещение I, комната 108 - бокс/место 76; помещение I, комната 109 - бокс/место 77; помещение I, комната 110 - бокс/место 78; помещение I, комната 111 - бокс/место 79; помещение I, комната 112 - бокс/место 80; помещение I, комната 113 - бокс/место 81; помещение I, комната 114 - бокс/место 82; помещение I, комната 115 - бокс/место 83; помещение I, комната 66 - бокс/место 34; помещение I, комната 67 - бокс/место 35; помещение I, комната 68 - бокс/место 36; помещение I, комната 69 - бокс/место 37; помещение I, комната 70 - бокс/место 38; помещение I, комнаты 71 - бокс/место 39; помещение I, комната 72 - бокс/место 40; помещение I, комнаты 73 - бокс/место 41; помещение I, комнаты 74 - бокс/место 42; помещение I, комната 75 - бокс/место 43; помещение I, комната 76 - бокс/место 44; помещение I, комната 77 - бокс/место 45; помещение I, комната 78 - бокс/место 46; помещение I, комната 79 - бокс/место 47; помещение I, комната 80 - бокс/место 48; помещение I, комната 81 - бокс/место 49; помещение I, комната 82 - бокс/место 50; помещение I, комната 83 - бокс/место 51; помещение I, комната 84 - бокс/место 52; помещение I, комната 86 - бокс/место 54; помещение I, комната 87 - бокс/место 55; помещение I, комната 88 - бокс/место 56; помещение I, комната 89 - бокс/место 57; помещение I, комната 90 - бокс/место 58; помещение I, комната 91 - бокс/место 59; помещение I, комната 92 - бокс/место 60; помещение I, комната 93 - бокс/место 61; помещение I, комната 94 - бокс/место 62; помещение I, комната 95 - бокс/место 63; помещение I, комната 96 - бокс/место 64; помещение I, комната 97 - бокс/место 65; помещение I, комната 98 - бокс/место 66; помещение I, комната 99 - бокс/место 67; этаж тех. - комнаты Е, Ж; помещение I - комнаты I, 2, 2а, с 3 по 9; этаж техн. - комнаты Е, Ж; помещение I - комнаты I, 2, 2а, с 3 по 9; этаж I - комнаты Е1, А, Ж; помещение VI - комнаты I, 10, 11, 11а, 11б, 11в; помещение VIII - комнаты I, 2, 2а; этаж 2 - комнаты А, Е, Ж; помещение II - комнаты с 21 по 28, с 30 по 33; этаж 3 - комнаты А, Е, Ж; помещение I - комнаты I, с 3 по 12, 14; этаж 4 - комнаты А, Е, Ж; помещение I - комнаты I, с 3 по 12, 14; этаж 5 - комнаты А, Е, Ж; помещение III -</p>	

инженер I категории (полное наименование должности)		С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	---	--------------------------------------

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057216			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4291	
комнаты с 1 по 12; этаж 6 - комнаты А, Е, Ж; помещение П - комнаты с 1 по 13			
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —		
12	Сведения о кадастровых инженерах: —		
Дополнительные сведения:			
13	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —	
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные		
инженер I категории (подпись и наименование должности)		С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)	

М.П.



КП.3


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057316
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4291

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека в силу закона
2	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)

инженер I категории (полное наименование должности)	 (подпись)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	---	--------------------------------------

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КЛ.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057211	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4294
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004019
Предыдущие номера:	77-77-11/146/2010-316, 663/3
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0004019:1125
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	—
3	Площадь помещения:	3899,1
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	679349823,78
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/012-77/012/052/2015-318/2 от 26.08.2015, Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ"	
10	Особые отметки: Номер помещения: подвал, помещение I - комнаты 2, 3а, с 4 по 7, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 12, 13, 15, 19, 20, 24; помещение I, комната 50 - машино-место 18; помещение I, комната 51 - машино-место 19; помещение I, комната 60 - машино-место 28; помещение I, комната б1 - машино-место 29; помещение II - комната I; помещение III - комната I; помещение б/н - комнаты А, Б, В, Д, Е; этаж I, помещение V - комнаты с 1 по 17, 22, 23, 25; помещение VI - комнаты 12, 13; помещение б/н - комнаты А1, Б1, Е; этаж 3, помещение I - комната 13; помещение III - комнаты с 1 по 7, 11; помещение б/н - комнаты Г, Д; этаж 4, помещение III - комнаты с 1 по 4; помещение б/н - комната Д	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
13	Дополнительные сведения:	
	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

КП.3

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057211	
Кадастровый номер:	77:01:000-016:4294

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
2	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
3	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
4	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
5	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
6	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
7	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)

инженер I категории	С. В. Пугачев
(подпись и наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ВАСПОРТ**

помещения


(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №		Всего листов:	22
--------	--	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004019
Предыдущие номера:	77-77-11/146/2010-313, 663/3
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0004019:1125
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
3	Площадь помещения:	1086.7
4	Адрес (описание местоположения):	Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	189338425.15
9	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/012-77/012/052/2015-309/3 от 26.08.2015, Общество с ограниченной ответственностью "АЛБФ"	
10	Особые отметки: Номер помещения: подвал, помещение I - комнаты I1, 11а, 17, 18, с 21 по 23, с 25 по 29, 29а, 30; этаж 1 - комнаты Д1, Д1, в, В, I', Д, д; помещение IX - комнаты I, 2; помещение V - комнаты с 27 по 30; помещение X - комнаты 1, 2; помещение XI - комнаты 1, 2; помещение XII - комната 1; помещение XIII - комнаты 1; помещение XIV - комнаты 1, 2; этаж 2 - комнаты Г, Д; помещение II - комната 39; этаж 3 - комнаты В; помещение III - комната 8	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенный	

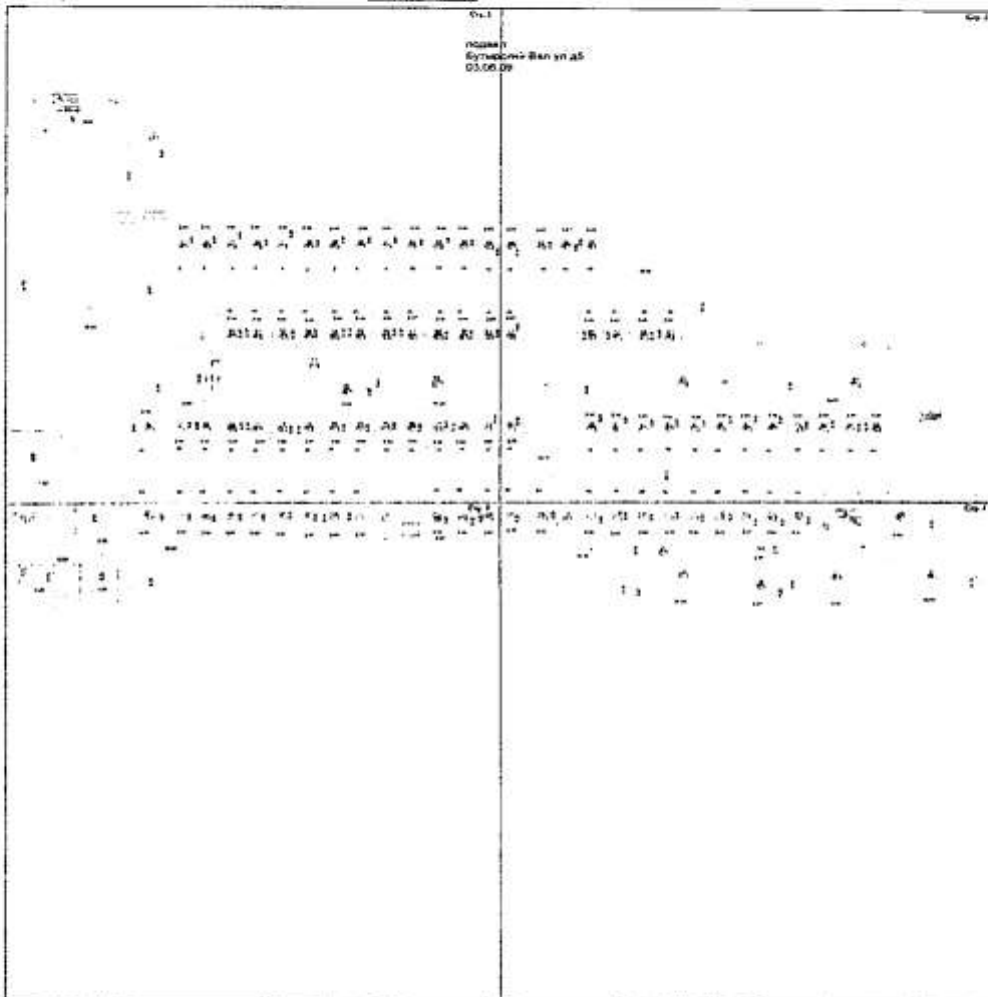
инженер I категории (полное наименование должности)		С. В. Пугачев (подпись, фамилия)
--	---	-------------------------------------

КП.3


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	22
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237			
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4293		

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1:

инженер I категории (полное наименование должности)		С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	---	--------------------------------------

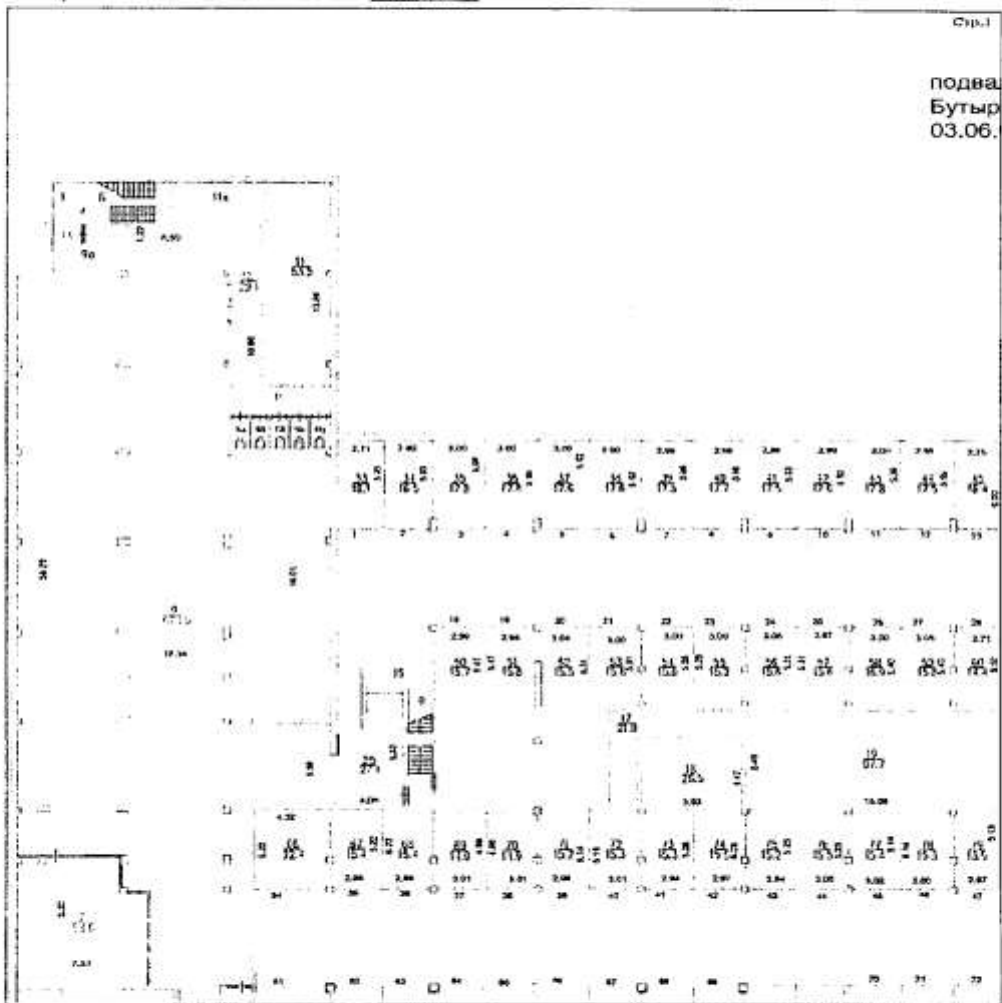


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	33
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237			
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292		

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1:

инженер I категории (подпись и наименование должности)		С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
---	--	--------------------------------------

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(вытиски из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	22
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237			
Кадастровый номер:		77:01:0004016-4292	

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1:		
инженер I категории (подпись, наименование должности)		С. В. Пугачев (подпись, фамилия)

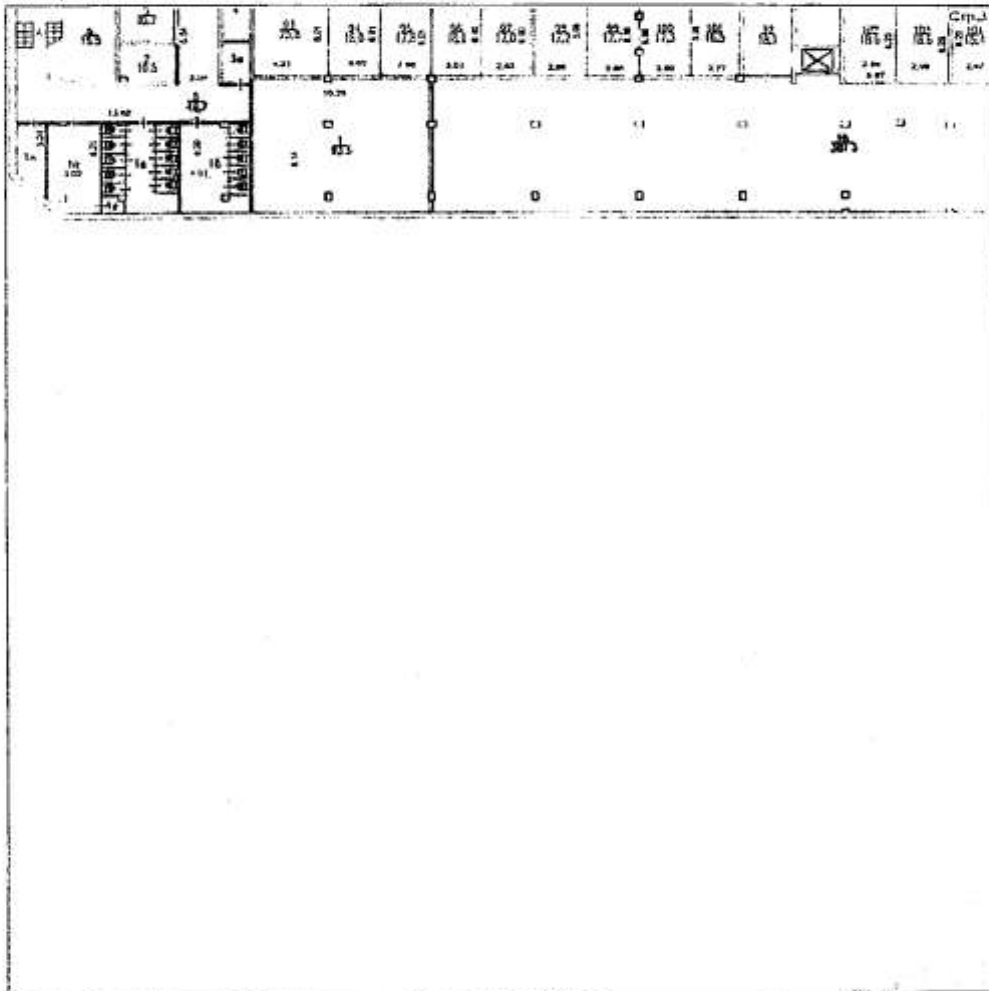
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

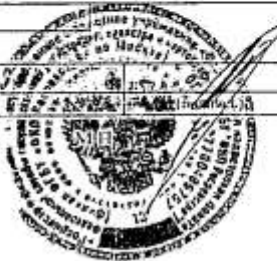
Лист №	5	Всего листов:	22
--------	---	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0094016:4292

План расположения помещения на этаже Подвал № В:



Масштаб: 1:	
инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)



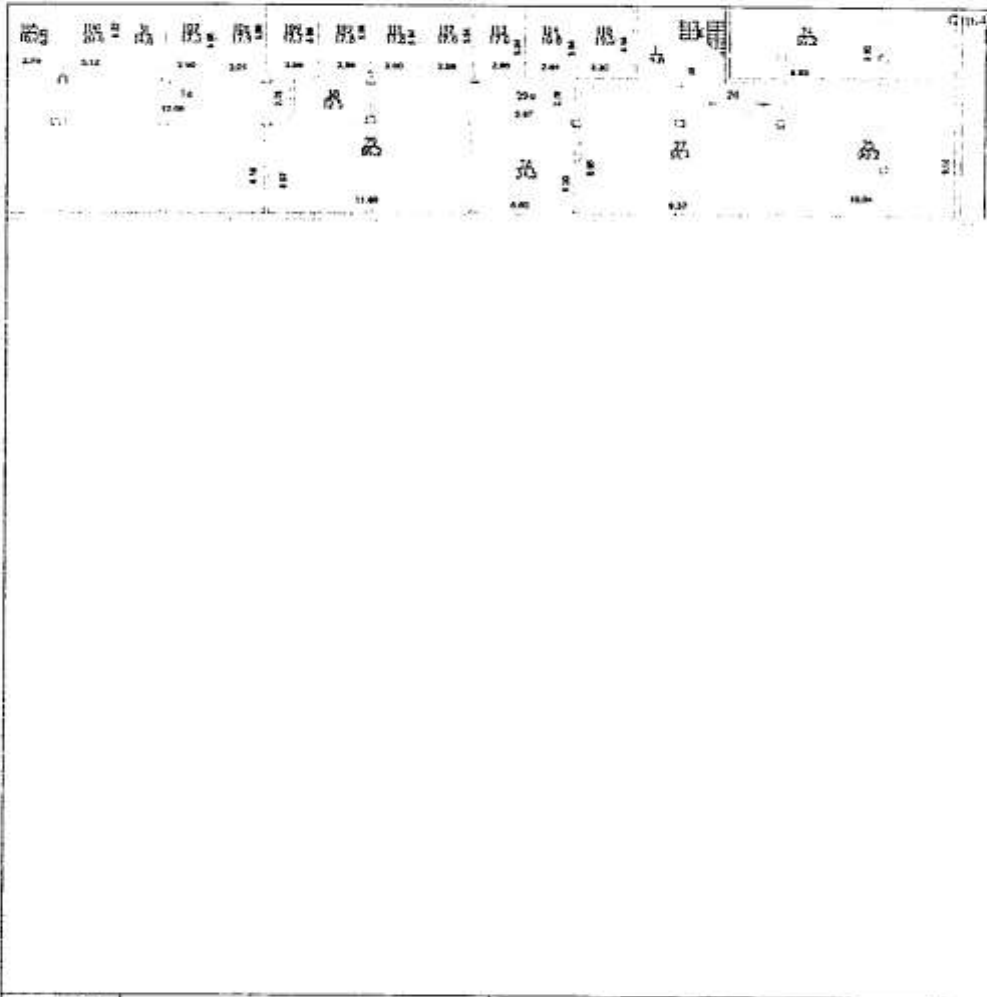
КГ.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
ПОМЕЩЕНИЯ  
(выпускается по государственному кадастру недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	22
--------	---	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237
Кадастровый номер: 77:01:0004016:4292

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1:

инженер I категории (подпись и наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------



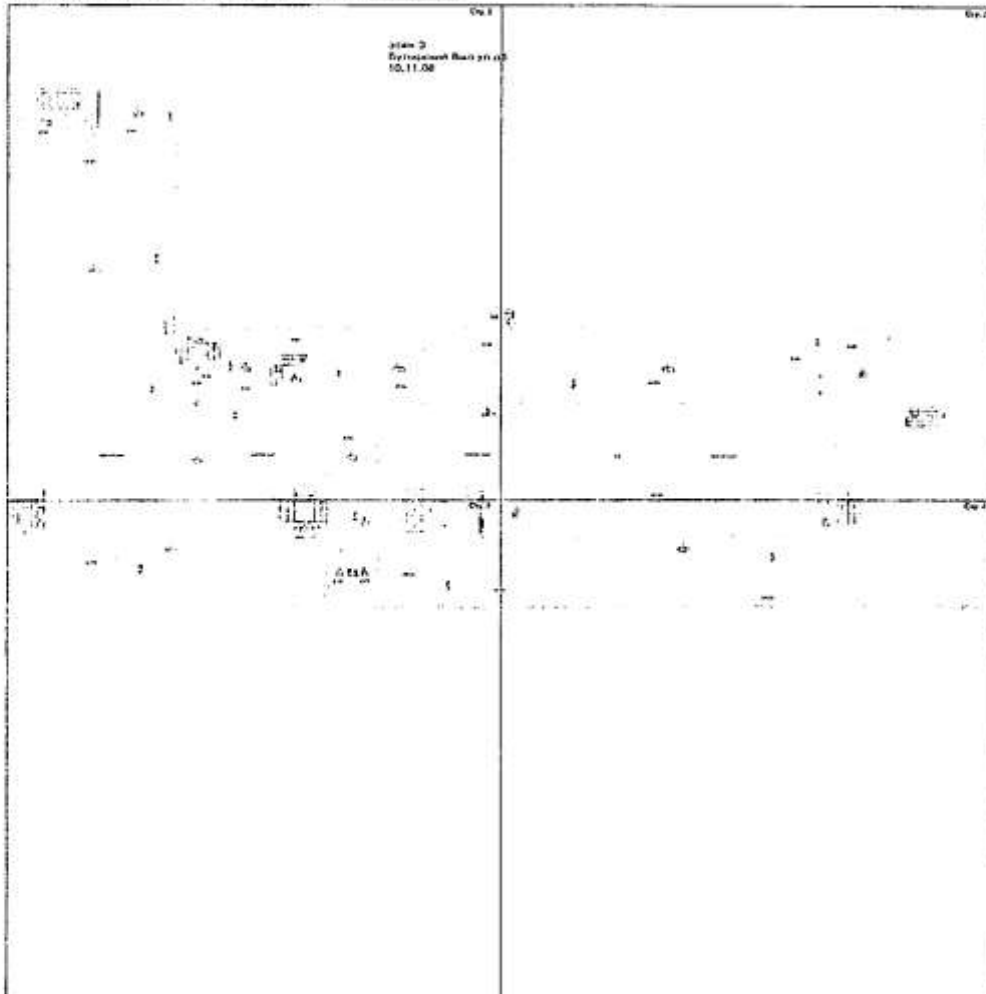
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	22
--------	---	---------------	----

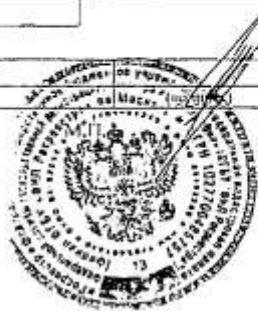
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4293

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

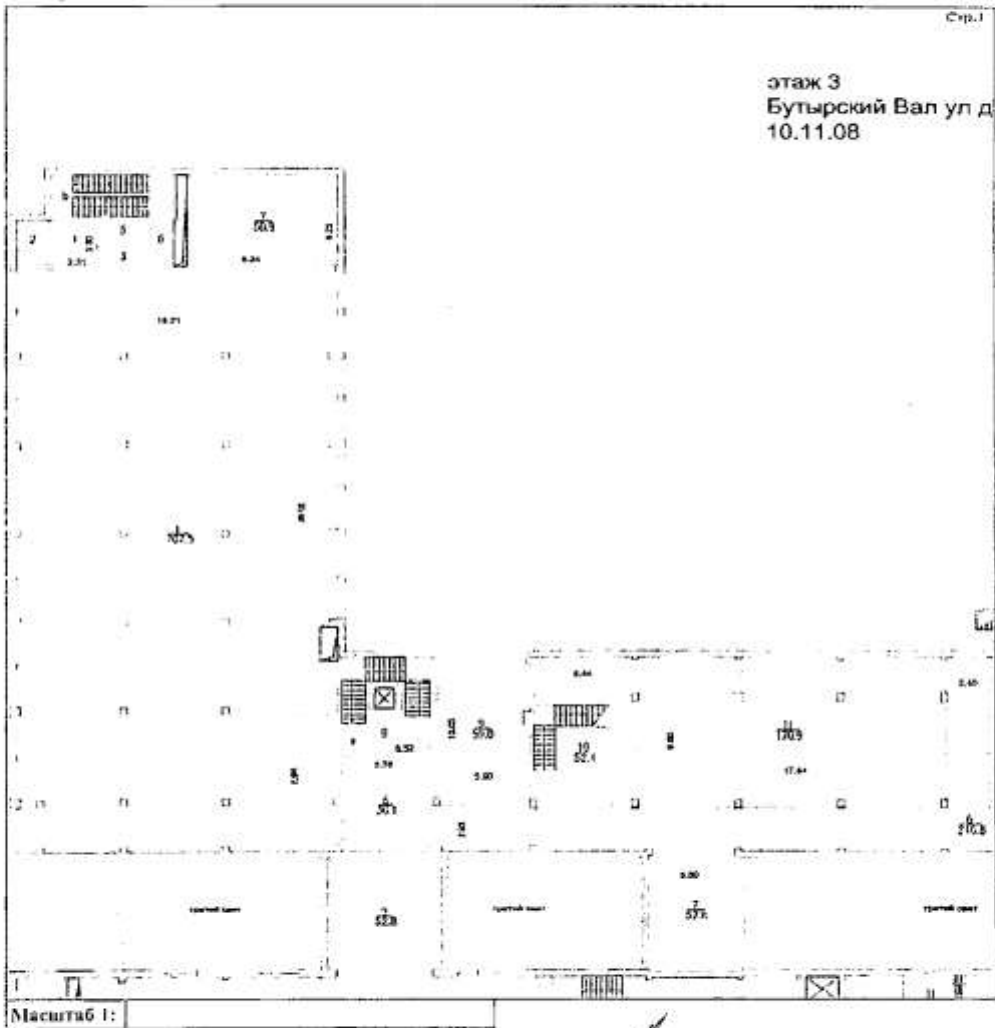
инженер I категории (подпись и наименование должности)	С. В. Пугачев (подпись, фамилия)
---	-------------------------------------



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	22
"21" сентября 2015 г, № 77/501/15-1057237			
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



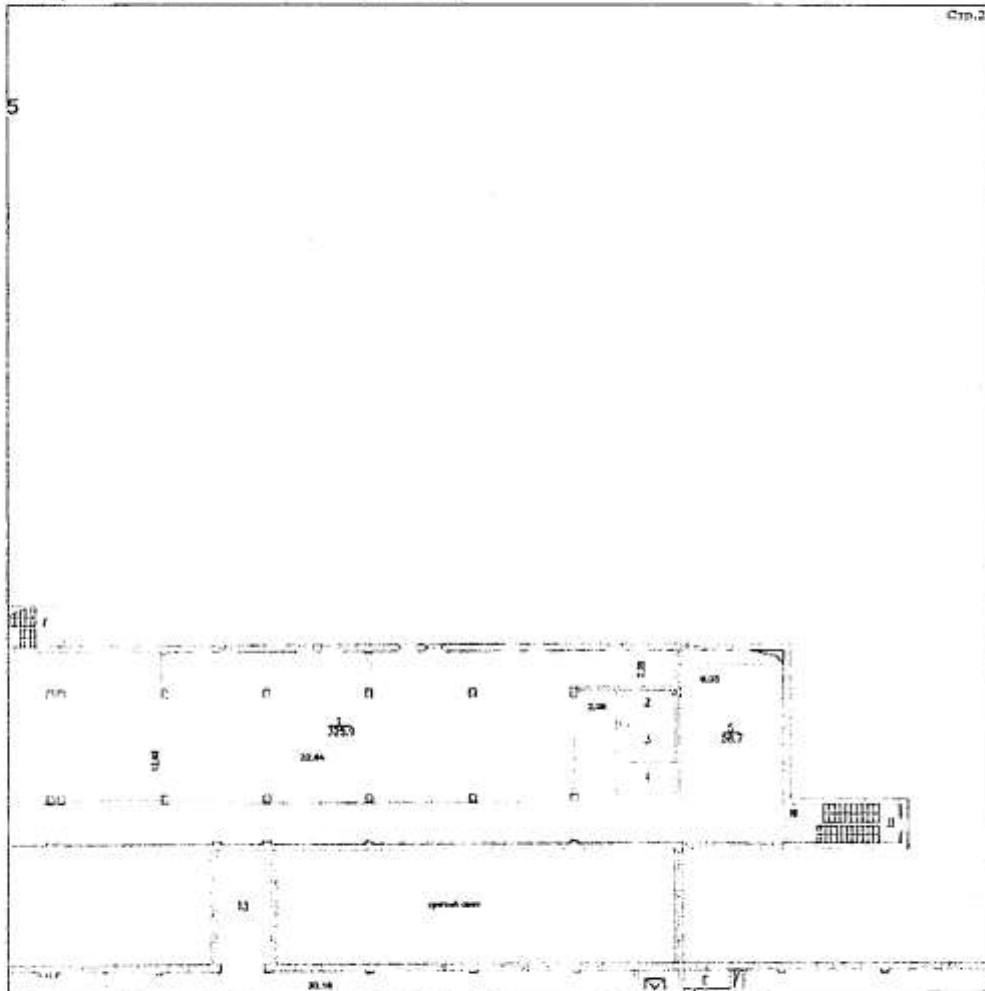
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	23
--------	---	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (подпись, фамилия)
--	-------------------------------------

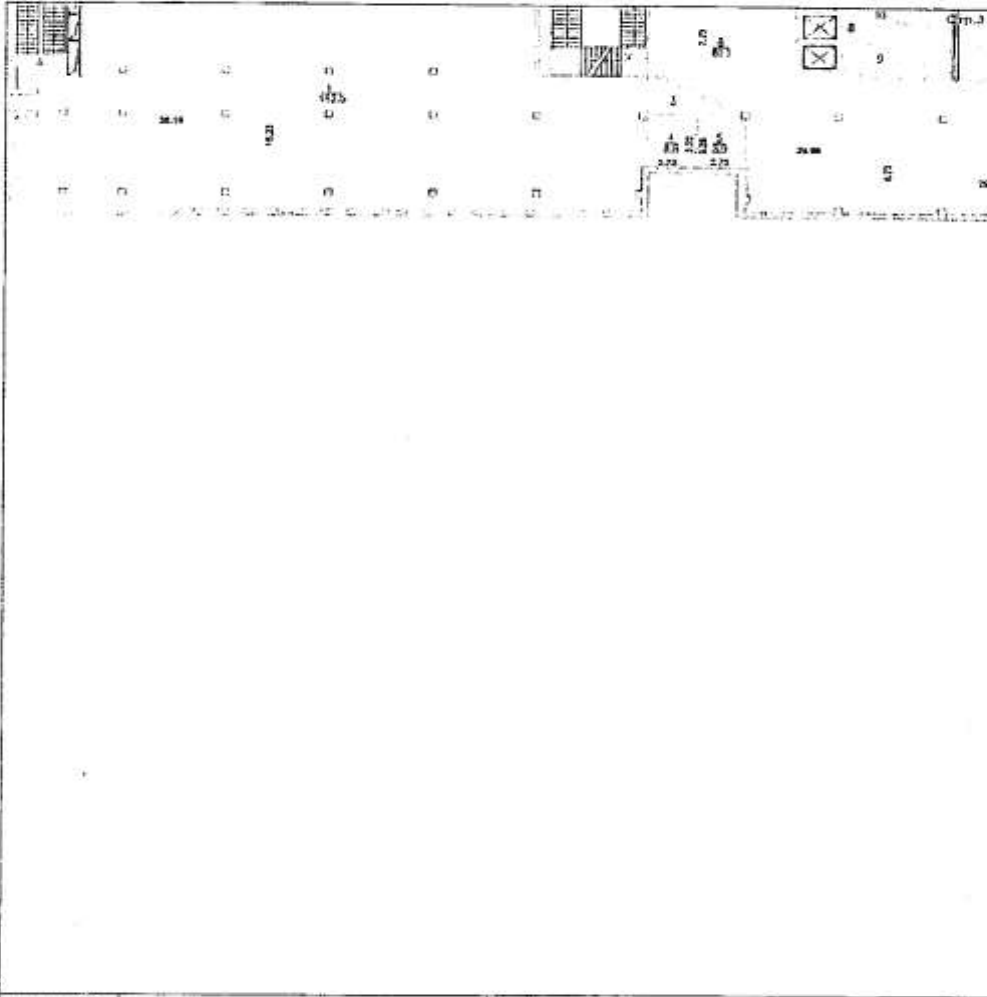


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	22
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237			
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------





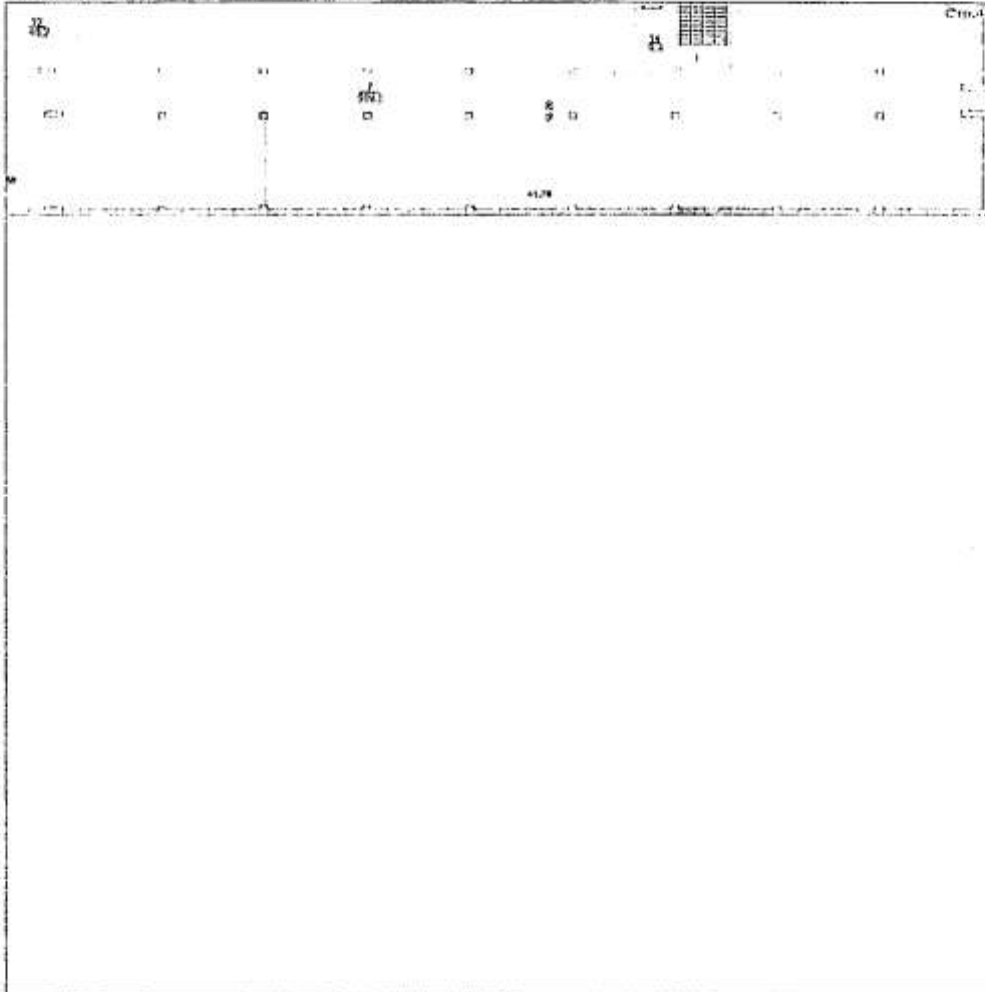
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов:	22
--------	----	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------

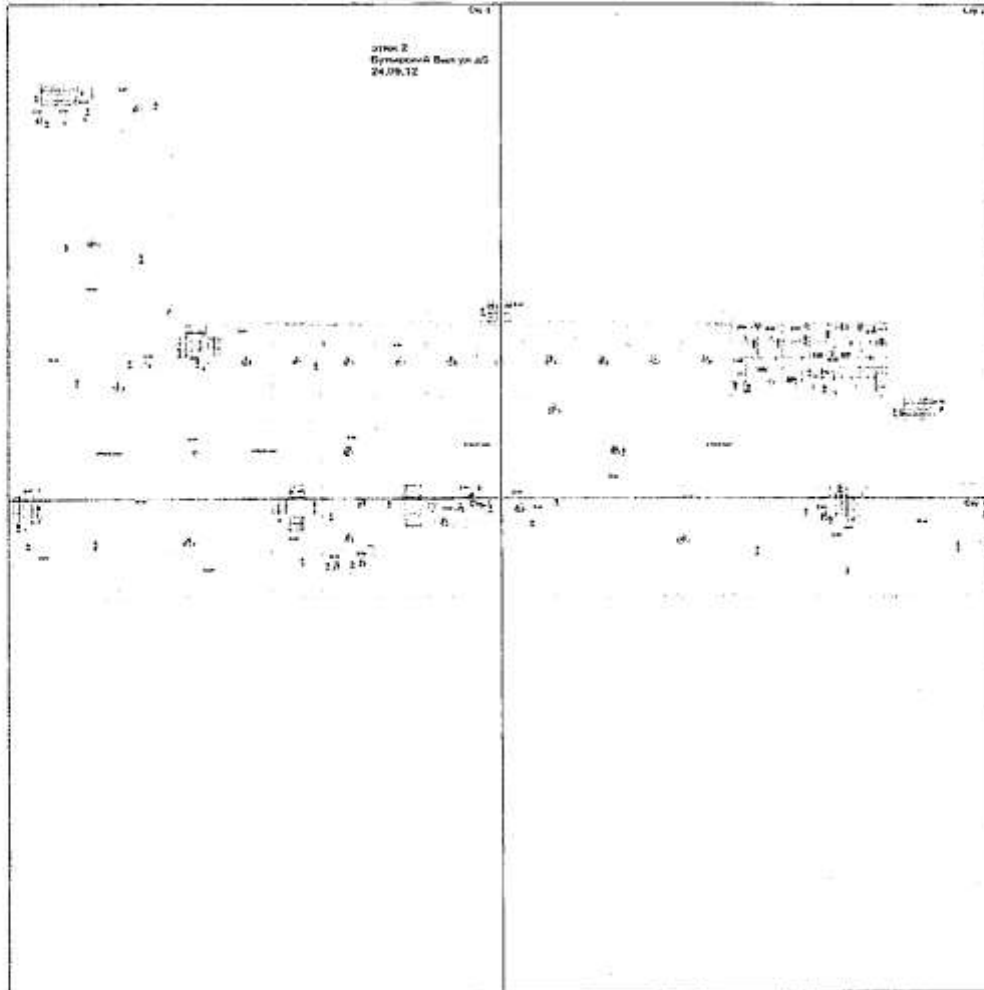


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	22
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237			
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4293		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

инженер I категории (подпись и наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------

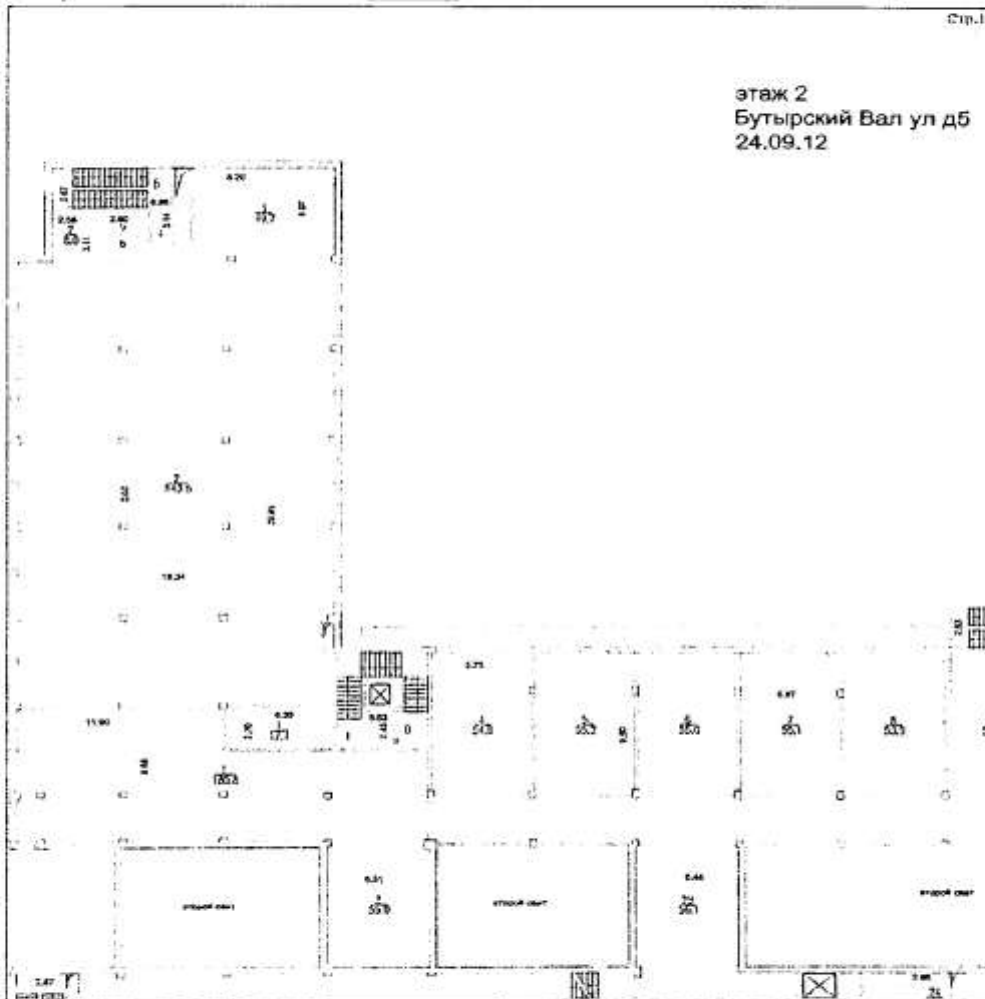



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственной кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	23
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057337			
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:		
инженер I категории (подпись и наименование должности)		С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)

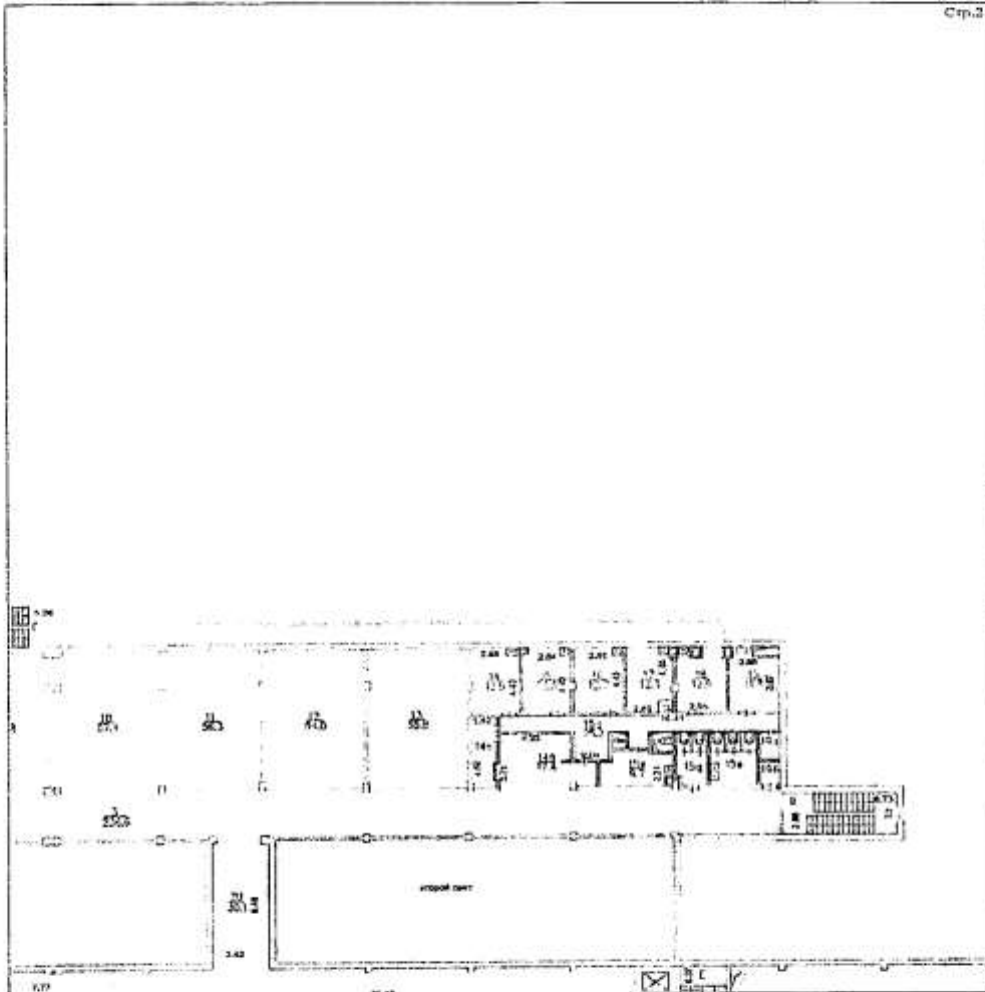
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов:	22
--------	----	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



КП.2

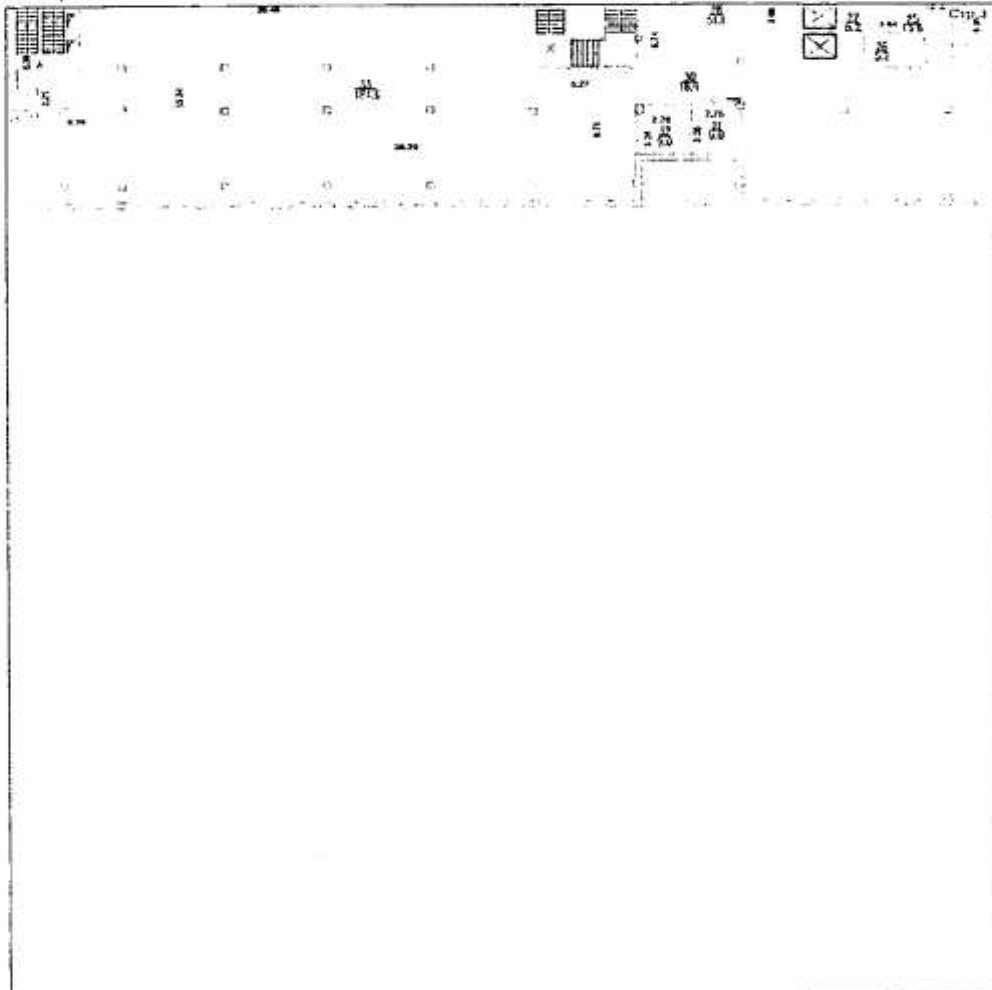
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов:	22
--------	----	---------------	----


"21" сентября 2015 г. № 77/50/15-1057237

Кадастровый номер: 77:01:0004016:4292

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

инженер I категории (подпись и наименование должности)		С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------

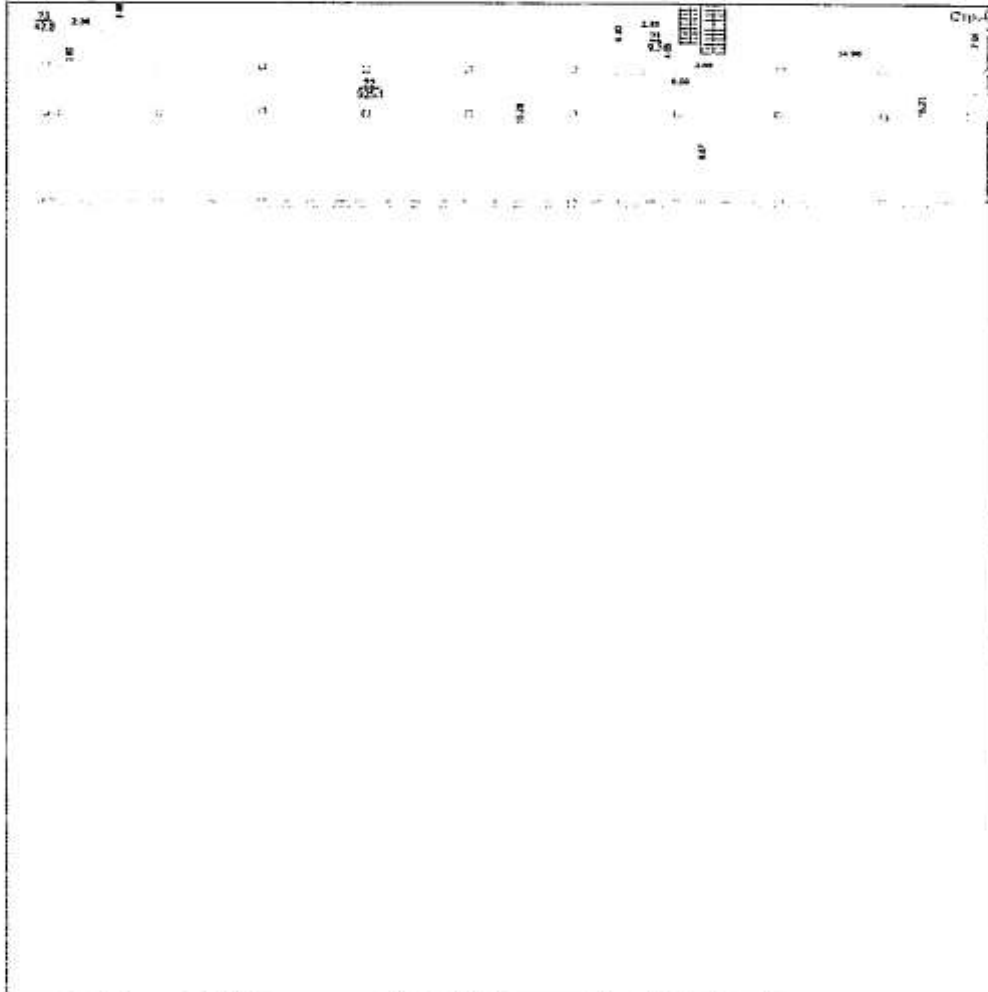
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	16	Всего листов:	22
--------	----	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057337	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------

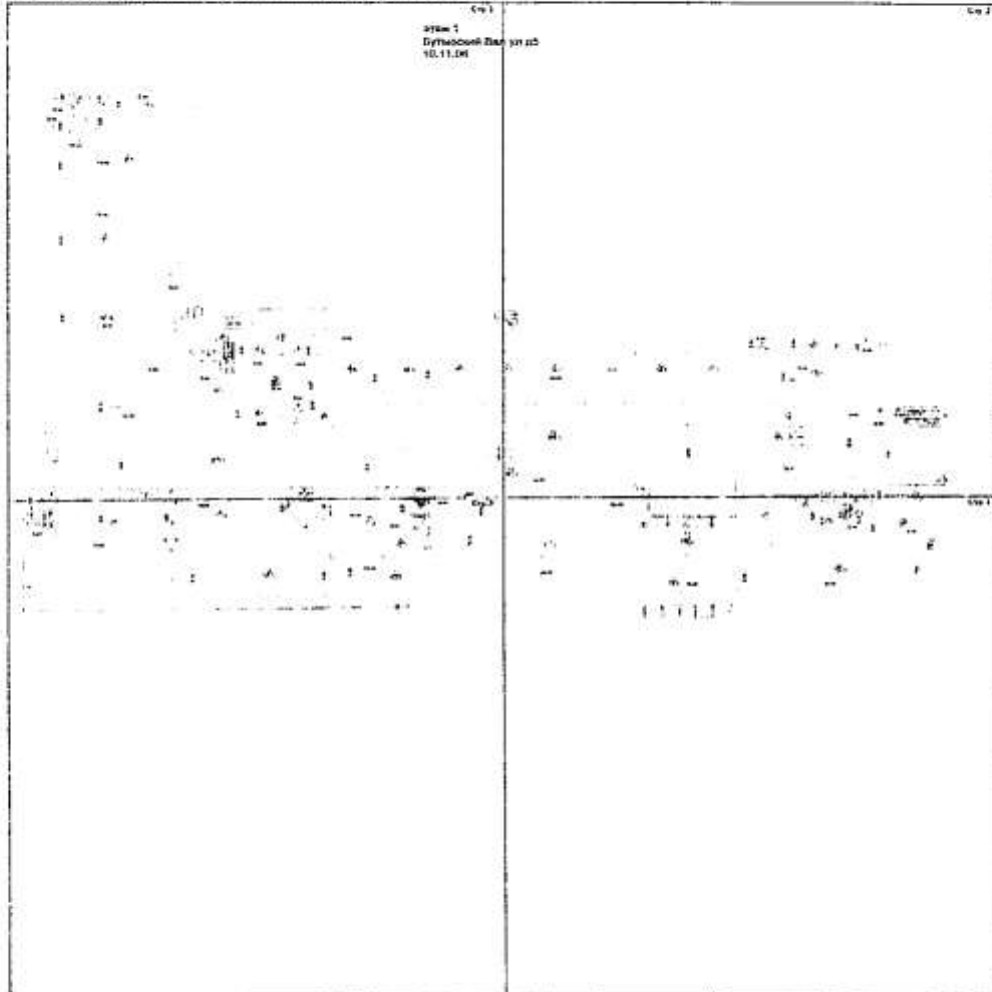


КЛ.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	17	Всего листов:	22
--------	----	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4292

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

Масштаб 1:

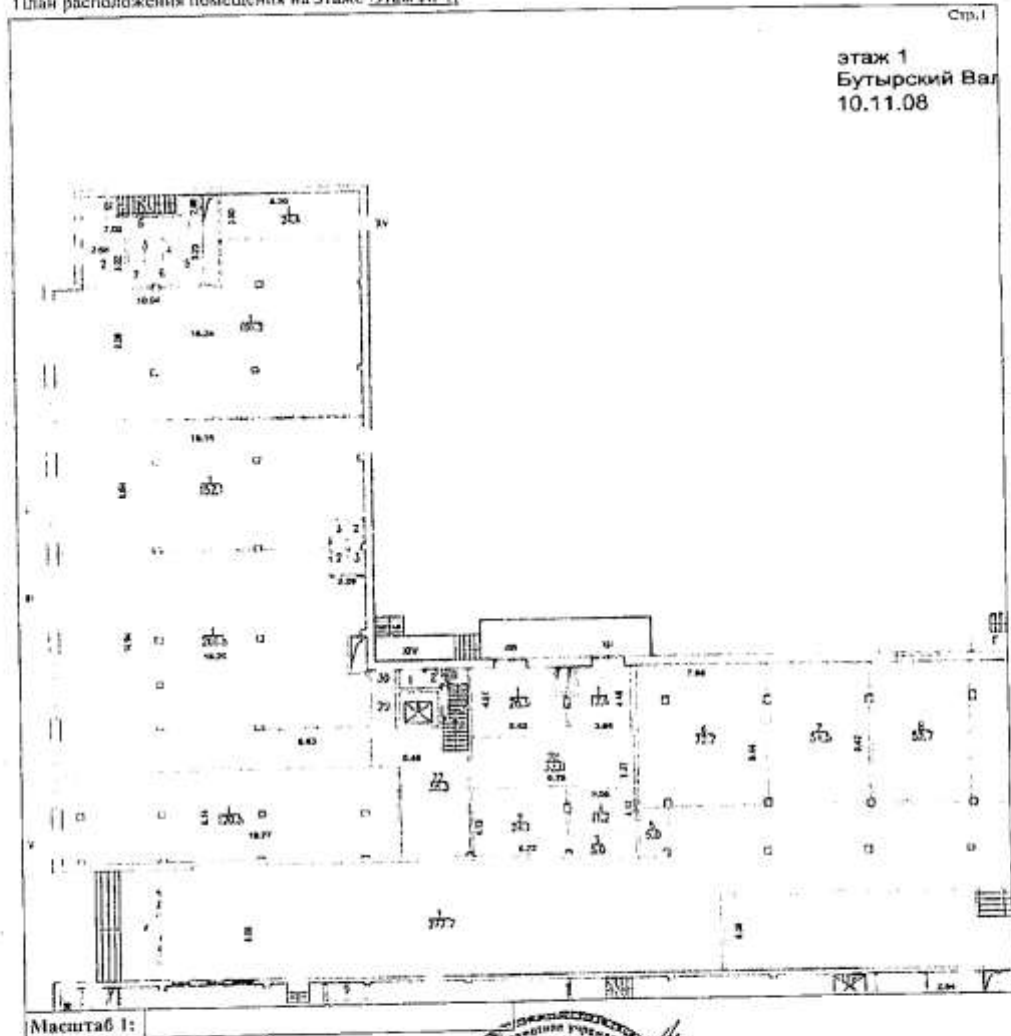
инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	18	Всего листов:	22
"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4292	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1;

инженер I категории (подпись, наименование должности)		С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------



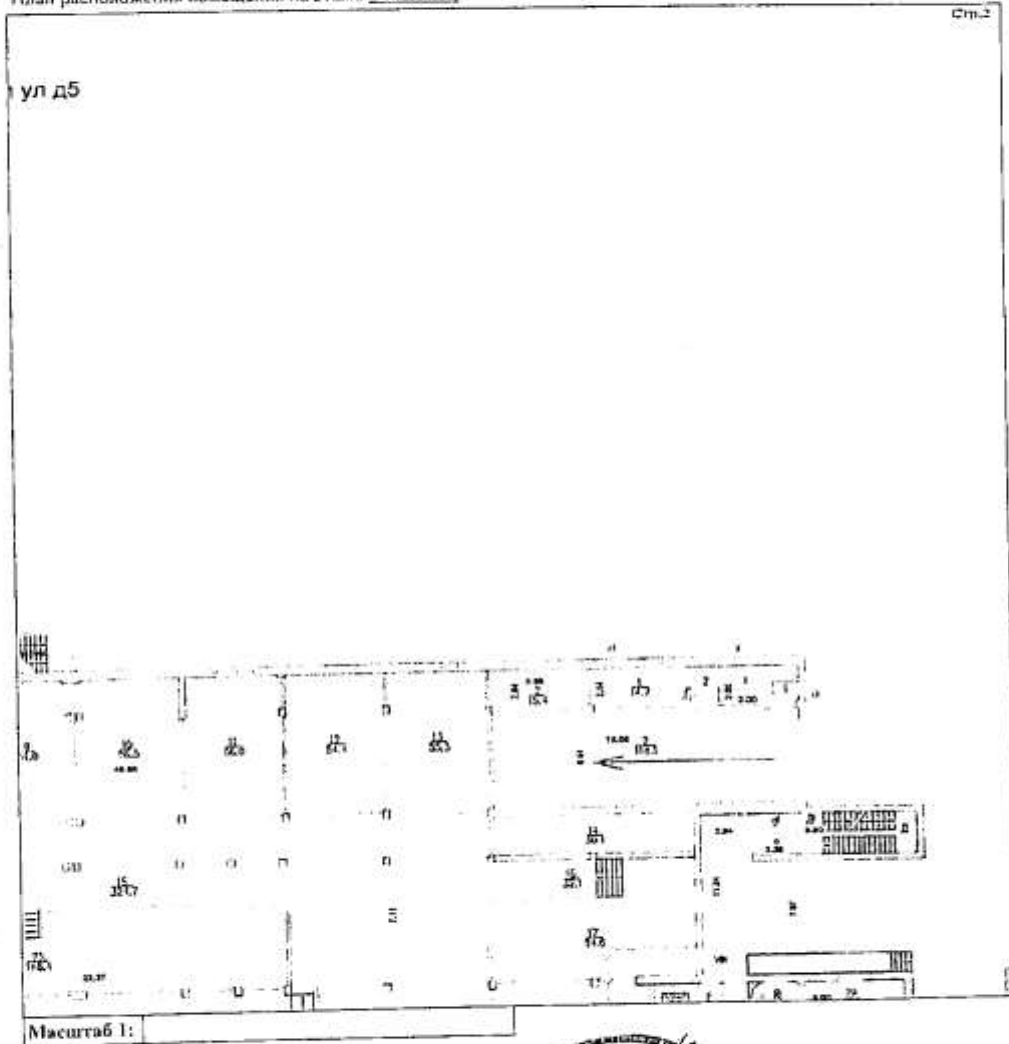
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	19	Всего листов:	22
--------	----	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237
Кадастровый номер: 77:01:0084016:4292

План расположения помещения на этаже Этаж № 1;



инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



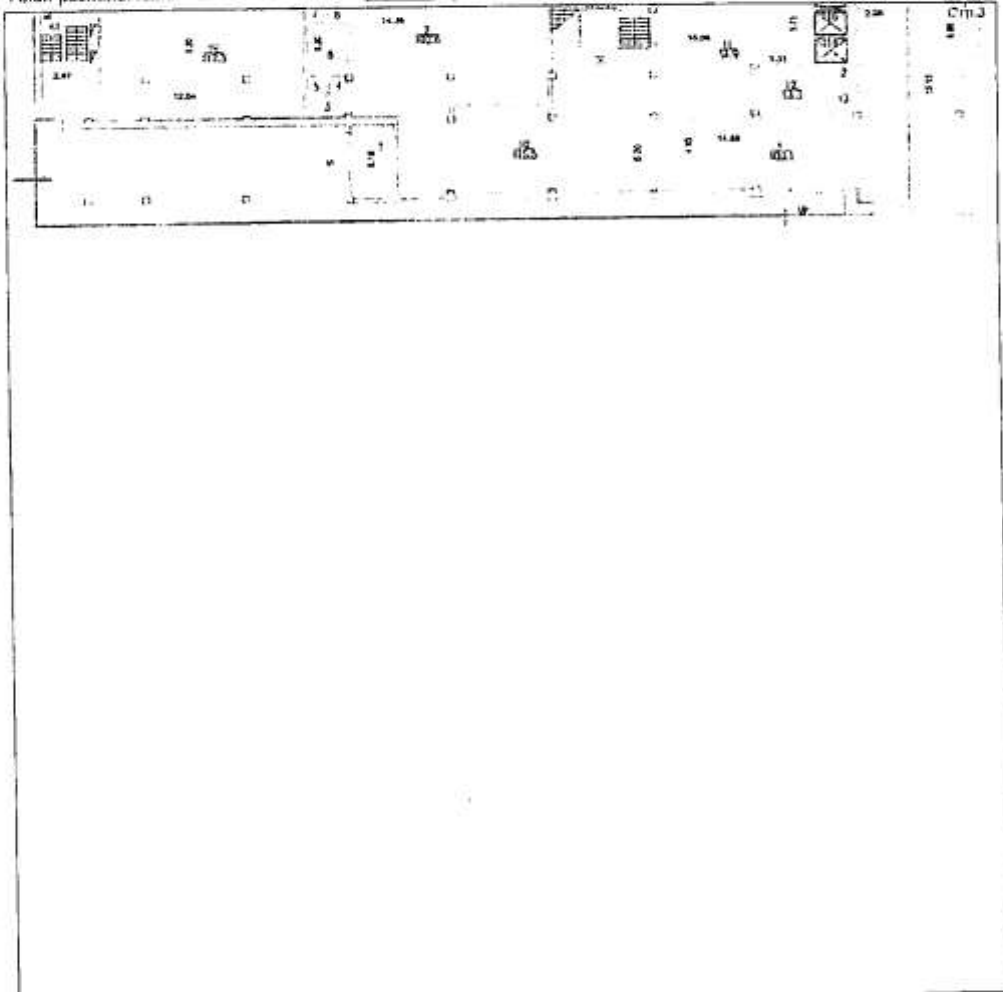
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)


Лист №	20	Всего листов:	22
--------	----	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4293

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

инженер I категории (подпись и наименование должности)		С. В. Пугачев (личность, фамилия)
---	---	--------------------------------------

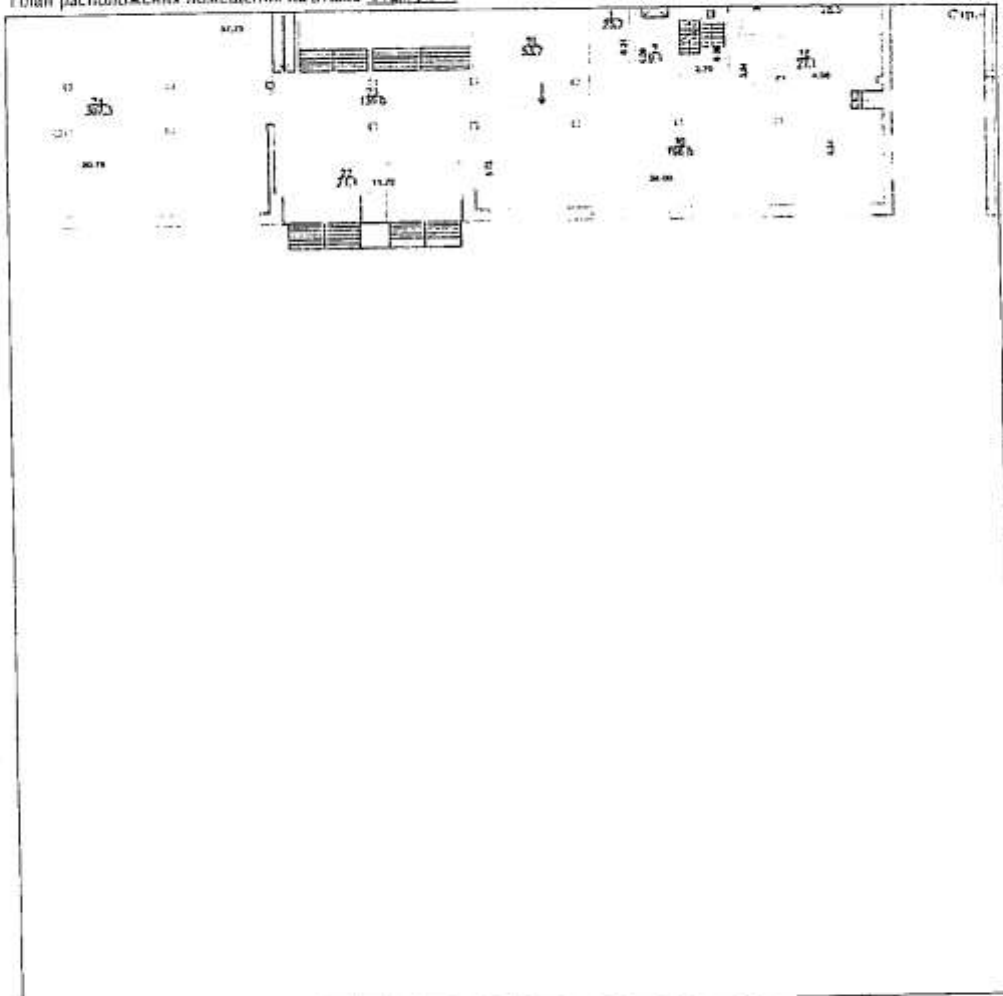
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	21	Всего листов:	22
--------	----	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0004016:4392

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	22	Всего листов:	22
--------	----	---------------	----

"21" сентября 2015 г. № 77/501/15-1057237	
Кадастровый номер:	77:01:0004016-4292

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь		Ипотека в силу закона

инженер I категории (полное наименование должности)	С. В. Пугачев (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Автозаводское ТБТИ

№ квартала	662
№ дела	3
UNOM	4306970

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Центральный административный округ
Муниципальный округ, поселение	Тверской
Населенный пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	улица Бутырский Вал
дом	5
	корпус - строение -
Иное описание местоположения	
Наименование	административное
Кадастровый номер	77:01:0004019-1125
Назначение	нежилое
Функциональное назначение	
Количество проживающих в жилых помещениях	-

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный №	1020604	Дата регистрации	31.03.2008 г.
-------------------	---------	------------------	---------------

Дата внесения текущих изменений: 27.08.2014 г.

Дата печати паспорта: 18.01.2017 г.

## I. Общие сведения

Серия проекта индивидуальный проект

Этажности, 3-7, в том числе \_\_\_\_\_

Количество подземных этажей 1, в том числе \_\_\_\_\_

Кроме того \_\_\_\_\_

Год постройки 2008

Год пристройки \_\_\_\_\_

Год надстройки \_\_\_\_\_

Год переоборудования \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Год реконструкции \_\_\_\_\_

Строительный объём 114461 м<sup>3</sup>, в т.ч. подземной части 25268 м<sup>3</sup>

Общая площадь здания 25391,3 м<sup>2</sup>

в том числе:

Жилые помещения: Общая площадь 0,0 м<sup>2</sup>

Жилая площадь 0,0 м<sup>2</sup>

Нежилые помещения: Общая площадь 25391,3 м<sup>2</sup>

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: \_\_\_\_\_

Способ управления многоквартирным домом: \_\_\_\_\_

Сведения об аварийности: \_\_\_\_\_

Решение о капитальном ремонте: \_\_\_\_\_

Решение о сносе: \_\_\_\_\_

## Сведения о правообладателях

Дата записи	Правообладатель	Доля	Площадь по документам, м <sup>2</sup>	Документы-основания	Дата документа	Номер документа
1	2	3	4	5	6	7
16.10.2015	ООО "АЛЕФ"		960,4		26.08.2015	
16.10.2015	ООО "АЛЕФ"		3899,1		26.08.2015	
13.01.2017	ООО "АЛЕФ"		11742,0	Свидетельство о ГРП	07.09.2015	77-77/012-77/01 2/052/2015-34
13.01.2017	ООО "АЛЕФ"		1085,7	Свидетельство о ГРП	26.08.2015	77-77/012-77/01 2/052/2015-309
13.01.2017	ООО "АЛЕФ"		541,2	Свидетельство о ГРП	26.08.2015	77-77/012-77/01 2/052/2015-337

### А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м <sup>2</sup>	Площадь жилых, м <sup>2</sup>	Площадь поджой, м <sup>2</sup>	Площадь балконов, м <sup>2</sup>	Площадь остальной площади, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8
В квартирах							
В коридорной системе							
В общежитиях							
в т.ч. на мансардных этажах							
в т.ч. в цокольных этажах							
Всего							

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м <sup>2</sup>	Площадь жилых, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м <sup>2</sup>	Площадь жилых, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

### Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Основная площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3	4
Торговые	8	6553,3	5686,4
Складские	1	707,0	557,2
Гаражи	86	3942,3	3782,6
Учрежденческие	14	11967,3	10759,3
Прочие	15	2221,4	387,8
Итого по нежилым помещениям	125	25391,3	21173,3
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	125	25391,3	21173,3
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала	87	5200,9	4505,8
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		



## II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во, шт	Объемный счетчик, шт	Кол по квартирным счетчикам, шт
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	25391,3				
Канализация	централизованная	25391,3				
Отопление	центральное от ТЭЦ	25391,3				
Горячее водоснабжение	централизованное	25391,3				
Ванны (тип водоснабжения)						
Души	нет					
Бассейны	нет					
Газоснабжение / коп-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка					
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	пассажирский			5		
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						

## Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол во элементов	Уборочная площадь, м²
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		4828,0
Другие помещения		

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м <sup>2</sup>	№ и литер застройки	Высота, м	Объем, м <sup>3</sup>	Литер индекса
1	2	3	4	5	5а	6	7	7а
-	основное	1		4388,9	v	4,65	20408	
-	основное	1		17,7	v	12,08	214	
-	основное	2		4072,9		3,55	14459	
-	основное	3		1858,7		3,6	6691	
-	основное	3		2202,5		3,75	8259	
-	основное	4		102,9		3,9	401	
-	основное	4		1856,6		3,6	6694	
-	основное	4		312,3		2,6	812	
-	основное	4		951,4		3,75	3568	
-	основное	5		1037,5		3,2	3320	
-	основное	5		1858,5		3,55	6598	
-	основное	6		2640,4		3,6	9505	
-	основное	7		121,8		2,9	353	
-	основное	7		1414,3		3,25	4597	
a	подвал	-		5619,6		1,5	25288	
-	на объем	-		1070,9		0,65	-696	
-	на объем	-		860,1		4,65	4000	
-	площадки			453,0	v	0	0	
-	арка	-		92,8	v	0	0	
частей: 19	Всего:						114461	
Площадь застройки:				4952,4	м <sup>2</sup>			

## IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер

Наименование части административное

Группа капитальности

1 Этажность

3-7л1

Сборник

28

Таблица

93

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, пилы и т.п.)	Удельный вес	Процент износа	Удельный вес с учетом износа	Коэф. к	Процент износа с учетом коэффициента
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	многолитая железобетонная плита		3		3.0		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичная		27		27.0		
	Перегородки	кирпичные, гипсоволокнистые						
3	Перекрытия чердачные			11		11.0		
	Перекрытия наддушевные	железобетонные монолитные						
	Перекрытия подвальные	железобетонные монолитные						
4	Крыша конструкции			5		5.0		
	Крыши	мягкая, покрытая с рубероидным покрытием						
5	Полы	паркет, деревянная доска, из прочных материалов		8		8.0		
6	Проемы оконные	металлические		6		6.0		
	Проемы дверные	деревянные, металлические						
	Наружная отделка	частичная облицовка гранитом с облицовкой др. вида		5	+1,8	6.8		
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	окраска подэмulsionной краской, облицовка керамическими плитками						
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ		20		20.0		
	Панельное отопление							
	Подогрев пола	централизованная						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованная						
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванна с горячей водой							
	Ванна с горячей водой							
	Ванна с горячим водоснабжением							
	Радио	городская радиоточка						
	Телефон	городской АТС						
	Телевидение							
	Лифты	гидролифт						
	Электрощиты							
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка						
9	Прочие работы	ласточки, отмостка		15		15.0		
				100		101.8		

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7)

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности

Этажность

Сборник

Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес	Процент износа	Удельный вес	Процент износа	Удельный вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Варужные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подпольные							
4	Крыша конструкции							
	Кровли							
5	Полы							
6	Проблемы оконные							
	Проблемы дверные							
7	Штукатурка отделки							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Почное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванна с туалетом кафельной							
	Ванна с деревянной кафельной							
	Ванна с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телеграф							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электрощиты							
Электроснабжение								
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7)

стр. 8

### VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер \_\_\_\_\_

Наименование части \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Сборник \_\_\_\_\_

Таблица \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес	Процент износа	Удельный вес	Процент износа	Процент износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкции							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проемы оконные							
	Проемы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Личное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горючие водопроводы							
	Вентиляция							
	Газовые приборы							
	Мусоропровод							
	Ванны с горячей водой							
	Ванны с холодной водой							
	Ванны с горячей водопроводной							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Системы							
	Электростолы							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7)

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ части	Литер	Наименование	Количество	Единица измерения	Стоимость 1 м <sup>2</sup> (1 м <sup>3</sup> ) по таблице	Стоимость	Действительная стоимость
1							
2							
3		Отделочные работы					
4		№ 28	28	м <sup>2</sup>	1,02	28,56	
5		№ 93	93	м <sup>2</sup>	1,02	94,86	
6		№ 30,60	30,60	м <sup>2</sup>	1,02	31,21	
7		Единица измерения					
8		Удельный вес строения	1,00		1,02	1,02	
9		Поправка на высоту помещения					
10		Поправка на ср. площадь квартиры					
11		Поправка на этажность					
12		Поправка на отклонение от группы кап.					
13		Поправка на объем строения	0,95			0,95	
14		Поправка на отсутствие паркета					
15		Поправка на кровлю					
16		Поправка на отсутствие газа					
17		Поправка на лоджал					
18		Поправка на благоустройство					
19		Поправка на сантехустройство					
20		Поправка на фундамент					
21		Поправка на материал стен					
22		Поправка на отделочные работы					
23		Удельный вес с поправкой	0,95		1,02	0,95	
24		Стоимость 1 м <sup>2</sup> (1 м <sup>3</sup> ) с поправкой, руб	29,07		30,60	88,51	
25		Объем части, м <sup>2</sup>	74,97		15000	1,12	
26		Площадь части, м <sup>2</sup>	253,61		3	760,83	
27		Восстановительная стоимость по сборнику, руб	2175303,69		459000,00	985,83	
28		±% износа					
29		Действительная стоимость по сборнику, руб	2176363,72		459000,00	985,83	
Коэффициенты:			1,01	2,046			
Всего							
						5 445 914,98	
						5 445 914,98	

Работу выполнил инженер

Проверил бригадир

Начальник Автозаводского ТБТИ

Макариева Е. К.

27.08.2014

Беляева О. В.

17.01.2017

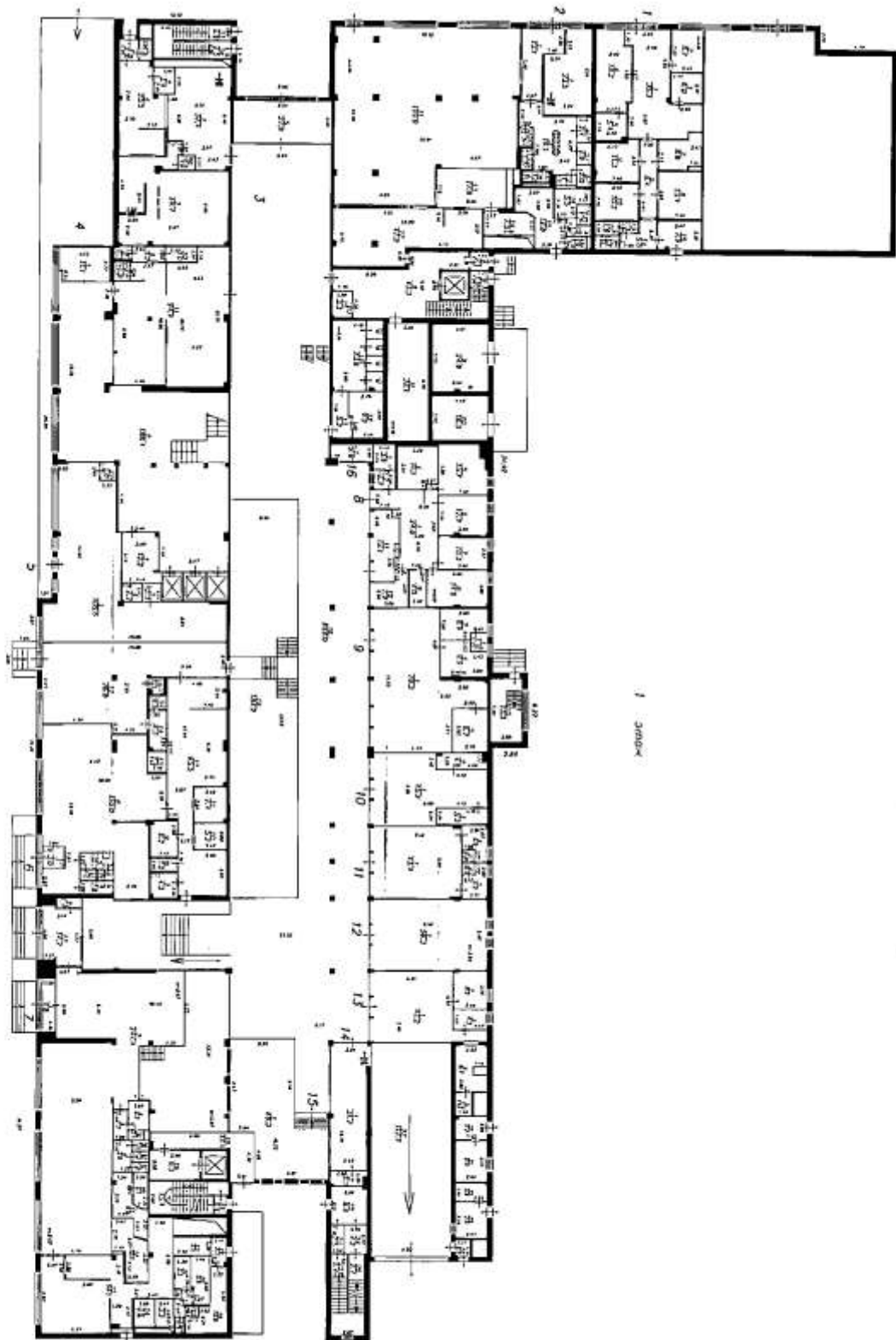
Защита А.С. В. и др. от имени  
Автозаводского ТБТИ  
Инженер Наталья Александровна

18.01.2017

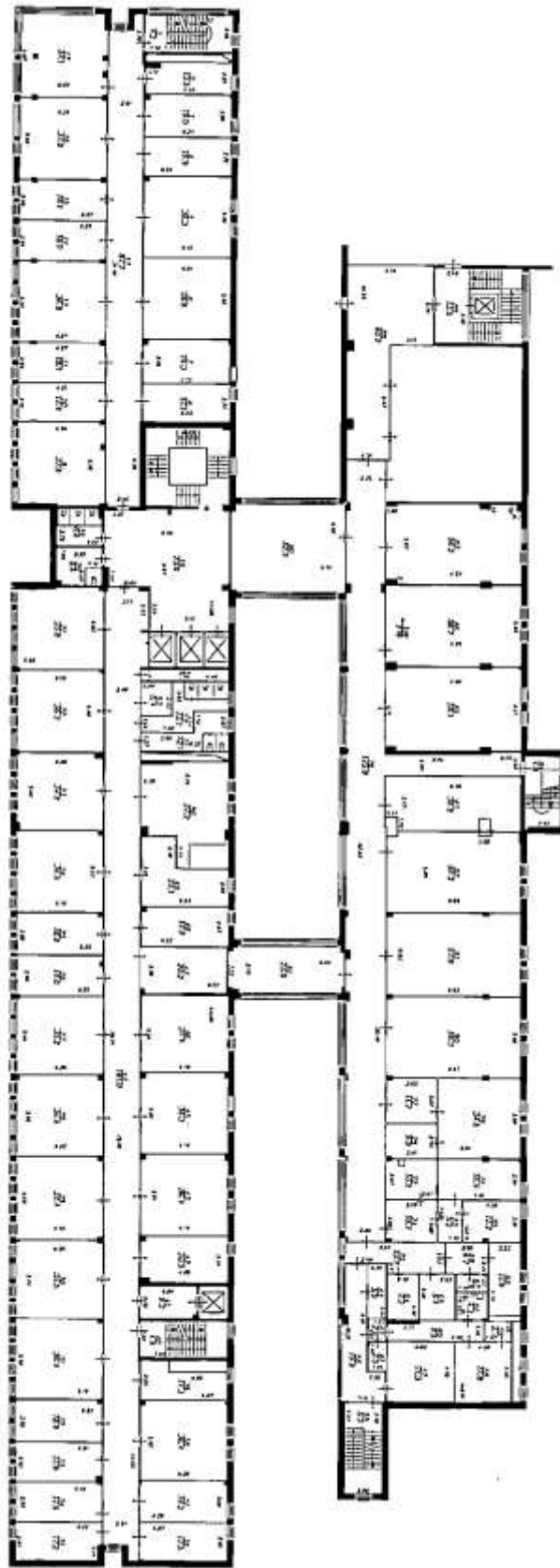
1  
Пронумеровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 2 листов



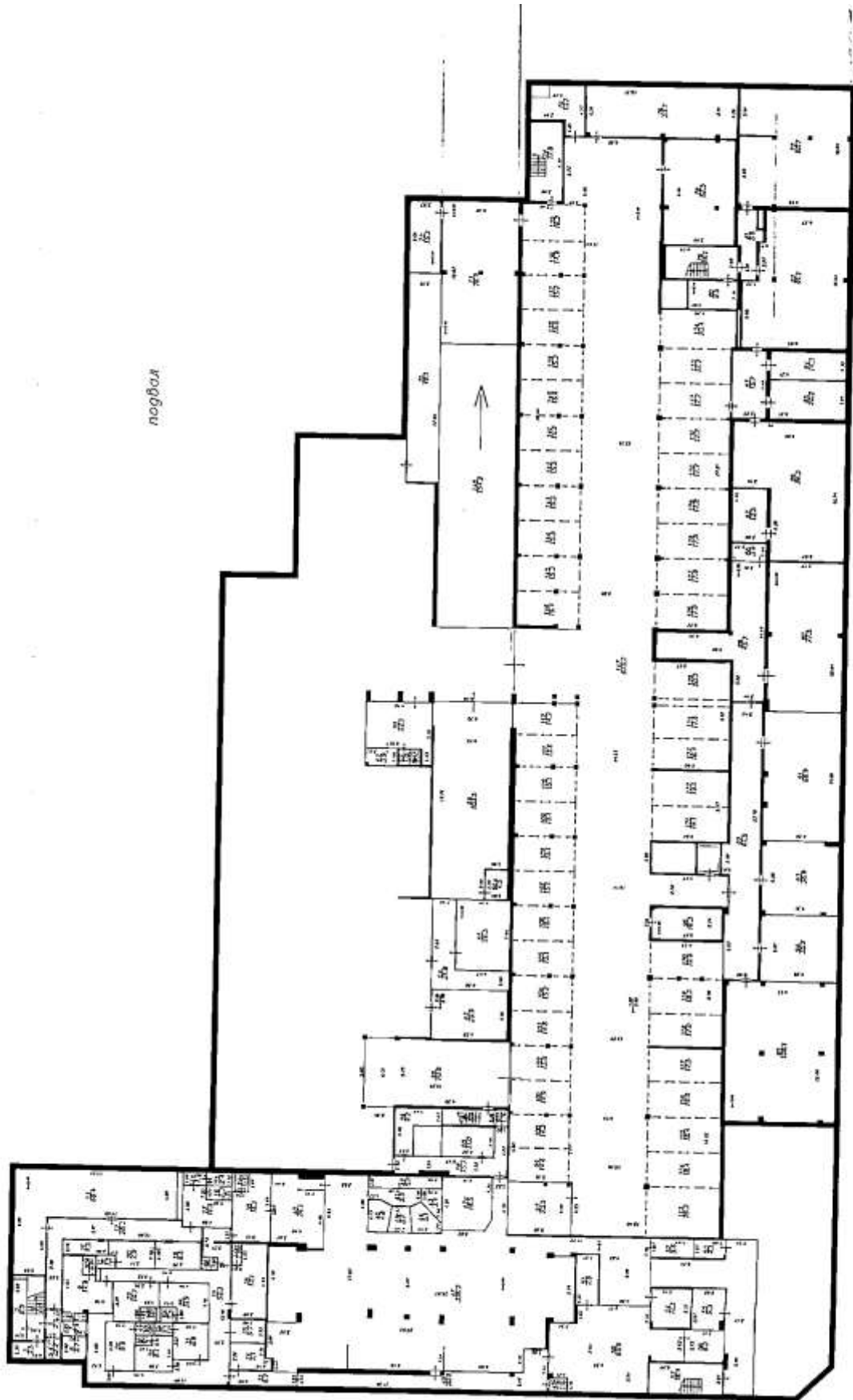
Администратор подразделения  
Челябинского ТБТИ  
Филиал Наталья Антоновна







3 этаж





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
 тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
 e-mail: 77\_upr@rosreestr.ru

«    »                      20    г.

№                      \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.09.2015

№ 77/019/025/2015-3729

На основании запроса от 04.09.2015 г., поступившего на рассмотрение 04.09.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:01:0004019:4625
наименование объекта:		Помещение
назначение объекта:		Нежилое
площадь объекта:		960,4 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		1
номера на поэтажном плане:		этаж I, помещение V - комнаты с 18 по 21, 24, 26; помещение VI - комнаты с 2 по 9; помещение VII - комнаты 1, 2
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5
состав:		
1. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АЛЕФ", ИНН: 7733885854
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77/012-77/012/052/2015-326/2 от 26.08.2015
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека
дата государственной регистрации:		26.08.2015
номер государственной регистрации:		77-77/012-77/012/052/2015-329/1

	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не позднее 28.07.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк "НОВИКОМБАНК" акционерное общество, ИНН: 7706196340
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 29.07.2015 №292кл/15; Договор купли-продажи имущества на торгах от 05.08.2015 №2
1.2.	вид:	Аренда, этаж 1 пом.VII ком.1, 2 площадью: 105, 4 кв.м этаж 1, помещение VII - комнаты 1, 2
	дата государственной регистрации:	24.09.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/111/2009-899
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	на срок до: 01.04.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СабСити", ИНН: 7710517220
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 01.04.2009 № 6033-09/ДН, зарегистрировано вх. № 77-77-11/111/2009-899, дата регистрации: 30.07.2009 г.
1.3.	вид:	Аренда, этаж 1 пом.V ком.24 площадью: 307, 3 кв.м этаж 1, помещение V - комната 24
	дата государственной регистрации:	24.09.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/133/2010-201
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.09.2010 по 31.08.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Флорентия", ИНН: 7716646415
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 01.09.2009 № 6068-09/ДН, зарегистрировано вх. № 77-77-11/133/2010-201, дата регистрации: 11.02.2010
1.4.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5, часть объекта этаж 1, помещение V - комнаты с 18 по 21
	дата государственной регистрации:	18.07.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-11/097/2013-217
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.12.2012 по 30.11.2019 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ГудФуд", ИНН: 7710929512
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 28.12.2012 №317-12/Вель, дата регистрации 18.07.2013, №77-77-11/097/2013-217
1.5.	вид:	Аренда, этаж 1 пом.V ком.26 площадью: 117, 3 кв.м
	дата государственной регистрации:	26.09.2013

номер государственной регистрации:	77-77-11/181/2009-388
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	на срок до: 31.03.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "КИМЧИ", ИНН: 7705974943
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 01.04.2009 № 6030-09/ДН, зарегистрировано вх. № 77-77-11/181/2009-388, дата регистрации: 21.09.2009 г.; Договор уступки прав и обязанностей от 01.07.2013 по Договору аренды нежилых помещений от 01.04.2009 №6030-09/ДН, дата регистрации 26.09.2013, №77-77-11/020/2013-078
4.1.6. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5, кад.№ 77:01:0004019:4625, часть объекта этаж 1, помещение VI - комнаты с 2 по 9
дата государственной регистрации:	16.10.2013
номер государственной регистрации:	77-77-11/020/2013-628
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.09.2013 по 31.12.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "КИМЧИ", ИНН: 7705974943
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 01.09.2013 №076-13/Вель, дата регистрации: 16.10.2013, №77-77-11/020/2013-628
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Романенкова Мария Дмитриевна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

(должность государственного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, И.П.)

Черенкова Э. Р.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
 тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65  
 e-mail: 77\_uprf@rosreestr.ru

«    »                      20    г.

№                      \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
 НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.09.2015

№ 77/019/025/2015-3751

На основании запроса от 04.09.2015 г., поступившего на рассмотрение 04.09.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости:	объекта	
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	77:01:0004016:4294
наименование объекта:		Помещение
назначение объекта:		Нежилос
площадь объекта:		3899.1 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		подвал, помещение I - комнаты 2, 3а, с 4 по 7, 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 12, 13, 15, 19, 20, 24; помещение I, комната 50 - машино-место 18; помещение I, комната 51 - машино-место 19; помещение I, комната 60 - машино-место 28; помещение I, комната 61 - машино-место 29; помещение II - комната I; помещение III - комната I; помещение б/н - комнаты А, Б, В, Д, Е; этаж I, помещение V - комнаты с I по 17, 22, 23, 25; помещение VI - комнаты 12, 13; помещение б/н - комнаты А1, Б1, Е; этаж 3, помещение I - комната 13; помещение III - комнаты с I по 7, 11; помещение б/н - комнаты Г, Д; этаж 4, помещение III - комнаты с I по 4; помещение б/н - комната Д
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5
состав:		
1. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АЛБФ", ИНН: 7733885854
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77/012-77/012/052/2015-318/2 от 26.08.2015

Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5, часть объекта подвал, помещение I - комнаты 2, 3а, с 4 по 7, 9, 9а, 9б, 10, 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 12, 13, 15; помещение II - комната 1; помещение б/н - комнаты А, Б, В
	дата государственной регистрации:	07.07.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/047/2015-317/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.12.2014 по 31.10.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙТЕХПЛЮС", ИНН: 7710971659
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 01.12.2014 №221-14/Вель
4.1.2.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	26.08.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/012-77/012/052/2015-319/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не позднее 28.07.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк "НОВИКОМБАНК" акционерное общество, ИНН: 7706196340
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 29.07.2015 №292км/15; Договор купли-продажи имущества на торгах от 05.08.2015 №2, дата регистрации 26.08.2015, №77-77/012-77/012/052/2015-357/1
4.1.3.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5, кад.№ 77:01:0004016:4294, ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: этаж I, помещение V - комнаты 6, 7
	дата государственной регистрации:	25.04.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-08/024/2014-098
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.12.2013 по 31.12.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Делгтал СПА групп", ИНН: 7710943161
	основание государственной регистрации:	Договор № 131-13/Вель аренды нежилых помещений от 01.12.2013, дата регистрации 25.04.2014, №77-77-08/024/2014-098
4.1.4.	вид:	Аренда, этаж I, помещение V - комната 12
	дата государственной регистрации:	19.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-08/078/2014-489

	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.12.2014 по 30.11.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "МКТ-26", ИНН: 7716017103
	основание государственной регистрации:	Договор № 199-14/Вель аренды нежилых помещений от 02.06.2014, дата регистрации 19.12.2014, №77-77-08/078/2014-489
4.1.5.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5. этаж 1, помещение V - комната 9
	дата государственной регистрации:	22.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-08/078/2014-541
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты подписания акта приема-передачи и по 30.11.2029 г. включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "МКТ-26", ИНН: 7716017103
	основание государственной регистрации:	Договор № 200-14/Вель аренды нежилых помещений от 30.05.2014, дата регистрации 22.12.2014, №77-77-08/078/2014-541
4.1.6.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Бутырский Вал, д.5 этаж 3, помещение III - комната 11
	дата государственной регистрации:	13.01.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/001-08/076/2014-372
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.12.2014 по 30.11.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "МКТ-26", ИНН: 7716017103
	основание государственной регистрации:	Договор № 226-14/Вель аренды нежилых помещений от 29.05.2014
4.1.7.	вид:	Аренда, П пом. I ком. 19, 60, 61 площадью: 126, 7 кв.м этаж II, помещение I - комнаты 19, 60, 61
	дата государственной регистрации:	24.09.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/111/2009-898
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	на срок до: 01.04.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛИДЕР", ИНН: 7710747209
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 01.06.2009 г. к договору аренды нежилых помещений № 6029-09/ДН от 01.04.2009 г. Дата регистрации 18.09.09, №77-77-11/181/2009-315; ДОГОВОР АРЕНДЫ от 01.04.2009 № 6029-09/ДН, зарегистрировано за № 77-77-11/111/2009-898, дата регистрации: 29.07.2009 г.



4.1.8.	вид:	Аренда, этаж 1 пом. V ком. 25 Площадь: 168, 4 кв.м этаж 1, помещение V - комната 25
	дата государственной регистрации:	24.09.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/133/2010-201
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.09.2010 по 31.08.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Флорентия", ИНН: 7716646415
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 01.09.2009 № 6068-09/ДН, зарегистрировано вк. № 77-77-11/133/2010-201 дата регистрации: 11.02.2010 г.
	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
	Правопритязания:	отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
3.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Романенкова Мария Дмитриевна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ  
(подпись, М.П.)

Чепенкова Э. Р.  
(подпись, М.П.)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росрестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

По адресу: ул. Вульровский Вал, 5

стр. 2

Помещение N I м/м N 18 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	50	машиноместо	15,7	15,7			гараж.	433	
Итого по помещению			15,7	15,7					
---Нежилые помещения всего			15,7	15,7					
в т.ч. Гаражи			15,7	15,7					

Помещение N I м/м N 19 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	51	машиноместо	15,8	15,8			гараж.	433	
Итого по помещению			15,8	15,8					
---Нежилые помещения всего			15,8	15,8					
в т.ч. Гаражи			15,8	15,8					

Помещение N I м/м N 28 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	60	машиноместо	14,4	14,4			гараж.	433	
Итого по помещению			14,4	14,4					
---Нежилые помещения всего			14,4	14,4					
в т.ч. Гаражи			14,4	14,4					

По адресу: ул. Вульварский Вал, 5

стр. 3

Помещение N I м/м N 29 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	61	машиноместо	14,6	14,6			гараж.	433	
Итого по помещению			14,6	14,6					
---Нежилые помещения всего			14,6	14,6					
в т.ч. Гаражи			14,6	14,6					

Помещение N II Тип: Прочие  
 Последнее обследование 3.06.2009  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	1	пом.подсобное	3,5		3,5		прочая	356	
Итого по помещению			3,5		3,5				
---Нежилые помещения всего			3,5		3,5				
в т.ч. Прочие			3,5		3,5				

Помещение N III Тип: Прочие  
 Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	1	пом.подсобное	9,6		9,6		прочая	356	
Итого по помещению			9,6		9,6				
---Нежилые помещения всего			9,6		9,6				
в т.ч. Прочие			9,6		9,6				

## Сокольническое

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Бутырский Вал, 5

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

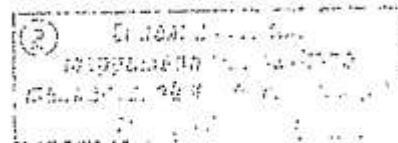
Последнее обследование 3.06.2009

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорВИИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

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.
п	2	кабинет	10,5	10,5					356
	3а	раздевалка	4,1			4,1			425
	4	раздевалка	5,3			5,3			356
	5	венткамера	10,7			10,7			433
	6	кузня	15,5	15,5					356
	7	кузня	58,6	58,6					356
	9	зал обеленый	678,5	678,5					433
	9а	пом. подсобное	7,8			7,8			433
	9б	пом. подсобное	27,1			27,1			356
	10	коридор	11,5			11,5			356
	10а	уборная	2,4			2,4			356
	10б	уборная	2,4			2,4			356
	10в	уборная	2,4			2,4			356
	10г	уборная	2,5			2,5			356
	10д	уборная	2,4			2,4			356
	12	коридор	29,1			29,1			356
	13	пом. подсобное	2,7			2,7			356
	15	склад	9,2	9,2					356
	19	моечная для маш	97,7	97,7					433
	20	пантус	117,6	117,6					356
	24	венткамера	52,2			52,2			356
Итого			1150,2	987,6	162,6				
---Нежилые помещения всего			1150,2	987,6	162,6				
в т.ч. Складские			58,8	35,2	23,6				
Гаражи			1028,5	952,4	76,1				
Прочие			62,9		62,9				



02 34 15 0001076

По адресу: ул. Вульфовский Вал, 5

стр. 4

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.06.2009

Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№ 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.
п	А	лестница	16,8		16,8				356
	Б	лестница	14,6		14,6				
	В	лестница	6,4		6,4				
	Д	лестница	17,8		17,8				
	Е	лестница	16,9		16,9				
Итого по помещению			72,5		72,5				
---Нежилые помещения всего			72,5		72,5				
в т.ч. Прочие			72,5		72,5				

Помещение N V Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 10.11.2008

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№ 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	зал торговый	277,7	277,7					445	
	2	уборная	24,1		24,1				445	
	3	коридор	5,0		5,0				445	
	4	уборная	11,2		11,2				445	
	5	зал торговый	5,0	5,0					445	
	6	зал торговый	72,2	72,2					445	
	7	зал торговый	54,5	54,5					445	
	8	зал торговый	52,7	52,7					445	
	9	зал торговый	51,0	51,0					445	
	10	зал торговый	56,5	56,5					445	
	11	зал торговый	56,0	56,0					445	
	12	зал торговый	54,4	54,4					445	
	13	зал торговый	55,3	55,3					445	
	14	зал торговый	30,2	30,2					445	
	15	зал торговый	324,7	324,7					445	
	16	коридор	32,1		32,1				445	
	17	зал торговый	54,6	54,6					445	
	22	тамбур	24,4		24,4				458	
	23	вестибюль	139,0		139,0				458	
	25	зал торговый	168,4	168,4					458	
	Итого			1548,9	1313,1	235,8				
	---Нежилые помещения всего			1548,9	1313,1	235,8				
	в т.ч. Торговые			1548,9	1313,1	235,8				

: адресу: ул. Вульровский Вал, 5

стр. 7

Эт: Прочие

Последнее обследование 15.08.2008

ф.25

Сведения об обременении: ипотека

Этаж, кв. метры	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.	
ч Д	лестница	17,5		17,5			прочая	355
Итого		17,5		17,5				
---Нежилые помещения всего		17,5		17,5				
в т.ч. Прочие		17,5		17,5				
Итого		3899,1	3011,4	887,7				
---Нежилые помещения всего		3899,1	3011,4	887,7				
в т.ч. Торговые		1548,9	1313,1	235,8				
Складские		58,8	35,2	23,6				
Гаражи		1089,0	1012,9	76,1				
Учрежденческие		922,8	650,2	272,6				
Прочие		279,6		279,6				

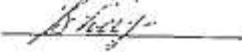
Адрес предварительно зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

31.03.2008г. N 1020604.

Экспликация на 7 страницах

20.10.2015 г.

Исполнитель



Полужук В.И.

53 34 301317

По адресу: ул. Вульварский Бал. 3

стр. 6

Помещение N III Тип: Учредительские  
 Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.	в т.ч.							
3	1	офис	325,9	325,9					345
	2	санузел	7,4		7,4			учрежд.	
	3	санузел	8,6		8,6			учрежд.	
	4	санузел	7,5		7,5			учрежд.	
	5	офис	58,7	58,7				учрежд.	
	6	коридор	246,8		246,8			учрежд.	
	7	офис	52,8	52,8				учрежд.	
	11	офис	170,9	170,9				учрежд.	
Итого			878,6	608,3	270,3				
---Нежилые помещения всего			878,6	608,3	270,3				
в т.ч. Учредительские			878,6	608,3	270,3				

Тип: Прочие

Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.	в т.ч.							
3	Г	клетка лестнич	13,8		13,8			прочая	363
	Д	клетка лестнич	17,9		17,9			прочая	
Итого			31,7		31,7				
---Нежилые помещения всего			31,7		31,7				
в т.ч. Прочие			31,7		31,7				

Помещение N III Тип: Прочие

Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.	в т.ч.							
4	1	коридор	4,9		4,9			прочая	358
	2	коридор	3,3		3,3			прочая	
	3	венткамера	49,4		49,4			прочая	
	4	венткамера	2,3		2,3			прочая	
Итого по помещению			59,9		59,9				
---Нежилые помещения всего			59,9		59,9				
в т.ч. Прочие			59,9		59,9				

По адресу: ул. Бутырский Вал, 5

стр. 2

Помещение N VII Тип: Торговые  
 Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Эксп. со-та
			всего	основ.	вспом.	ложк.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	103,1	103,1					445
	2	уборная	2,3			торгов.			
Итого по помещению			105,4	103,1	2,3				
---Нежилые помещения всего			105,4	103,1	2,3				
в т.ч. Торговые			105,4	103,1	2,3				
Итого			960,4	936,4	24,0				
---Нежилые помещения всего			960,4	936,4	24,0				
в т.ч. Торговые			836,1	833,8	2,3				
Учрежденческие			124,3	102,6	21,7				

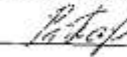
Адрес предварительно зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы

31.03.2008г. N 1020604.

Экспликация на 2 страницах

20.10.2015 г.

Исполнитель



Полиудк В.И.

52 34 301317





Сокольническое

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Бульварный Вал, 5

стр. 1

Помещение N V Тип: Торговые  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	18	зал торговый	27,1	27,1					458
	19	зал торговый	28,5	28,5					
	20	зал торговый	196,8	196,8					
	21	зал торговый	53,7	53,7					
	24	зал торговый	307,3	307,3					
	26	зал торговый	117,3	117,3					
Итого			730,7	730,7					
---Нежилые помещения всего			730,7	730,7					
в т.ч. Торговые			730,7	730,7					

Помещение N VI Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	2	офис	102,6	102,6					445
	3	умывальная	3,3		3,3				
	4	уборная	1,6		1,6				
	5	уборная	1,6		1,6				
	6	пом.подсобное	8,7		8,7				
	7	уборная	1,5		1,5				
	8	уборная	1,5		1,5				
	9	умывальная	3,5		3,5				
	Итого			124,3	102,6	21,7			
---Нежилые помещения всего			124,3	102,6	21,7				
в т.ч. Учрежденческие			124,3	102,6	21,7				

ПРОЯВЛЕНИЕ ПРАВА ИПОТЕКИ  
 02.11.2008



02 34 15 0001075

По адресу: ул. Бутырский Вал, 5

стр. 5

Помещение N VI Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	12	комната охраны	13,3	13,3				учрежд.	445
	13	уборная	2,3		2,3			учрежд.	
Итого			15,6	13,3	2,3				
---Нежилые помещения всего			15,6	13,3	2,3				
в т.ч. Учрежденные			15,6	13,3	2,3				

Тип: Прочие  
 Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	A1	клетка лестнич	6,2		6,2			прочая	445
	B1	клетка лестнич	7,9		7,9			прочая	
	Б	клетка лестнич	7,9		7,9			прочая	
Итого			22,0		22,0				
---Нежилые помещения всего			22,0		22,0				
в т.ч. Прочие			22,0		22,0				

Помещение N I Тип: Учрежденные  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
3	13	офис	28,6	28,6				учрежд.	345
Итого			28,6	28,6					
---Нежилые помещения всего			28,6	28,6					
в т.ч. Учрежденные			28,6	28,6					



Сокольническое

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Вульровский Вал, 5

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 3.06.2009

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
п	2	кабинет	10,5	10,5			складс.	356	
	3а	разлевалка	4,1		4,1		гараж.	425	
	4	разлевалка	5,3		5,3		гараж.	356	
	5	венткамера	10,7		10,7		прочая	433	
	6	кузня	15,5	15,5			складс.	356	
	7	кузня	58,6	58,6			гараж.	356	
	9	зал обеленый	678,5	678,5			гараж.	433	
	9а	пом.подсобное	7,8		7,8		гараж.	433	
	9б	пом.подсобное	27,1		27,1		гараж.	356	
	10	коридор	11,5		11,5		складс.	356	
	10а	уборная	2,4		2,4		складс.	356	
	10б	уборная	2,4		2,4		складс.	356	
	10в	уборная	2,4		2,4		складс.	356	
	10г	уборная	2,5		2,5		складс.	356	
	10д	уборная	2,4		2,4		складс.	356	
	12	коридор	29,1		29,1		гараж.	356	
	13	пом.подсобное	2,7		2,7		гараж.	356	
	15	склад	9,2	9,2			складс.	356	
	19	моячная для маш	97,7	97,7			гараж.	433	
	20	пантус	117,6	117,6			гараж.	356	
	24	венткамера	52,2		52,2		прочая	356	
Итого			1150,2	987,6	162,6				
---Нежилые помещения всего			1150,2	987,6	162,6				
в т.ч. Складские			58,8	35,2	23,6				
Гаражи			1028,5	952,4	76,1				
Прочие			62,9		62,9				

② Сокольническое  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 34 15 0001076

По адресу: ул. Бутырский Вал, 5

стр. 2

Помещение N I м/м N 18 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	50	машиноместо	15,7	15,7			гараж.		433
Итого по помещению			15,7	15,7					
---Нежилые помещения всего			15,7	15,7					
в т.ч. Гаражи			15,7	15,7					

Помещение N I м/м N 19 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	51	машиноместо	15,8	15,8			гараж.		433
Итого по помещению			15,8	15,8					
---Нежилые помещения всего			15,8	15,8					
в т.ч. Гаражи			15,8	15,8					

Помещение N I м/м N 28 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	60	машиноместо	14,4	14,4			гараж.		433
Итого по помещению			14,4	14,4					
---Нежилые помещения всего			14,4	14,4					
в т.ч. Гаражи			14,4	14,4					

② Сокольническое  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Вульгский Вал, 5

стр. 3

Помещение N I м/м N 29 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.
п	61	машиноместо	14,6	14,6			гараж.		433
Итого по помещению			14,6	14,6					
---Нежилые помещения всего			14,6	14,6					
в т.ч. Гаражи			14,6	14,6					

Помещение N II Тип: Прочие  
 Последнее обследование 3.06.2009  
 Сведения об обременении: ипотека

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.
п	1	пом.подсобное	3,5		3,5		прочая		356
Итого по помещению			3,5		3,5				
---Нежилые помещения всего			3,5		3,5				
в т.ч. Прочие			3,5		3,5				

Помещение N III Тип: Прочие  
 Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.
п	1	пом.подсобное	9,6		9,6		прочая		356
Итого по помещению			9,6		9,6				
---Нежилые помещения всего			9,6		9,6				
в т.ч. Прочие			9,6		9,6				

Сколько  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Бутырский Вал, 5

стр. 4

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.06.2009

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	A	лестница	16,8		16,8			прочая	356
	Б	лестница	14,6		14,6		прочая		
	В	лестница	6,4		6,4		прочая		
	Д	лестница	17,8		17,8		прочая		
	Е	лестница	16,9		16,9		прочая		
Итого по помещению			72,5		72,5				
---Нежилые помещения всего			72,5		72,5				
в т.ч. Прочие			72,5		72,5				

Помещение N V Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 10.11.2008

Сведения об обременении: ипотека

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	зал торговый	277,7	277,7			торгов.	445	
	2	уборная	24,1		24,1		торгов.	445	
	3	коридор	5,0		5,0		торгов.	445	
	4	уборная	11,2		11,2		торгов.	445	
	5	зал торговый	5,0	5,0			торгов.	445	
	6	зал торговый	72,2	72,2			торгов.	445	
	7	зал торговый	54,5	54,5			торгов.	445	
	8	зал торговый	52,7	52,7			торгов.	445	
	9	зал торговый	51,0	51,0			торгов.	445	
	10	зал торговый	56,5	56,5			торгов.	445	
	11	зал торговый	56,0	56,0			торгов.	445	
	12	зал торговый	54,4	54,4			торгов.	445	
	13	зал торговый	55,3	55,3			торгов.	445	
	14	зал торговый	30,1	30,1			торгов.	445	
	15	зал торговый	324,7	324,7			торгов.	445	
	16	коридор	32,1		32,1		торгов.	445	
	17	зал торговый	54,6	54,6			торгов.	445	
	22	тамбур	24,4		24,4		торгов.	458	
	23	вестибюль	139,0		139,0		торгов.	458	
	25	зал торговый	168,4	168,4			торгов.	458	
Итого			1548,9	1313,1	235,8				
---Нежилые помещения всего			1548,9	1313,1	235,8				
в т.ч. Торговые			1548,9	1313,1	235,8				

По адресу: ул. Вуьырский Вал, 5

стр. 5

Помещение N VI Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	12	комната охраны	13,3	13,3			учрежд.	445	
	13	уборная	2,3		2,3		учрежд.		
Итого			15,6	13,3	2,3				
---Нежилые помещения всего			15,6	13,3	2,3				
в т.ч. Учрежденческие			15,6	13,3	2,3				

Тип: Прочие  
 Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	A1	клетка лестнич	6,2		6,2		прочая	445	
	B1	клетка лестнич	7,9		7,9		прочая		
	E	клетка лестнич	7,9		7,9		прочая		
Итого			22,0		22,0				
---Нежилые помещения всего			22,0		22,0				
в т.ч. Прочие			22,0		22,0				

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	13	офис	28,6	28,6			учрежд.	345	
Итого			28,6	28,6					
---Нежилые помещения всего			28,6	28,6					
в т.ч. Учрежденческие			28,6	28,6					

② Сокольническое  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

## Сокольническое

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Вульферский Вал, 5

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

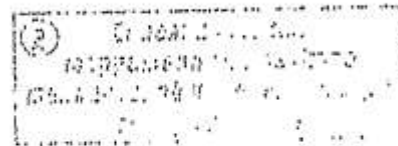
Последнее обследование 3.06.2009

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	3	кабинет	10,5	10,5				складс.	356
	3а	раздевалка	4,1			4,1		гараж.	425
	4	раздевалка	5,3			5,3		гараж.	356
	5	венткамера	10,7			10,7		прочая	433
	6	кузня	15,5	15,5				складс.	356
	7	кузня	58,6	58,6				гараж.	356
	9	зал обеденный	678,5	678,5				гараж.	433
	9а	пом. подсобное	7,8			7,8		гараж.	433
	9б	пом. подсобное	27,1			27,1		гараж.	356
	10	коридор	11,5			11,5		складс.	356
	10а	уборная	2,4			2,4		складс.	356
	10б	уборная	2,4			2,4		складс.	356
	10в	уборная	2,4			2,4		складс.	356
	10г	уборная	2,5			2,5		складс.	356
	10д	уборная	2,4			2,4		складс.	356
	12	коридор	29,1			29,1		гараж.	356
	13	пом. подсобное	2,7			2,7		гараж.	356
	15	склад	9,2	9,2				складс.	356
	19	моечная для маш	97,7	97,7				гараж.	433
	20	пантус	117,6	117,6				гараж.	356
	24	венткамера	52,2			52,2		прочая	356
Итого			1150,2	987,6	162,6				
---Нежилые помещения всего			1150,2	987,6	162,6				
в т.ч. Складские			58,8	35,2	23,6				
Гаражи			1028,5	952,4	76,1				
Прочие			62,9		62,9				



02 34 15 0001076



По адресу: ул. Вульферский Вал, 5

стр. 2

Помещение N I м/м N 18 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	50	машиноместо	15,7	15,7			гараж.	433	
Итого по помещению			15,7	15,7					
---Нежилые помещения всего			15,7	15,7					
в т.ч. Гаражи			15,7	15,7					

Помещение N I м/м N 19 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	51	машиноместо	15,8	15,8			гараж.	433	
Итого по помещению			15,8	15,8					
---Нежилые помещения всего			15,8	15,8					
в т.ч. Гаражи			15,8	15,8					

Помещение N I м/м N 28 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	60	машиноместо	14,4	14,4			гараж.	433	
Итого по помещению			14,4	14,4					
---Нежилые помещения всего			14,4	14,4					
в т.ч. Гаражи			14,4	14,4					

По адресу: ул. Вульровский Вал, 5

стр. 3

Помещение N I м/м N 29 Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	61	машиноместо	14,6	14,6				гараж.	433
Итого по помещению			14,6	14,6					
---Нежилые помещения всего			14,6	14,6					
в т.ч. Гаражи			14,6	14,6					

Помещение N II Тип: Прочие  
 Последнее обследование 3.06.2009  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	1	пом.подсобное	3,5		3,5			прочая	356
Итого по помещению			3,5		3,5				
---Нежилые помещения всего			3,5		3,5				
в т.ч. Прочие			3,5		3,5				

Помещение N III Тип: Прочие  
 Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	1	пом.подсобное	9,6		9,6			прочая	356
Итого по помещению			9,6		9,6				
---Нежилые помещения всего			9,6		9,6				
в т.ч. Прочие			9,6		9,6				

По адресу: ул. Вульровский Вал, 5

стр. 4

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 3.06.2009

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

Сведения об обременении: ипотека

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.	
п	A	лестница	16,8		16,8			прочая	356
	B	лестница	14,6		14,6			прочая	
	B	лестница	6,4		6,4			прочая	
	D	лестница	17,8		17,8			прочая	
	B	лестница	16,9		16,9			прочая	
Итого по помещению			72,5		72,5				
---Нежилые помещения всего			72,5		72,5				
в т.ч. Прочие			72,5		72,5				

Помещение N V Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 10.11.2008

Сведения об обременении: ипотека

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	зал торговый	277,7	277,7				торгов.	445
	2	уборная	24,1		24,1			торгов.	445
	3	коридор	5,0		5,0			торгов.	445
	4	уборная	11,2		11,2			торгов.	445
	5	зал торговый	5,0	5,0				торгов.	445
	6	зал торговый	72,2	72,2				торгов.	445
	7	зал торговый	54,5	54,5				торгов.	445
	8	зал торговый	52,7	52,7				торгов.	445
	9	зал торговый	51,0	51,0				торгов.	445
	10	зал торговый	56,5	56,5				торгов.	445
	11	зал торговый	56,0	56,0				торгов.	445
	12	зал торговый	54,4	54,4				торгов.	445
	13	зал торговый	55,3	55,3				торгов.	445
	14	зал торговый	30,1	30,1				торгов.	445
	15	зал торговый	324,7	324,7				торгов.	445
	16	коридор	32,1		32,1			торгов.	445
	17	зал торговый	54,6	54,6				торгов.	445
	22	тамбур	24,4		24,4			торгов.	458
	23	вестибюль	139,0		139,0			торгов.	458
	25	зал торговый	168,4	168,4				торгов.	458
Итого			1548,9	1313,1	235,8				
---Нежилые помещения всего			1548,9	1313,1	235,8				
в т.ч. Торговые			1548,9	1313,1	235,8				

По адресу: ул. Вульварский Вал, 5

стр. 5

Помещение N VI Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	12	комната охраны	13,3	13,3				учрежд.	445
	13	уборная	2,3				2,3 учрежд.		
Итого			15,6	13,3	2,3				
---Нежилые помещения всего			15,6	13,3	2,3				
в т.ч. Учрежденные			15,6	13,3	2,3				

Тип: Прочие

Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

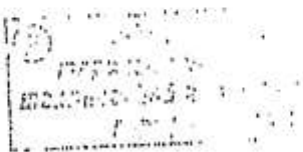
ф.25

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	A1	клетка лестнич	6,2		6,2			прочая	445
	B1	клетка лестнич	7,9		7,9			прочая	
	Б	клетка лестнич	7,9		7,9			прочая	
Итого			22,0		22,0				
---Нежилые помещения всего			22,0		22,0				
в т.ч. Прочие			22,0		22,0				

Помещение N I Тип: Учрежденные  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
3	13	офис	28,6	28,6				учрежд.	345
Итого			28,6	28,6					
---Нежилые помещения всего			28,6	28,6					
в т.ч. Учрежденные			28,6	28,6					



По адресу: ул. Вульровский Бат. 5

стр. 6

Помещение N III Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
3	1	офис	325,9	325,9					345
	2	санузел	7,4			7,4	учрежд.		
	3	санузел	8,6			8,6	учрежд.		
	4	санузел	7,5			7,5	учрежд.		
	5	офис	58,7	58,7					
	6	коридор	246,8		246,8		учрежд.		
	7	офис	52,8	52,8			учрежд.		
	11	офис	170,9	170,9			учрежд.		
Итого			878,6	608,3	270,3				
---Нежилые помещения всего			878,6	608,3	270,3				
в т.ч. Учрежденческие			878,6	608,3	270,3				

Тип: Прочие  
 Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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.	
3	Г	клетка лестнич	13,8		13,8			прочая	363
	Д	клетка лестнич	17,9		17,9			прочая	
Итого			31,7		31,7				
---Нежилые помещения всего			31,7		31,7				
в т.ч. Прочие			31,7		31,7				

Помещение N III Тип: Прочие  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	коридор	4,9		4,9			прочая	358
	2	коридор	3,3		3,3			прочая	
	3	венткамера	49,4		49,4			прочая	
	4	венткамера	2,3		2,3			прочая	
Итого по помещению			59,9		59,9				
---Нежилые помещения всего			59,9		59,9				
в т.ч. Прочие			59,9		59,9				

Адресу: ул. Вульварский Вал, 5

стр. 7

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 15.08.2008

Сведения об обременении: ипотека

№ п/п	ИН 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.	
-	Д	лестница	17,5		17,5		прочая		355
Итого			17,5		17,5				
---Нежилые помещения всего			17,5		17,5				
в т.ч. Прочие			17,5		17,5				
Итого			3899,1	3011,4	887,7				
---Нежилые помещения всего			3899,1	3011,4	887,7				
в т.ч. Торговые			1548,9	1313,1	235,8				
Складские			58,8	35,2	23,6				
Гаражи			1089,0	1012,9	76,1				
Учрежденческие			922,8	650,2	272,6				
Прочие			279,6		279,6				

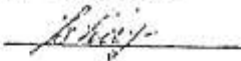
Адрес предварительно зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы:

31.03.2008г. N 1020604.

Экспликация на 7 страницах

20.10.2015 г.

Исполнитель



Полындук В.И.

53 34 301317

По адресу: ул. Бульварный Вал, 5

стр. 2

Помещение N VII Тип: Торговое  
 Последнее обследование 15.08.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	103,1	103,1					445
	2	уборная	2,3		2,3				
Итого по помещению			105,4	103,1	2,3				
---Нежилые помещения всего			105,4	103,1	2,3				
в т.ч. Торговые			105,4	103,1	2,3				
Итого			960,4	936,4	24,0				
---Нежилые помещения всего			960,4	936,4	24,0				
в т.ч. Торговые			836,1	833,8	2,3				
Учрежденческие			124,3	102,6	21,7				

Адрес предварительно зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений  
 г.Москвы

31.03.2008г. N 1020604.

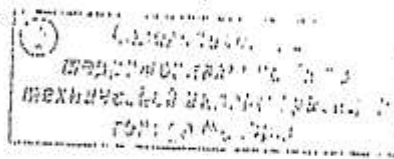
Экспликация на 2 страницах

20.10.2015 г.

Исполнитель

Полицук В.К.

52 34 301317



Сокольническое

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Бульварный Вал, 5

стр. 1

Помещение N V Тип: Торговые  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	18	зал торговый	27,1	27,1					458
	19	зал торговый	28,5	28,5			торгов.		
	20	зал торговый	196,8	196,8			торгов.		
	21	зал торговый	53,7	53,7			торгов.		
	24	зал торговый	307,3	307,3			торгов.		
	26	зал торговый	117,3	117,3			торгов.		
Итого			730,7	730,7					
---Нежилые помещения всего			730,7	730,7					
в т.ч. Торговые			730,7	730,7					

Помещение N VI Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 10.11.2008  
 Сведения об обременении: ипотека

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	2	офис	102,6	102,6			учрежд.		445
	3	умывальная	3,3			3,3	учрежд.		
	4	уборная	1,6			1,6	учрежд.		
	5	уборная	1,6			1,6	учрежд.		
	6	пом.подсобное	8,7			8,7	учрежд.		
	7	уборная	1,5			1,5	учрежд.		
	8	уборная	1,5			1,5	учрежд.		
	9	умывальная	3,5			3,5	учрежд.		
Итого			124,3	102,6	21,7				
---Нежилые помещения всего			124,3	102,6	21,7				
в т.ч. Учрежденческие			124,3	102,6	21,7				

Итого  
 ---Нежилые помещения всего  
 в т.ч. Учрежденческие



02 34 15 0001075





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
ГОРОДА МОСКВЫ

# ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды  
(договор аренды земли)

№ М-01-033543

«31» августа 2007 г.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	22/14
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	15.11.2007
Номер регистрации	21.12.24/04/2007. №
Регистратор	ВЕДЕНЯГИНА Ю. В.
	(Ф.И.О.)

№ М - 01 - 03 3 5 4 3  
(Номер договора)  
30 08 2007  
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004019:1000  
(Кадастровый №)  
10313291  
(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 Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 21.12.2006 г. № 33-И-3253/6 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ВЕЛЬ", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Милоковой Нины Николаевны, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы от 03.05.2007 г. № 12, п.94, утвержденным распоряжением префекта ЦАО от 18.05.2007 г. № 2726-р (ДЗР от 21.05.2007 г. рег. № РД4-3586/7) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 5614 (пять тысяч шестьсот четырнадцать) кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Бутырский Вал, вл. 3-5, предоставляемый в пользование на условиях аренды для обслуживания объекта незавершенного строительства - 6-ти этажное здание с офисными помещениями и малыми залами и 3-4-х этажное здание с хозяйственно-бытовыми помещениями, залами, общей площадью 23270 кв.м..

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.

Планы границ земельного Участка (Приложение 2 и 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

## **2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

2.1. Договор заключен сроком до 03 мая 2032 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, рассчитан-

ными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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 (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации), и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка 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

4.1. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установ-

ленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.2.Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.3.Арендатор обязуется представить график производства работ, согласованный в установленном порядке.

4.4.Арендатор обязуется представить в течение года согласованную в установленном порядке документацию на завершение строительных работ .

4.5.В случае увеличения площадей объекта незавершенного строительства, по сравнению с определенной - 23270 кв.м., в результате завершения строительных работ, произвести взаиморасчеты с городом в установленном порядке.

4.6.После завершения строительства, представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы документы о вводе объекта в эксплуатацию и документы, подтверждающие имущественные права на строения, для внесения соответствующих изменений в договор аренды земли.

4.7.Земельный участок расположен в зоне регулирования застройки памятника истории и культуры (Постановление правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545 «Об утверждении зон охраны центральной части г.Москвы(в пределах Камер-Коллежского вала)»).

## 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:

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. Согласие Арендодателя 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 суб-

арендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; 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 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 беспрепятственный 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 Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации.

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 зе-

мельных 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.
- в случае самовольного строительства на земельном участке.

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~~ неисполнения 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~~ действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г.

Москва

**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 изменения 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 неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

**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 действиях 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, возникающие 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 арендных платежей.

№ 2 - План границ земельного участка.

№ 2а - План земельного участка.

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ВЕЛЬ"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 129345, г. Москва, Осташковская улица, дом 16
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 129345, г. Москва, Осташковская улица, дом 16
ИНН 7705031674 ОКПО 16412348 ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7717004629, КПП 771601001 ОКПО 00250412 ОКВЭД 26.66
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 40702810600000000012 в ООО "ПЕРВЫЙ ЧЕПСКО-РОССИЙСКИЙ БАНК" Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018106000000000300
БИК 044552730,	БИК 044525300
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 184-39-33
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От арендодателя:

Начальник ОПС ЦАФ  
  
 Старков  
 г.

М.П.

Исполнитель:  
Латыпова Е.К.

От Арендатора:

Генеральный Директор

  
 Н. Н. Милокова  
 200 г.  


Приложение 1 к Договору  
аренды № М- 01-033543  
от "30" августа 2007 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**  
ФЛС № \_\_\_\_\_

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ  
ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ВЕЛЬ"

Адрес участка: улица Бутырский Вал, вл. 3-5  
Землеустроительное дело № 010313291  
Кадастровый номер участка 77:01:0004019:1000

**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

11	Площадь земельного участка	5614 кв.м.
12	Кадастровый квартал	77:01:0004019
13	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 г. № 356-ПП)	18 426 руб. за 1 кв.м.
14	Кадастровая стоимость земельного участка*	103443564 руб.
15	Ставка арендной платы	1,5 % от кадастровой стоимости
16	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2

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

**РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

Ежегодная арендная плата \*\* 1 551 653, 46 руб.

**СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

- 3.1. Аренда за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы № 34 от 29.09.1999 г., часть 3, статья 5)
- 3.2. Пени за просрочку платежа составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

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,

Корреспондентский счет 101 платежного поручения 08

Корреспондентский счет 104 платежного поручения (КБК) 07111105011020101120

Корреспондентский счет 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286585000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.

ФЛС № \_\_\_\_\_ . НДС не облагается.

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".

2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за ~~днем~~ учётной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы если иное не определено Договором.

**ПОДПИСИ СТОРОН:****От Арендодателя:**

Начальник ТОРЗ ЦАФ


и.п.

**От Арендатора :**

Генеральный Директор

  
 Н. Н. Милюкова



200 г.

\_\_\_\_\_  
 Анна ЕК



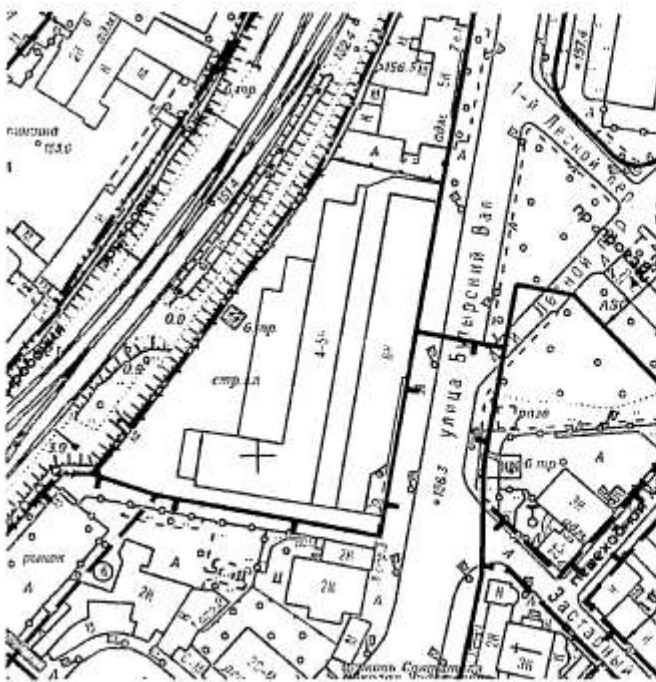
нт земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2а к Договору аренды

№ М-01-033543

## ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

дресные ориентиры: г. Москва, улица Бутырский Вал, вл. 3-5.  
Кадастровый № 77:01:0004019:1000.



Масштаб 1:2000

к ТОРЗ ЦАО



В. П. Старков

№ 10/09



Пронумеровано и скреплено печатью 13 листов  
" 09 августа 2004 г.  
Исполнитель: *Попкова*



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ПРЕФЕКТ

ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

18 мая 2007 г. № 2726-р

Об утверждении Решения Окружной конкурсной комиссии по земельно-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы от 03.05.2007 г. № 12

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
ГОРОДА МОСКВЫ  
7.1 Май 2007  
РЕГ. № РД4-3586/7

2

4.2. В случае уклонения землепользователей от оформления земельных правоотношений в установленный срок, применить штрафные санкции в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя префекта Арефьева В.И.



В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Москвы и Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 04.06.1996 г. № 458-49 «О ходе ведения государственного земельного кадастра в г.Москве»:

1. Утвердить Решение Окружной конкурсной комиссии по земельно-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы от 03.05.2007 г. № 12 (объединенного заседания Окружной конкурсной комиссии по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных градостроительных проектов по объектам нежилого фонда ЦАО г.Москвы и Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию на территории Центрального административного округа), согласно приложению.
2. Предоставить землепользователям земельные участки, относящиеся к категории земель поселений, согласно приложению (разделы 2 и 3).
3. Землепользователям:

3.1. Оформить земельно-правовые отношения в Департаменте земельных ресурсов г.Москвы в месячный срок в соответствии с Решением комиссии (п.1).

3.2. Зарегистрировать земельно-правовые отношения (п.3.1) в Главном управлении федеральной регистрационной службы по г.Москве в установленном порядке.

4. Департаменту земельных ресурсов г.Москвы:

4.1. Подготовить распоряжения префекта по экономико-правовому регулированию в соответствии с принятыми решениями по разделам 4 и 5 приложения.



01 1 40025



**Выписка из Решения Окружной конкурсной комиссии  
имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы  
от 03.05.2007г. № 12**

(объединённое заседание Окружной конкурсной комиссии по подбору инвесторов на  
реализацию инвестиционных градостроительных проектов по объектам нежилого  
фонда ЦАО г.Москвы и Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию на территории ЦАО г.Москвы)

№ п/п	1	2	3	4	5
№ п/п	Наименование землепользователя, назначение участка, рассматриваемые вопросы	Адрес участка	Технико-экономические показатели	Решение комиссии	

*Тверской район*

94	<p><b>ООО «ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «ВЕЛЬ».</b></p> <p>Обслуживание объекта незавершенного строительства – 6-ти этажное здание с помещением и мальми залами и 3-4-х этажное здание с хозяйственно-бытовыми помещениями, залами, общей площадью 23270 кв.м.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства от 21.02.2007г. Серия 77 АД № 049040.</p>	Ул.Бутырский Вал, вл.3-5	<p>Территориально-экономическая зона – 2. Площадь – 0,5614 га. Срок аренды до 03.05.2032г.</p>	<p>1.Предоставить ООО «ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «ВЕЛЬ» земельный участок (категория земля – земля населенных пунктов) площадью 0,5614 га, в соответствии с планом границ земельного участка, на условиях долгосрочной аренды сроком до 03.05.2032г. для обслуживания объекта незавершенного строительства – 6-ти этажное здание с офисными помещениями и мальми залами и 3-4-х этажное здание с хозяйственно-бытовыми помещениями, залами, общей площадью 23270 кв.м.</p> <p>2.Землепользователю:</p> <p>2.1.Предоставить график производства работ, согласованный в установленном порядке;</p> <p>2.2.Предоставить в течение года согласованную в установленном порядке документацию на завершение строительных работ;</p> <p>2.3.В случае увеличения площадей объектов незавершенного строительства, по сравнению с определенной – 23270 кв.м., в результате завершения строительных работ, произвести взаиморасчеты с городом в установленном порядке;</p> <p>2.4.После завершения строительства, представить в</p>
----	--	--------------------------	--	--



И.о. секретаря комиссии  
Гонгарь М.В.  
21 МАЙ 2007

	2	3	4	5 Департамент земельных ресурсов города Москвы документы о вводе объекта в эксплуатацию и документы, подтверждающие имущественные права на строение, для внесения соответствующих изменений в договор аренды земли. 3. Департаменту земельных ресурсов города Москвы оформить земельно-правовые отношения в установленном порядке.
--	---	---	---	--

И.о. секретаря комиссии



М.В. Гонгарь

21 МАЙ 2007

Учетный номер  
 Дополнительного соглашения № М-01-033543/ от « 09 » 09 20 17 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
 от 30.08.2007 № М-01-033543**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании доверенности, бланк серии 77 АВ № 3038959, удостоверенной Чайлиным Сергеем Анатольевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Милевского Владислава Геннадиевича 20 января 2017 года, о чем внесена запись в реестр за № 12-1-195, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЕФ»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор «1», в лице Доверенного представителя Поддевалина Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, Договора от 25.10.2016 № 63/РТПТ-16 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «АЛЕФ» управляющей организации Акционерному обществу «РТ-Проектные технологии» и доверенности от 16.01.2017 № 3/ПД, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением Арендатора «1» от 02.05.2017 № 33-5-65052/17, распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 14.06.2017 № 17418 «Об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004019:1000», в связи с переходом права собственности на помещения в здании, расположенном на земельном участке, на основании ст. 271 Гражданского кодекса РФ, ст.35, ст.39.20 Земельного кодекса РФ и выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) на:

- земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004019:1000 (выписка из ЕГРП от 02.08.2017 № 77/100/185/2017-5883; запись государственной регистрации от 26.08.2015 № 77-77/012-77/012/052/2015-357/4);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004016:4291 (выписка из ЕГРП от 03.05.2017 № 77/100/144/2017-6973; запись государственной регистрации права собственности от 26.08.2015 № 77-77/012-77/012/052/2015-348/2);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004016:4292 (выписка из ЕГРП от 03.05.2017 № 77/100/144/2017-6961; запись государственной регистрации права собственности от 26.08.2015 № 77-77/012-77/012/052/2015-309/3);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004016:4293 (выписка из ЕГРП от 03.05.2017 № 77/100/144/2017-6959; запись государственной регистрации права собственности от 26.08.2015 № 77-77/012-77/012/052/2015-337/2);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004016:4294 (выписка из ЕГРП от 04.05.2017 № 77/100/144/2017-6932; запись государственной регистрации права собственности от 26.08.2015 № 77-77/012-77/012/052/2015-318/2);

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004019:4625 (выписка из ЕГРП от 03.05.2017 № 77/100/144/2017-7047; запись государственной регистрации права собственности от 26.08.2015 № 77-77/012-77/012/052/2015-326/2);

1.1. В преамбуле договора аренды земельного участка от 30.08.2007 № М-01-033543 и далее по тексту именовать договор аренды земли от 30.08.2007 № М-01-033543:

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА  
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений  
(помещений в них), расположенных на земельном участке**

1.2. Права и обязанности по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 с 26.08.2015 переходят к Арендатору «1» (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЕФ») в объеме, пропорционально оформленным имущественным правам.

1.3. В пункте 1.1 раздела 1 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 после слов «на условиях аренды» читать «Арендатору «1»- для эксплуатации помещений в здании под административные, торговые цели, бытовое обслуживание, общественное питание и обслуживание автотранспорта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка».

1.4. В целях приведения сведений о земельном участке в соответствие со сведениями о земельном участке, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в пункте 1.1. раздела 1 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 и далее по тексту адрес земельного участка изложить в следующей редакции:

«г. Москва, ул. Бутырский Вал, вл. 5».

2. Дополнить пункт 1.1. раздела 1 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 следующим абзацем:

«Разрешенное использование Участка: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); развлечения (4.8) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); общественное управление (3.8) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17))».

3. Изложить пункты 1.2, 1.3 раздела 1 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 в следующей редакции:

«1.2. Установленные пунктом 1.1 разрешенное использование и/или цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.3. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение № 2). Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости является неотъемлемой частью настоящего Договора».

4. Дополнить раздел 1 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 пунктами 1.4, 1.5, 1.6 следующего содержания:

«1.4. Арендаторы не возражают против вступления в Договор иных правообладателей частей здания/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения авто-транспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. На участке расположено 7-этажное кирпичное здание общей площадью 25406,3 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5».

5. Изложить пункты 2.3, 2.4 раздела 2 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 в следующей редакции:

«2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества».

6. Дополнить п.3.2 раздела 3 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 абзацем в следующей редакции:

«Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение».

7. Изложить п.3.5 раздела 3 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 в следующей редакции:

«3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка либо его части (в случае передачи в субаренду части земельного участка) на срок действия договора субаренды (в случае, если договором аренды ставка арендной платы установлена в размере, не превышающем 2% от кадастровой стоимости земельного участка)».

8. Изложить пункты 4.1, 4.2 раздела 4 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 в следующей редакции:

«4.1. В случае несоблюдения Арендаторами порядка внесения арендной платы, установленного условиями Договора, Арендаторы несут ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.2. Арендаторы обязаны с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка».

9. Дополнить раздел 4 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 следующими пунктами:

«4.8. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.9. Арендаторы обязаны использовать земельный участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.

4.10. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.11. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.12. Арендаторам обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.13. Арендаторам принять к сведению, что на земельном участке ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

4.14. Арендаторам не осуществлять на земельном участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение».

10. В названии и содержании раздела 5 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 слово «Арендатор» читать во множественном числе в соответствующих падежах.

11. Изложить пункты 5.1, 5.2, 5.10 раздела 5 договора аренды от 30.08.2007 № М-01-033543 в следующей редакции:

«5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.10. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем».

12. Изложить подпункты 2 и 6 пункта 6.1 раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» договора аренды от 30.08.2007 № М-01-033543 в следующей редакции:

- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) разрешенным использованием;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим договором, с правом аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

13. Подпункт 3 пункта 6.1 раздела 6 «Права и обязанности Арендодателя» договора аренды от 30.08.2007 № М-01-033543 исключить.

14. Дополнить подраздел «Арендодатель имеет право» раздела 6 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 пунктом 6.5 следующего содержания:

«6.5. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка».

15. Нумерацию пунктов «6.5, 6.6, 6.7» подраздела «Арендодатель обязан» раздела 6 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 читать - «6.6, 6.7, 6.8».

16. Пункты 7.2, 7.3, 7.4 раздела 7 «Санкции» договора аренды от 30.08.2007 № М-01-033543 изложить в следующей редакции:

7.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка с нарушением цели предоставления и/или вида разрешенного использования Участка Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

17. Дополнить п.8.1 раздела 8 договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 абзацами в следующей редакции:

«Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов».

18. Приложение к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 по расчету арендной платы для Арендатора изложить в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543.

19. Приложение № 2, 2а к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543 изложить в редакции Приложения № 2 к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543.

20. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.08.2007 № М-01-033543.

21. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.



22. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

23. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР «1»
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЕФ»
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д.1/12	Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5, эт. 3, пом. 1, ком. 13
Почтовый адрес: 109992, г. Москва, ул. Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5, эт. 3, пом. 1, ком. 13
ИНН/КПП 7705031674/770301001 ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7733885854/771001001 ОКПО 18353800
Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40702810500250010213
ГУ Банка России по ЦФО	АО АКБ «НОВИКОМБАНК»
Расчетный счет № 40201810445250000179	корреспондентский счет № 30101810245250000162
БИК 044525000	БИК 044525162
Телефон	Телефон

24. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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

От Арендатора «1»:

Доверенный представитель  
ООО «АЛЕФ»



С.Б. Смирнова



М.В. Поддевалова

Т.Тылова Е.К.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ



ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
ГОРОДА МОСКВЫ

# ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды  
(договор аренды земли)

№ 11-01-514/158

«30» августа 2007 г.

**ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 01 - 514458

(Номер договора)

30 08 2007  
(Число) (Месяц) (Год)

77:01:0004019:1001

(Кадастровый №)

11313291

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Департамент земельных ресурсов города Москвы  
служба по Москве

№ регистрации: 74

Принесено в Департамент земельных ресурсов

Дата приема: 02.08.2007

№ документа: 11/006/2007-1189

И.В. РЕБЕННИКОВА



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 21.12.2006 г. № 33-И-3253/6 от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ВЕЛЬ", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Милоковой Нины Николаевны, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы от 03.05.2007 г. № 12, п.95, утвержденным распоряжением префекта ЦАО от 18.05.2007 г. № 2726-р (ДЗР от 21.05.2007 г. рег. № РД4-3586/7) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 2783 (две тысячи семьсот восемьдесят три) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Бутырский Вал, вл. 3-5, предоставляемый в

4.3. Арендатор обязуется представить график производства работ, согласованный в установленном порядке.

4.4. Данный земельный участок предоставляется без права коммерческого использования, застройки и организации автостоянки.

4.5. Арендатор обязуется обеспечить свободный доступ соответствующих служб к трансформаторной подстанции.

4.6. Земельный участок расположен в зоне регулирования застройки памятника истории и культуры (Постановление правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)»).

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамент 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:

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. Согласие Арендодателя 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.

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 от-

сутствия 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 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 беспрепятственный 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.

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. Не регистрировать право собственности на объекты, расположенные на земельном участке.

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

5.18. Освободить земельный участок после истечения срока действия настоящего Договора.

## 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:

- осуществления самовольного строительства на арендуемом земельном участке.

- 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.

- необходимости использования земельного участка для государственных и общественных нужд на основании распорядительных актов органов исполнительной власти города Москвы.

- в случае самовольного строительства на земельном участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в

случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и 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 неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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 возвратить 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, возникающие 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 арендных платежей.

№ 2 - План границ земельного участка.

№ 2а - План земельного участка.



## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ВЕЛЬ"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 129345, г. Москва, Осташковская улица, дом 16
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 129345, г. Москва, Осташковская улица, дом 16
ИНН 7705031674	ИНН 7717004629, КПП 771601001
ОКПО 16412348	ОКПО 00250412
ОКВЭД 75.11.21	ОКВЭД 26.66
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 407028106000000000012 в ООО "ПЕРВЫЙ ЧЕПСКО-РОССИЙСКИЙ БАНК" Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018106000000000300
БИК 044552730,	БИК 044525300
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 184-39-33
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник ТОВ

  
М.П.

Исполнитель: Латыпова В.К.

От Арендатора:

Генеральный Директор

  
Н. Н. Милкова  
200 г.

Приложение 1 к Договору  
аренды № М-01-514758  
от "30" августа 2007 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**  
ФЛС № М-01-514758-001

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ  
ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ВЕЛЬ"

Адрес участка: улица Бутырский Вал, вл. 3-5  
Землеустроительное дело № 010313291  
Кадастровый номер участка 77:01:0004019:1001

**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

1.1	Площадь земельного участка	2783 кв.м.
1.2	Кадастровый квартал	77:01:0004019
1.3	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (определяется в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 24.05.2005 г. № 356-ПП)	18 426 руб. за 1 кв.м.
1.4	Кадастровая стоимость земельного участка*	51279658 руб.
1.5	Ставка арендной платы	1.5 % от кадастровой стоимости
1.6	Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	2

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

**РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

Ежегодная арендная плата \*\* 769193.37 руб.

**СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

- 3.1 Аренда за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы № 34 от 29.09.1999 г., часть 3, статья 5)
- 3.2 Пени за просрочку платежа составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

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,

Наименование платежа: 08

Наименование платежа: (КБК) 07111105011020101120

Наименование платежа: (ОКАТО) 45286585000

Наименование платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.

ФЛС № \_\_\_\_\_ . НДС не облагается.

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учётной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:

И.П. Начальник ГОРЗ ЦАО

И.П.



От Арендатора :

Генеральный Директор

Н. Н. Милокова



200 г.

ОЛНЖТД  
Илова Е.К.

ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
Приложение № 2 к договору

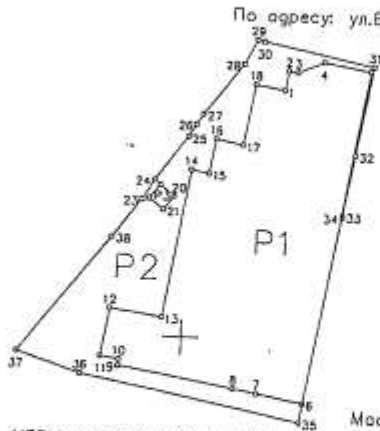
№ 11-01-544758

Кадастровый № 77-01-0004019-1001

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "ЭХЛО "ВЕЛЬ"

По адресу: ул. Бутырская Вол. 8 л. 3-5



Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	СВ 9 45,5	6,691	
2-3	ЮВ 80 30,0	3,054	
3-4	СВ 68 3,9	9,624	
4-5	ЮВ 80 17,8	15,900	
5-6	ЮЗ 9 39,7	114,605	
6-7	СЗ 80 22,5	15,998	
7-8	СЗ 80 29,4	8,086	
8-9	СЗ 80 21,1	39,625	
9-10	СВ 9 13,8	2,032	
10-11	СЗ 80 17,2	6,248	
11-12	СВ 9 15,1	16,515	
12-13	ЮВ 81 34,8	17,481	
13-14	СВ 9 35,8	50,789	
14-15	ЮВ 80 32,3	5,992	
15-16	СВ 9 54,7	11,997	
16-17	ЮВ 79 50,0	9,354	
17-18	СВ 9 45,9	21,238	
18-1	ЮВ 80 28,2	10,074	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 5614,3 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
23-24	СВ 30 43,6	7,890	
24-25	СВ 36 14,3	18,424	
25-26	СВ 30 13,5	5,107	
26-27	СВ 32 39,4	4,413	
27-28	СВ 36 44,2	21,869	
28-29	СВ 27 13,4	9,301	
29-30	ЮВ 78 27,1	2,398	
30-31	ЮВ 78 27,6	37,997	
31-32	ЮЗ 9 55,0	30,578	
32-33	ЮЗ 9 55,1	20,889	
33-34	ЮЗ 9 55,1	0,702	
34-35	ЮЗ 9 55,0	70,631	
35-36	СЗ 79 12,9	75,686	
36-37	СЗ 71 15,0	22,922	
37-38	СВ 38 12,3	50,103	
38-23	СВ 36 31,7	15,898	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 8432,7 КВ.М.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 2782,6 КВ.М.

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
19-20	ЮВ 52 9,9	6,128	
20-21	ЮЗ 38 24,6	5,854	
21-22	СЗ 52 1,3	6,109	
22-19	СВ 38 13,1	5,838	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 35,8 КВ.М.

Начальник ТОВ



мент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2а к Договору аренды

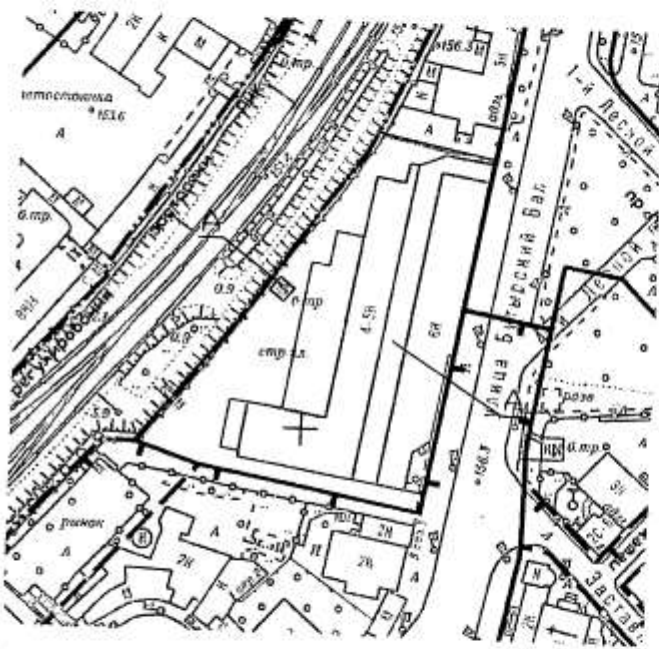
№ М-01-514758

## ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адресные ориентиры: г. Москва, улица Бутырский Вал, вл. 3-5.

Кадастровый № 77:01:0004019:1001.

террой «А» - земли исключенные из общей площади земельного участка.

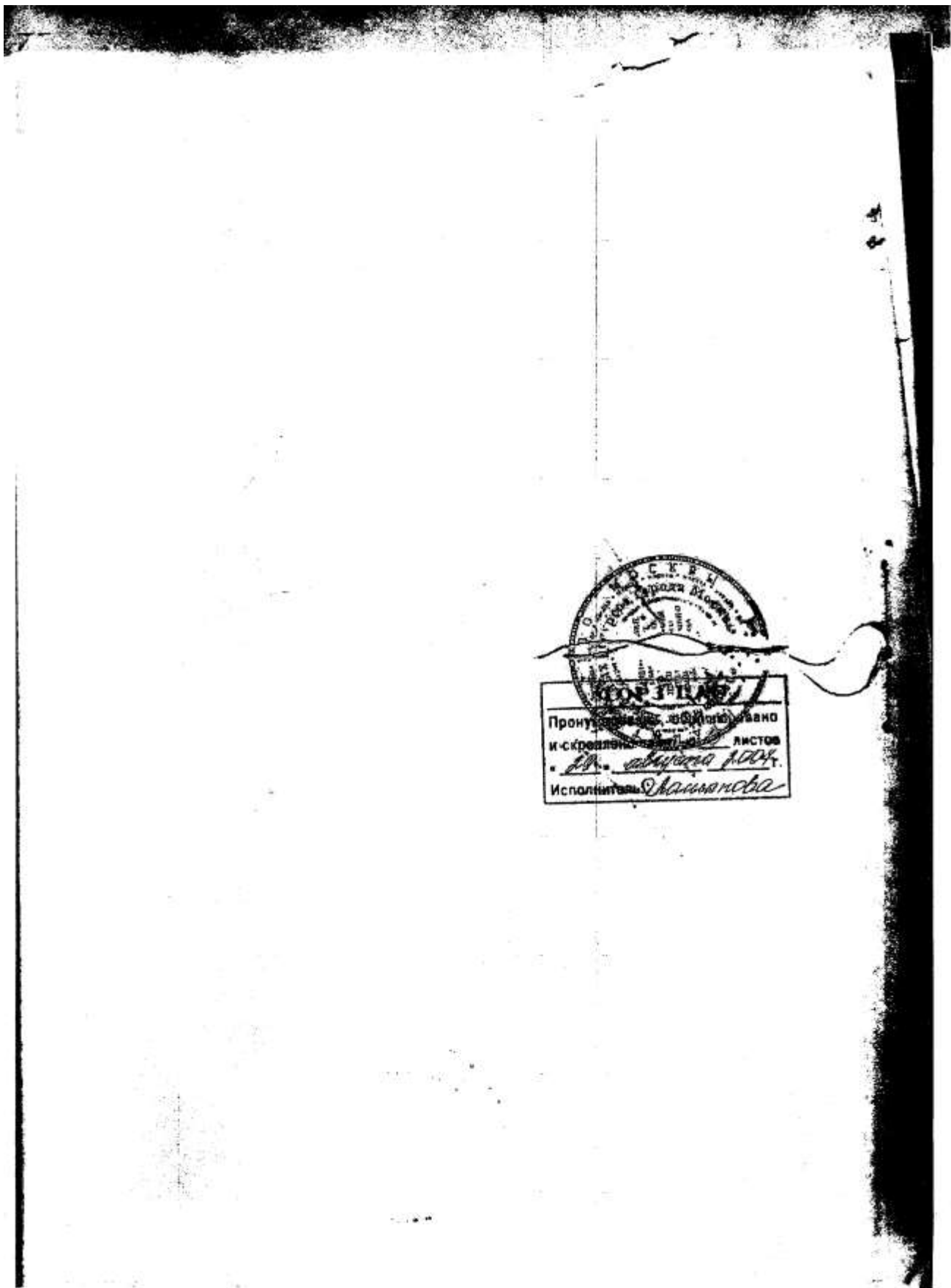


Масштаб 1:2000



ТОРЗ ЦАО

В. Р. Старков





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ПРЕФЕКТ  
ЦЕНТРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

18 мая 2007 г. № 2726-Р

Об утверждении Решения Окружной конкурсной комиссии по осуществлению земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы от 03.05.2007 г. № 12

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
ГОРОДА МОСКВЫ  
7.1 МАЯ 2007  
РЕГ. № РД-4 3586/7

4.2. В случае уклонения землепользователей от оформления в установленном порядке правых отношений в установленный срок, применить штрафные санкции в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и родскими нормативными актами.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя префекта Арефьева В.Н.

КОПИЯ ВЕРНА  
НАЧАЛЬНИК  
ПРОТОКОЛЬНОГО ОТДЕЛА  
Л.В. ОМЕЛЬЧЕНКО  
ПРОТОКОЛЬНЫЙ СЕКТОР  
АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Москвы и Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 04.06.1996 г. № 458-49 «О ходе ведения государственного земельного кадастра в г.Москве»:

1. Утвердить, Решение Окружной конкурсной комиссии по осуществлению земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы от 03.05.2007 г. № 12 (объединенного заседания Окружной конкурсной комиссии по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных градостроительных проектов по объектам нежилого фонда ЦАО г.Москвы и Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию на территории Центрального административного округа), согласно приложению.
2. Предоставить землепользователям земельные участки, относящиеся к категории земель поселений, согласно приложению (разделы 2 и 3).
3. Землепользователям:
  - 3.1. Оформить земельно-правовые отношения в Департаменте земельных ресурсов г.Москвы в месячный срок в соответствии с Решением комиссии (п.1).
  - 3.2. Зарегистрировать земельно-правовые отношения (п.3.1) в Главном управлении федеральной регистрационной службы по г.Москве в установленном порядке.
4. Департаменту земельных ресурсов г.Москвы:
  - 4.1. Подготовить распоряжения префекта по экономико-правовому регулированию в соответствии с принятыми решениями по разделам 4 и 5 приложения.

КОПИЯ ВЕРНА  
Н.В. СЕКАРЕВА  
ГОТТАРЬ М.В.  
21.05.2007

01 1 49825

**Выписка из Решения Окружной конкурсной комиссии  
имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г.Москвы**

**от 03.05.2007г. № 12**

(объединенное заседание Окружной конкурсной комиссии по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных градостроительных проектов по объектам нежилого фонда ЦАО г.Москвы и Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию на территории ЦАО г.Москвы)

№ и/п	Наименование земельного участка, назначение участка, рассматриваемые вопросы	Адрес участка	Технико-экономические показатели	Решение комиссии
1	2	3	4	5

*Тверской район*

95	ООО «ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «ВЕЛЬ»  Обслуживание объекта незавершенного строительства – 6-ти этажное здание с офисными помещениями и малыми залами и 3-4-х этажное здание с хозяйственно-бытовыми помещениями, залами, общей площадью 23270 кв.м.	Ул.Бутырский Вал, вл.3-5	Территориально-экономическая зона – 2. Площадь – 0,2783 га. Срок аренды до 03.05.2012г.	1.Предоставить ООО «ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОЕ ХУДОЖЕСТВЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «ВЕЛЬ» земельный участок (категория земель – земли населенных пунктов) площадью 0,2783 га, в соответствии с планом границ земельного участка, на условиях краткосрочной аренды сроком до 03.05.2012г. для обслуживания объекта незавершенного строительства – 6-ти этажное здание с офисными помещениями и малыми залами и 3-4-х этажное здание с хозяйственно-бытовыми помещениями, залами, общей площадью 23270 кв.м. 2.Данный земельный участок предоставляется без права коммерческого использования, застройки и организации автодорожки. 3.Землепользователю предоставить график производства работ, согласованный в установленном порядке. 4.Департаменту земельных ресурсов города Москвы оформить земельно-правовые отношения в установленном порядке.
----	---	--------------------------	---	---

И.о. секретаря комиссии



М.В.Гонтарь



Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-01-514758/  
от «26» 16 2017 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
от 30.08.2007 № М-01-514758**

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании доверенности, бланк серии 77 АВ № 3038959, удостоверенной Чайлиным Сергеем Анатольевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Милевского Владислава Геннадиевича 20 января 2017 года, о чем внесена запись в реестр за № 12-1-195, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЕФ»**, именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице Доверенного представителя Поддевалкина Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, Договора от 25.10.2016 № 63/РТПТ-16 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «АЛЕФ» управляющей организации Акционерному обществу «РТ-Проектные технологии» и доверенности от 16.01.2017 № 3/ПД, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением **Нового Арендатора** от 19.10.2017 № 33-5-140262/17, Договором № 3 уступки права аренды земельного участка на торгах от 05.08.2015 и выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.10.2017 № 77/100/287/2017-4247 (запись государственной регистрации от 27.08.2015 № 77-77/012-77/012/052/2015-449/1), права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.08.2007 № М-01-514758 с 27.08.2015 в полном объеме переходят к **Новому Арендатору** (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЕФ»).

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 30.08.2007 № М-01-514758 по расчету арендной платы для **Нового Арендатора** изложить в редакции Приложения № 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.08.2007 № М-01-514758.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.08.2007 № М-01-514758.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	НОВЫЙ АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЕФ»
Юридический адрес: 125009, г.Москва, Газетный пер., д.1/12	Юридический адрес: 125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5, эт. 3, пом. 1, ком. 13
Почтовый адрес: 109992, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 5, эт. 3, пом. 1, ком. 13
ИНН/КПП 7705031674/770301001 ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7733885854/771001001 ОКПО 18353800
Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40702810500250010213
ГУ Банка России по ЦФО	АО АКБ «НОВИКОМБАНК»
Расчетный счет № 40201810445250000179	корреспондентский счет № 30101810245250000162
БИК 044525000	БИК 044525162
Телефон	Телефон

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

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



С.Б. Смирнова

От Нового Арендатора:

Доверенный представитель  
ООО «АЛЕФ»



М.В. Поддевалин

Исполнитель: Латынова Е.К.